

Ballerup Kommunalbestyrelse
Rådhuset
Hold an Vej 7
2750 Ballerup

Den 13-11-2019

Indsigelse mod forslag til Lokalplan 188 for nybyggeri i Ellebo

Boligselskabet Baldersbo har med interesse læst forslag til lokalplan 188 for nybyggeri i Ellebo.

Boligselskabet Baldersbo har for nuværende flg. indsigelser og bemærkninger til lokalplansforslaget:

Vejadgang

Af forslaget fremgår det, at hele området skal trafikbetjenes via adgangsvej fra Baltorpevej og via Baldersbo afd. 10s vejarealer.

Boligselskabet Baldersbo finder det ikke rimeligt og hensigtsmæssigt, at hele Ellebos matrikel skal vejbetjenes via Baldersbo afd. 10 vej og indkørsel hertil. Det kan ikke være hensigtsmæssigt, at trafikken fra dele af Baldersbo afd. 10 og hele Ellebos nye bebyggelse skal presses igennem én ud- og indkørsel.

Vi finder, at Ellebos bebyggelse bør trafikbetjenes fra egen indkørsel, så trafikstrømmende bliver mere fordelt.

Endvidere kommer det nye vejforslag også til at passere meget tæt på en af vores vaskeri-bygninger, hvilket betyder, at vi frygter for påkørsel af denne bygning ved større transporter til Ellebos bebyggelse.

Med andre ord er Baldersbo ikke sindet at stille vejareal til betjening af Ellebos nye bebyggelse til rådighed for realisering.

Parkering

Boligselskabet Baldersbo finder, at forslaget om udlæg og anlæg af p-pladser i det foreslåede område er meget uambitiøst.

Med de erfaringer, vi har fra vores egen afdeling ved siden af, vil den foreslåede p-norm komme til at give problemer både for den nye afdeling, men også for naboafdelingerne.

Det foreslåede udlæg svarer til, at der vil blive udlagt 1 plads pr. 2 lejemål.

Med kravet om, at der kun skal anlægges 80% af de udlagte pladser og at der ydermere skal anlægges pladser til el-køretøjer samt til handicap parkering, vil den reelle p-volumen blive reduceret, så den samlede oplevede p-kapacitet vil blive faktisk oplevet som 1 plads pr 2,5 lejemål med den forudsætning, at handicap- og el-bil pladserne kun har en udnyttelse på 50%, hvilket ikke er urimeligt at antage.

Ved vedtagelse af en lokalplan med så uambitiøse p-krav, vil det blive et stort p-kaos og skabe et så stort pres på omgivelserne, at vores afdeling vil påbegynde arbejdet med at

indføre p-restriktioner i naboafdelingen, så parkering bliver forbeholdt afdelingens lejere og gæster.

Cykelparkering

Hvis man har intentioner om at fastlægge en så lav p-norm, er det ikke særlig hensigtsmæssigt at fastlægge en cykelparkeringsnorm på 1,5 plads pr. bolig.

Hvis indflyttende ikke vil anvende bil, må man gå ud fra, at de som minimum vil anvende cykler, så en norm på 1,5 cykel pr. bolig vil set i det lys være lige i underkanten.

Bebyggelse

I område 1 er bygning 12 og 13 afsat meget få meter fra skel med varierede højder på 8,5-12 meter.

Dette er meget høje bygninger lagt meget tæt på vores Baldersbos boliger.

Vi kan ikke af forslaget se, at der er taget højde for den skrå højdegrænseplan, hvilket vi som minimum må forvente med det planlagte byggeri. Der vil endvidere i forhold til disse bygninger heller ikke være mulighed for etablering af hegnsplantninger ind til Baldersbos matrikel.

Boligselskabet Baldersbo er af den opfattelse, at disse bygninger bør udgå af planen, da de påfører både vores afdeling, men også blok 4 gener med deres placering.

Vi forstår heller ikke helt, at det kun er mod villakvarteret, at der udlægges et ubebygget bælte på 10 m. Dette burde være gældende mod alle nabomatrikler.

Med disse foreløbige indsigelser vil vi dog understrege, at det bliver spændende med det nye byggeri på Ellebos matrikel.

Vi finder bebyggelsesprocenten ganske høj, men har også forståelse for, at stationsnære områder må have en højere udnyttelsesgrad end andre områder.

Vi ser frem til den videre dialog om lokalplanen.

Med venlig hilsen
BALDERSBO



Søren B. Christiansen

Nr. 2

Dato: 01-12-2019 21:29:00
Kategori: Kommentar
Emne: Svar på forslag til lokalplan 188
SvarTekst: Dette er et svar fra en gruppe borgere på Grønnemarken og Raoasvej.
Afsender:
Grønnemarken
2750 Ballerup
Tlf:
Email:
Vedhæftet <http://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/pdfs/hearing/2019673>
fil: [- Ellebo høring.pdf](#)

Spørgsmål:

- Er der lavet en analyse af matriklens hældning i forhold til afledning af regnvand til nabomatriklerne mod syd og øst?
- Er der lavet undersøgelser af, hvilken betydning for vandafledningen det vil få for naboerne, hvis I fælder bevoksning og jævner bakken i skellet i den sydlige del af projektet?
- Er der taget højde for klimatilpasningen, f.eks. afvandingsproblematikken og kloakkapacitet i forhold til den høje bebyggelsesprocent på matriklen (95%)?
- Det er en stor stigning i bebyggelsesprocent (fra 60% til 95%). Hvor mange andre byggeprojekter i Ballerup kommune har en lige så høj bebyggelsesprocent?
- Er der lavet en analyse i forhold til støj og trafik i forhold til dagtilbuddet Børnehuset Stjernehuset?
- Hvordan vil I sikre, at bilerne fra Ellebos beboere ikke begynder at parkere i villakvarteret, når der kun indregnes en parkeringsplads pr. 125 kvadratmeter?
- Hvilke tiltag har I planlagt for at forhindre indkig fra altaner og tagterrasser i haverne rundt om matriklen til husene på Roasvej/Grønnemarken?
- Hvornår regner kommunen med at foretager partshøring om indkig (en konkret og væsentlig gene) fra nybyggeriet Ellebo til I husene på Roasvej/Grønnemarken, samt beboerne i de eksisterende blokke i Ellebo og Baldersbo.
- Er der lavet beregninger på, hvor meget dagslys de nærmeste naboer kommer til at miste som en konsekvens af de påtænkte bygninger tæt på skellet?
- Er der beregninger på, hvor mange lys- og lydgener de kommende vendeplader kommer til at skabe? Og hvad gør I for at forebygge generne?
- Vi er usikre på, om der kommer en egentlig udkørsel til Grønnemarken fra Ellebo? Kan I garantere, at der ikke åbnes mellem matriklen og Grønnemarken (på jeres eget kortmateriale kan man se en bil køre fra en vendeplads ind på Grønnemarken).

Ønsker:

- Forsikring om, at ændringer på Ellebo-matriklen ikke kommer til, at medføre ekstra vandudledning til nabomatriklerne.
- Vi ønsker at beholde flest muligt af de gamle træer i skellet op mod matriklerne ud mod Roasvej/Grønnemarken 3 i forhold til klimasikring (træerne vil holde på vandet) og for at skærme mod indblik i haverne.
- Mulighed for at fjerne den række huse nærmest mod skellet ved Roasvej.

- Alternativt vil vi gerne have, at husene i første række bliver max 2 plan høje mod både Roasvej og parcelhusene på Grønnemarken – især Grønnemarken 3. Det 3. plan kan flyttes til den indre del af Ellebo.

- Der bliver vel sat krav om, hvornår der må arbejdes på området? Der har været en del gener i området under ombygningen af den renoverede blok – differentieret ml sommer/vinter, weekendarbejde. Med erfaring fra første renovering af Ellebo, ønsker vi et bedre samarbejde omkring arbejdstiderne, så vi også kan bruge vores haver og åbne vinduerne.

Denne tegning er taget ud fra placeringen af Grønnemarken 3, som er det hus der er tættest på skel af alle matriklerne mod syd og viser hvilken højdeforskel det giver alt efter om det er 1,2,3 plans byggeri det bliver.

Tegningen her illustrerer også, hvordan indkig og lysforholdene bliver påvirket, hvis der som forslaget til ny lokalplan bliver opført et hus i 1,2 eller 3 plan højde 10 meter fra skel:

stort set alt lys forsvinder på den side af huset der er over mod nyt byggeri – her er det især Grønnemarken 3 der bliver berørt, da det ligger tættest på skel, men øvrige matrikler vil også blive berørt

der vil være indkig til haverne på modsatte side af etageejendommene – altså mod syd og mod øst hvis der kommer vinduer mod syd/Roasvej og Grønnemarken 3 eller øst øvrige Grønnemarken.

Og byggeriet bliver en kæmpe kontrast til yderområdet og derfor beskæmmende for hele området omkring Roasvej og Grønnemarken og man må derfor påregne en væsentligt værdiforringelse af samtlige ejendomme der ligger lige syd for Ellebo grunden.



Nr. 3

Til Ballerup Kommune

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 15 for Ballerup Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af det nationale hensyn 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter. Hvis der er spørgsmål til bilag IV-arter, kan undertegnede kontaktes.

Venlig hilsen

Line Moody Nielsen

Studertermedhjælper | Arter & Naturbeskyttelse
+45 21 43 04 53 | linni@mst.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk

Høringssvar fra naboerne fra Grønnemarken og Roasvej.

Først vil vi gerne sige, at vi synes, det lyder som et spændende forslag med mange gode ideer, men at vi som nærmeste naboer har en række bekymringer i forhold til samspillet mellem Ellebo-matriklen og dens parcelhusnaboer mod syd og øst.

Ændret byggehøjde mod syd.

Det er centralt for naboerne på Grønnemarken og Roasvej, at byggeriet får en mere glidende og harmonisk overgang mellem parcelhuskvarteret og etagebyggeriet på matriklen mod syd og sydøst. Til glæde både for os og vores naboer i Ellebo.

Vi har et stort ønske om, at den sydligste del af den nye Ellebo-bebyggelse bliver lavere (se kort). Forstået på den måde, at Ellebos etageboliger i første række mod Roasvej og Grønnemarken kun bygges i et plan. Vi foreslår samtidig, at en del af de grønne område placeres mellem de nye blokke og skellet til villakvarteret ved Roasvej og Grønnemarken 3.

De etagemeter, der tabes ved lavere byggeri mod syd ved Roasvej og Grønnemarken 3, kan mere naturligt flyttes mod den nordlige del af matriklen. Så byggeriet bliver tættere og højere mod Baltorpvej. Der vil bygningsmassen også kunne agere støjværn og sikre beboerne i Ellebo et mere fredeligt udemiljø.

Vi har fundet to muligheder, der vil give denne overgang, uden at der ændres på byggeprocent i det overordnede byggeri eller det overordnede arkitektoniske udtryk. Det vil dels give mere lys inde i selve Ellebo og dels få byggeriet til at spille mere harmonisk sammen med de lavere nabobygninger.

Med en lavere bebyggelse mod syd ved Roasvej og Grønnemarken, vil Ellebo-udvidelsen ikke komme til at virke dominerende og anmassende, men tværtimod skabe en naturlig integration mellem de to forskellige bygningsformer, så de netop kommer til at flette fingre med omgivelserne - som byplanlæggerne ønsker. Parcelhusene er på højde med enkelt etagebyggeri, og med de gradvis stigende etagemeter mod de allerede eksisterende 5-etages bygninger, vil indtrykket af byggeriet give et mere naturligt, næsten bjerglandskabsagtigt præg. Med inspiration fra VM Bjerget på Amager kan Ellebo, med gradvis stigende etagemeter, med kun én etage i første række og grønne tage, fremstå som en stor levende organisme. Desuden vil en mere naturlig gradvisstigende etagemeter sikre begrænset indblik.

De grønne beplantningsbælter mod syd og øst

Vi ønsker, at de eksisterende træer i beplantningsbæltet mod syd bevares i størst muligt omfang. Samtidig ønsker vi også et beplantningsbælte etableret mod øst.

De eksisterende træer og beplantningsbælter er multifunktionelle, dels skærmer de mod indblik til parcelhusnaboerne mod syd og øst, og dels sikrer de, at meget regnvand vil blive optaget og dermed reducere spildevand, der skal håndteres via kloaksystemet.

Ønsket om et beplantningsbælte mod øst er baseret på, at der bliver bygget meget tættere på allerede eksisterende byggeri. Både parcelhusene på Grønnemarken, Børnehuset Stjernehuset og seniorboligerne vil med et beplantningsbælte beholde den grønne udsigt og give os en bedre mulighed for at følge årets gang fra vores boliger/institutionen samt ligeledes skærme os fra indblik.

Den store stigning i bygningsprocenten betyder, at gamle træer med deres større rodnet er vigtige i forhold til klimasikring. Desuden har de eksisterende træer en herligheds- og naturværdi for både parcelhuskvarteret, Børnehuset Stjernehuset og seniorboligerne samt Ellebo.

De eksisterende træer og beplantning spiller også en afgørende rolle i forhold til vores ønske om, at Ellebo bliver mere organiske og frodigt. Hele Ellebo-byggeriet beskrives som klimavenligt med fokus på genanvendelse. Og ved at bibeholde de eksisterende træer og deres nuværende højde og fylde vil man dels spare pengene til nyindkøb af store træer og dels være i smuk overensstemmelse med ønsket om fokus på klimavenlige løsninger og genanvendelse. I kunne med fordel tænke andre klimaløsninger ind i projektet som genanvendelse af regnvand til wc'er og lignende.

Ingen altaner eller tagterrasser mod naboer

Vi ønsker, at der i lokalplanen skrives ind, at der ikke må etableres altaner eller tagterrasser, der har udkik lige ind eller ned i vores haver og dermed vil fjerne vores mulighed for privatliv i haver og boliger. Ved etablering af altaner eller tagterrasser vendt mod Roasvej og Grønnemarken vil det genere privatlivets fred, og indblikket vil overskride den naboretslige tålegrænse. Haverne vil ikke længere fremstå ugenerte som for nuværende. Alternativt ønsker vi, at der kun bygges gavle ud mod Grønnemarken og Roasvej for at skærme for indblik.

Ingen vendepladser i beplantningsbæltet

Vi ønsker, at vendepladserne rykkes ud af beplantningsbæltet mod syd og længere ind i selve bebyggelsen.

Vores konkrete forslag er, at der fjernes 4-6 parkeringspladser, som laves om til vendeplads. Lys- og støjgenerne fra Ellebos vendepladser står ikke mål med de få parkeringspladser, man vinder ved at lægge vendepladserne i beplantningsbæltet, så tæt på naboerne mod Roasvej og Grønnemarken 3. De to foreslåede vendepladser mod syd, vil være unødvendig forstyrrende og ødelægge det grønne udtryk, som beplantningsbæltet skal give Ellebo.

Desuden forslår vi, at der etableres en jordvold eller lignende rundt om vendepladsen, som kan skærme mod lys fra bilernes lygter og eventuel vejbelysning fra vendepladsen. En græsbeklædt jordvold kan være med til at skabe et mere dynamisk miljø, hvor niveauforskelle spiller ind i aktivitetsområdet i den sydligste del af bebyggelsen.

Parkeringsprocenten

Vi naboer er bekymrede for den lave parkeringsnorm, der lægges op til med en parkeringsplads pr. 125 kvadratmeter. Især da lokalplanen lægger op til, at lejlighederne bliver dyrere med ca. 12.000 kr. i husleje om måneden, men også fordi, at dele af matriklen skal udskilles til andelsboliger. Har man råd til at betale

12.000 kr. i husleje eller købe en andelsbolig, har man også råd til bil, og kan man ikke parkere ved Ellebo, vil villavejene omkring Ellebo være det logiske alternativ. Ikke alle vil kunne eller ønske at benytte offentlig transport. Nabobebyggelsen Baldersbo oplever allerede nu et stort pres på deres parkeringsplader, hvilket ikke stemmer overens med forvaltningens beskrivelse af parkeringsbehovet.

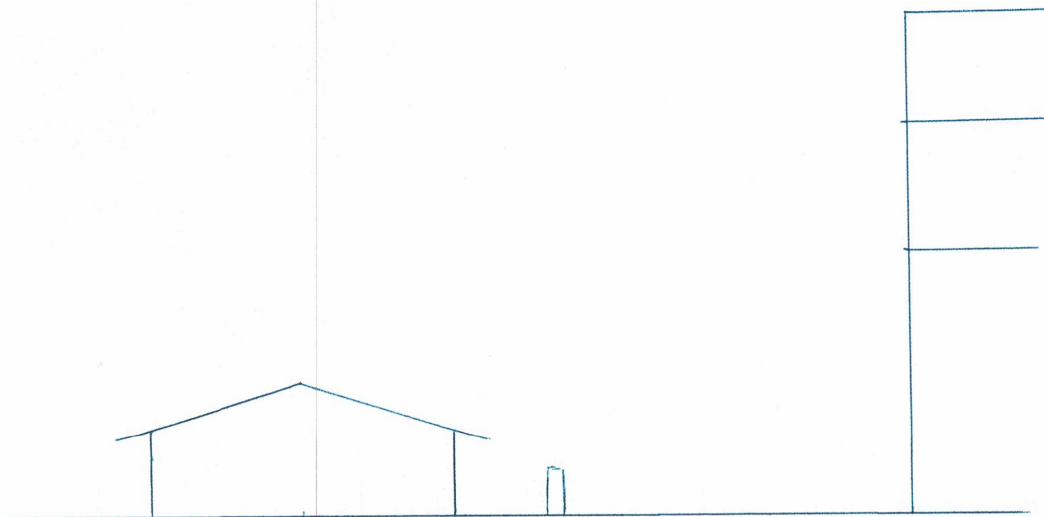
Forvaltningen henviste på høringen til en undersøgelse fra 2015 omkring bilbehovet, men siden har vi oplevet fire år med stigende økonomisk vækst og en række lempelser af bilafgifterne. Begge dele har ført til en stadig stigning af bilkøb, hvilket også vil kunne mærkes hos Ellebo. Med nul-emission-biler og intet videnskabeligt bevis for, at der er en fysisk grænse for antallet nul-emission-køretøjer (Tesla har allerede udviklet en el-motor uden rare earth metals) er der ikke tegn på færre biler i by eller gadebilledet, hverken nu eller om 20 år.

Vil man bibeholde den lave parkeringsnorm, ønsker vi, at stierne til Grønnemarken fjernes for at sikre, at Ellebos biler ikke ender på villavejene, men det vil være imod lokalplanens intentioner om, at Ellebo skal flette fingre med sine omgivelser.

Yderligere vejledning ønsket.

Der er ikke i forbindelse med den foreslåede lokalplan omtalt, hvordan den besluttede lokalplan kan påklages, hvis den endelige plan ikke lever op til vores forventninger om et grønt og fremtidssikret byggeri.

Illustration af, hvor voldsom overgangen vil være, hvis der ikke ændres på de nuværende planer for Ellebo-matriklen. Tegningen viser, hvordan det vil være for beboerne i Grønnemarken 3, som er den nærmeste nabo til Ellebo. Det illustrerer højdeforskellen alt efter hvilken etagehøjde, man vælger: 1, 2 eller 3 etager. Derfor et ønske om, at der kun bygges i stueetage nærmest Roasvej og Grønnemarken 3.



Underskrivere på hørringsvar på forslag til lokalplan 188

GM 4 Jan Blessing

John Jensen, Roasvej 24, 2750 Ballerup.
Annelotte Jensen, Roasvej 24, 2750 Ballerup

Michael Boer, Roasvej 26

Lone Bach, Roasvej 26

~~Michael Boer~~ Roasvej 30

Jonna Elsgaard Roasvej 34

Jesper Elsgaard

Jesper Lund, Roasvej 36A

Jeannette Kjaer, Grønne marker 3

Vibeke Hede Jørgensen, Roasvej 36B

Søren Olof Jensen, Roasvej 36B

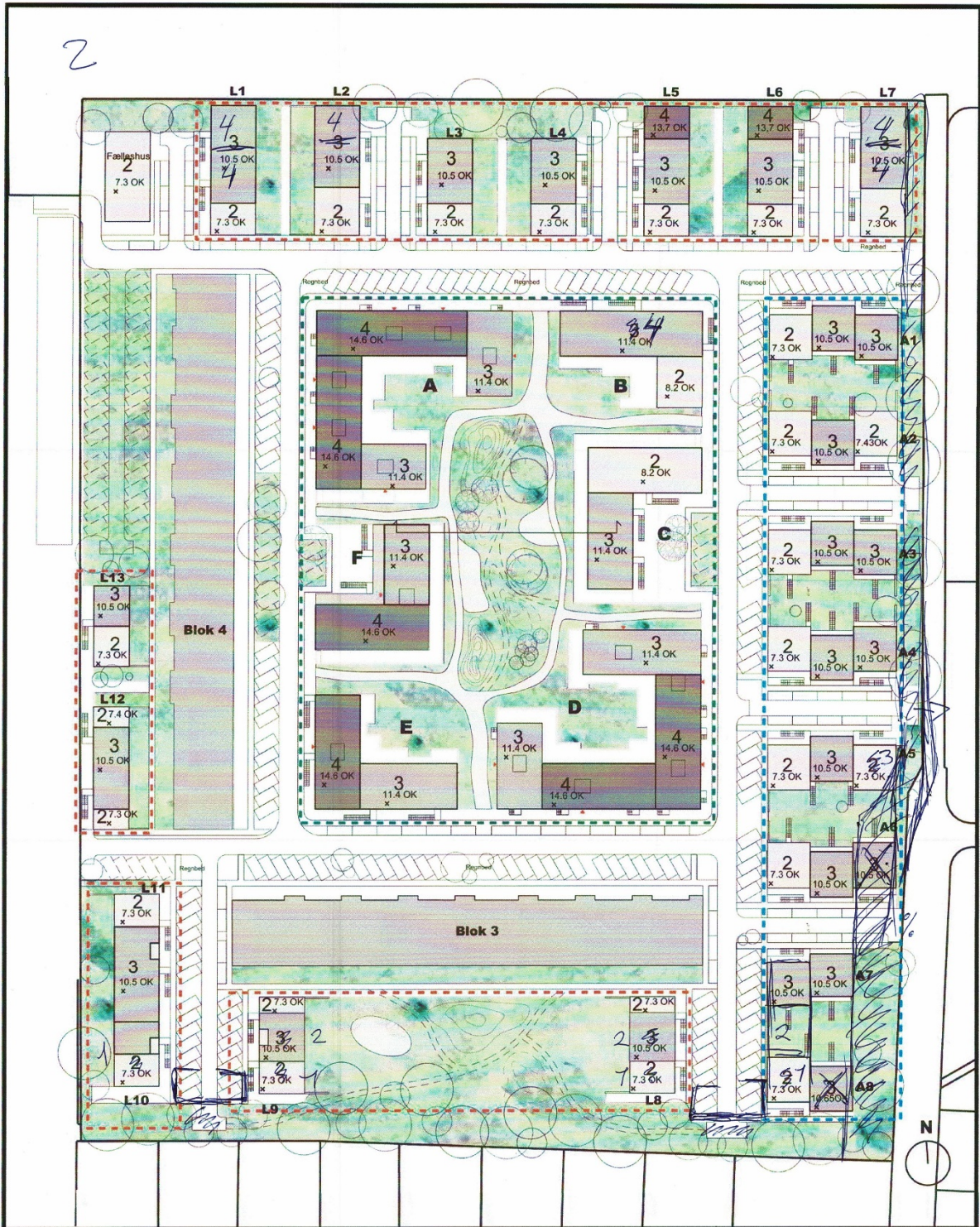
Dagny Jensen, Roasvej 36C

Søren ~~Bjerg~~ ↓

Søren Nørbak, grønne marker 6

Kari Hoffmann, Grønne marker 3

2



Kortbilag 3: Etager- og bygningstyper
 Forslag til Lokalplan 188 - ny bebyggelse i Ellebo

Signaturforklaring

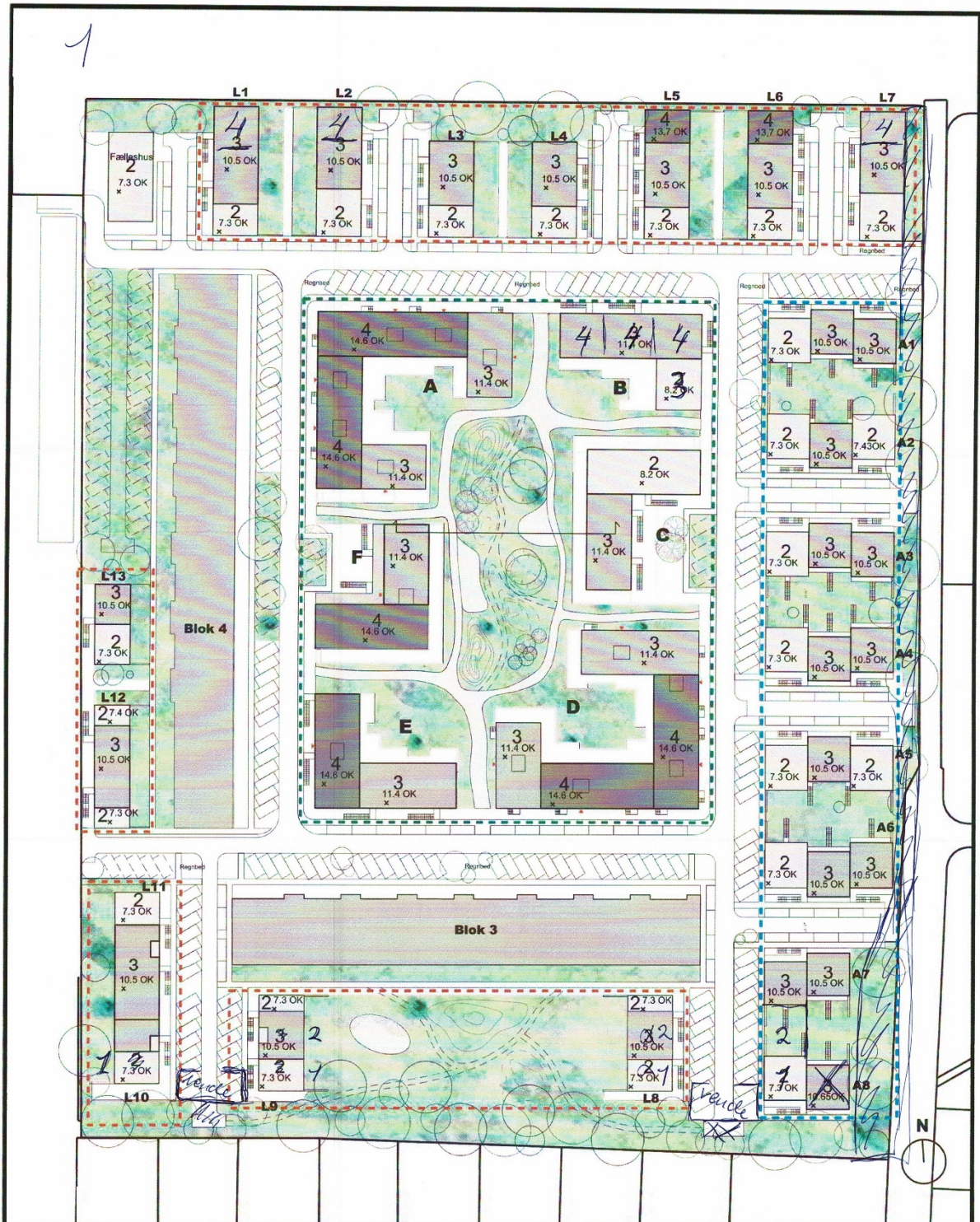
- 2/3/4** Antal etager
- Etager/rækkehuse (Vinkelhuse)
- Etager/rækkehuse (Længehuse)
- Etager/rækkehuse (Længehuse)



**BALLERUP
 KOMMUNE**

Papirformat: A4

Dato: 28.10.2019
 Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 3: Etager- og bygningstyper
 Forslag til Lokalplan 188 - ny bebyggelse i Ellebo

Signaturforklaring

- 2/3/4** Antal etager
- Etage/rækkehuse (Vinkelhuse)
- Etage/rækkehuse (Længehuse)
- Etage/rækkehuse (Længehuse)



**BALLERUP
 KOMMUNE**

Papirformat: A4

Dato: 28.10.2019
 Center for By, Erhverv og Miljø

Nr. 5

Til:
 Ballerup Kommune
 Hold-an Vej 7
 2750 Ballerup

Hørings svar vedr. lokalplan nr.188 for ny bebyggelse i Ellebo.

På vegne af [redacted] Roarsvej [redacted] mv skal jeg hermed komme med høringssvar vedr. lokalplan 188, ny bebyggelse i Ellebo.

Nærhed og indblik i have på matr.nr 1mv

Ud for matr.nr. 1mv foreslås etablering en boligblok i to etager i en afstand på 10 meter fra skel. Der foreslås samtidig en tagterrasse mod syd mod ejendommen. Hvis denne boligblok etableres, som foreslået, vil der fra 1 sal og t [redacted] i Dagny og Svend Jensens have. Det vil genere privatlivets fred og indblikket vil overskride den naboretslige tålegrænse. Haven vil ikke længere fremstå ugenert som for nuværende.

Med den korte afstand fra den ny boligblok med den foreslåede højde vil øjenkontakt ikke kunne undgås med personer der færdes [redacted] Svend Jensen.

Forholdet omkring nærhed og indblik gælder også de andre blokke der vender ud mod husene på Roarsvej og Grønnemarken. Det samme gælder nærheden for de to foreslåede vendepladser kun nogle få meter fra husene på Roarsvej.

Skæbne for beplantning til naboerne på Roarsvej.

Dags dato forefindes et højt beplantningsbælte med store træer ud mod husene på Roarsvej. Bæltet med beplantningen har vi opmålt til at være ca. 15 meter bredt. Med den foreslåede byggelinje på 10 meter og de foreslåede vendepladser vil en stor del af beplantningen blive fjernet. Hvis beplantningen bibeholdes i den nuværende højde, vil træerne skygge for både selve boligblokkene og tagterrasserne mod syd. Vi forudsiger at skæbnen for træer i beplantningsbæltet bliver at de fjernes og derfor ikke længere kommer til at skærme husene på Roarsvej for indblik fra boligblokkene.

Hvis punkt 8.5 i lokalplanen (Der skal fastholdes beplantningsbælte i en dybde af minimum 8 meter mod syd, ind mod villakvarteret på Roarsvej) skal kunne håndhæves i fremtiden vil det kræve at boligblokkene ud mod Roarsvej skal trækkes ca. 10 meter tilbage med en byggelinje på 20 meter fra skel til husene på Roarsvej. Det samme gælder vendepladserne.

Forslag til ændringer i lokalplanen.

Det foreslås, at etageboligerne ud mod Roarsvej trækkes 10 tilbage mod nord og at der kun bygges i stueplan længst mod syd og samlet kun i to etager i blokkene. Eventuelt kunne der etableres en blok mere i samme afstand på 20 meter som her foreslået. Vi foreslår samtidig at en del af det grønne område placeres mellem de nye blokke og skellet til villakvarteret ved Roarsvej og Grønnebakken. Alternativt foreslår vi at byggeprocenten 95 reduceres med de foreslåede reduceret kvadratmeter i boligblokkene mod syd. Vi foreslår også at tagterrasser mod syd droppes hvis byggelinje på 10 m fastholdes. For at byggeprocenten kan opretholdes, i forbindelse med vores forslag her, kunne der sættes en etage mere for boligblokkene ud mod Baltorpevej.

Generelle bemærkninger

Vi mener at den oprindelige byggeprocent for området bør fastholdes, vi forstår ikke at bygge procenten skal hæves til de 95 %. Der er ikke plads i området til de nødvendige parkeringspladser til beboerne, vi frygter at man vil anvende Roasvej og Grønnemarken til parkering til bebyggelsen. Samtidig er der ikke reserveret plads til en legeplads til børnene i bebyggelsen. Vi ser gerne at der etableres legeplads mod syd ud til Roasvej i forbindelse med at boligblokkene flyttes mod nord.

Der er ikke planlagt meget grønt- og frirum i bebyggelsen.

Økonomi i forbindelse med byggeprojektet og kommunale garantier.

På mødet på rådhuset vedr. lokalplanen stillede undertegnede et spørgsmål vedr. de økonomiske forhold i forhold til gennemførelse af lokalplanen. Det blev der ikke svaret på. Er det fordi der er økonomiske problemer i forbindelse med den almenyttige boligforening Ellebo? Og er det årsagen til at der foreslås udstyknings til privatboliger og andelsboliger? Er de økonomiske problemer årsagen til den foreslåede høje byggeprocent?

På mødet spurgte undertegnede også til fordelingen mellem ejer-, lejer- og andelsboliger i Lokalplanens området. Dette kunne der ikke svare på. [redacted] sen vil meget gerne orienteres om hvilket ejerskab der bliver til boligblokkene med syd til Roasvej. Vi mener at lokalplanen bør indeholde fordelingen hvilke ejerformer de enkelte boligblokke tiltænkes.

Klagevejledning.

Der er ikke, i forbindelse med den foreslåede lokalplan omtalt, hvordan den besluttede lokalplan kan påklages efter beslutningen i Byrådet.

Således foranlediget

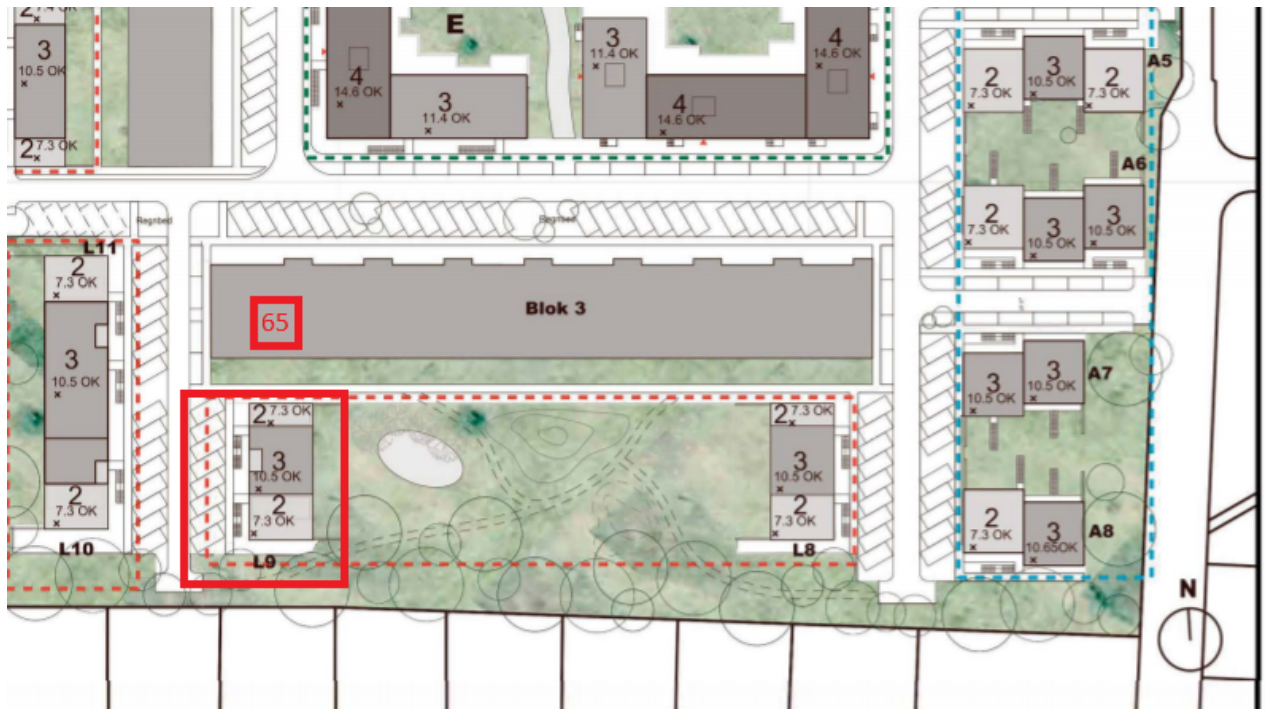
Med venlig hilsen

Claus S. Madsen
Ejendomsretten.dk

Nr. 6

Høringsbrev vedr. lokalplansforslag nr. 188 for Baltorpevej

Jeg bor på Baltorpevej 65 og er bekymret over forringelsen af lysforhold og indbliksgener.



I bygningsreglementet vejledning om lysforhold og udsyn står der:

Kravet om dagslys skal ses i sammenhæng med almene sundhedsmæssige aspekter af dagslyset. Dagslysadgang og udsyn har indflydelse på individets døgnrytme og psykiske tilstand. Mængden af dagslys har endvidere indflydelse på energiforbruget til elektrisk belysning.

http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/18/Vejledninger/Generel_vejledning/Forord#a0dd9281-d7cc-40d8-8877-51850cf7641d

1. Jeg bor i stueetagen, og tæt på (syd for) er L9 placeret som skal være en 2-3 etages bygning, som dramatisk vil forringe nuværende og tidligere lyshold! Dette gælder både til haven og lejligheden. Lejligheden vil blive meget mørk. Hvad vil i gøre for at der kommer nok lys?
2. Derudover er jeg meget bekymret over de indbliksgener det måtte give fra lejlighederne i L9. Vil de kunne kigge direkte ind hos mig? Hvordan sikre i jer mod indbliksgener?

Af umildbare muligheder, for at afhjælpe dette, tænkte jeg på:

3. Dreje L9 90 grader, så der kommer mere luft mellem bygningerne.
4. Flytte bebyggelsen syd for længere mod syd (der er meget af plads).
5. Eller i det mindste flytte 3. etage delen længere mod syd, så der kan komme mere lys sydfra.
6. Sikre at der ingen vinduer kommer i L9's facade mod blok 3.
7. Ikke opføre bygningen L9, og i stedet bruge hele området syd for blok 3, som et grønt lyst areal mod syd til gavn for alle.

Jeg tager meget gerne en dialog med arkitekten omkring dette, så vi kan få en løsning alle er glade for.

Baltorpevej 65
 n

Ballerup kommune
Kommunalbestyrelsen Att. Byplanafdelingen
Rådhuset
2750 Ballerup

Den 06-01-2020

Yderligere indsigelser til lokalplansforslag 188 for byggeri Ellebo

På vegne af afdelingsbestyrelsen, skal vi hermed komme med yderligere bemærkninger indsigelser vedr. lokalplansforslaget vedr. byggeri ved Ellebo.

Placering af fælleshus er ikke hensigtsmæssigt for vores beboere i blok 46 - 47.

Der vil være aktiviteter i weekenderne og måske også i løbet af ugen.

Problemet vil dog være mindre hvis det kan garanteres, at der ikke vil være vinduer og udgang mod Baldersbo. På den måde vil generne ikke være der.

Placering af fælleshuset vil også generer mange biler ved arrangementer. Det er uklart hvor disse skal parkere.

Ud fra tegningerne ser det ikke ud til at der er P-pladser i forbindelse med deres fælleshus og så vil det igen være til gene for beboerne i blok 45-46-47

Omkring fælles indkørsel, vil vores forslag være at man lukker for indkørsel til Ellebo via den fælles indkørsel.

Det foreslås, at der lave indkørsel ca. i midten af matriklen.

Det vil sikkert være utænkelig at lave indkørsel fra Grønne marken, da der ligger

Med venlig hilsen
BALDERSBO



Søren B. Christiansen

Ballerup, den 7. januar 2020

Indsigelse mod Lokalplan 188 for boligbebyggelsen Ellebo i Ballerup

Bestyrelsen for boligforeningen AAB afdeling 46 ønsker hermed at indgive følgende indsigelser mod ovennævnte byggeplan:

Bebyggelsesgrad på 95%: Er langt over den almindelige bebyggelsesgrad på 60-65%.

Ved 95% vil området minde om de gamle områder på Vesterbro/Nørrebro, hvor folk jo netop er flyttet fra, og folk skulle jo gerne flytte til Ballerup, fordi der er store grønne områder.

Man kunne godt blive bekymret for Ghetto dannelser.

Mangel på P-pladser: Det er en utrolig dårlig begrundelse, at de få P-pladser begrundes med nær beliggenhed ved Station og busser.

Nedlæggelse af grønne områder: Strider imod den klassiske udformning af grønne områder i Ballerup Kommune, som er et tillokkende kendetegn for kommune og kognitivt udfordrede personer (f.eks. demente).

Bebyggelse alt for tæt på naboer: Vil være utroligt generende for de omkring boende

Manglende oplysning om boligernes areal: Det må være en forudsætning, hvis man skal godkende en lokalplan, at man kan se, hvad man stemmer på, og det gør man ikke, når boligernes størrelser IKKE er angivet

Fordeling mellem ejerboliger og lejeboliger: Se bemærkninger under forrige punkt

Fældning af de store træer langs Baltorpvej og Grønnemarken: Gør at de visuelle æstetiske synslinjer bliver ødelagt, således at man kommer til at se direkte ind i naboernes lejligheder/huse.

Med venlig hilsen
f. Afdelingsbestyrelsen i AAB Afd.46


Jette Kragh
Afdelingsformand

Beboere i Ellebo

Hørings svar vedr. ny bebyggelse i ELLEBO – Lokalplan 188

Undertegnede, som bor og har boet i ELLEBO siden dets opførelse i 1963-64, er blevet bekendt med det nye oplæg til nyopførelse af forskellige blokke på det efterhånden tomme område som følge af, at blok 1 og 2 bliver revet ned.

Jeg kan tilslutte mig nybyggeriet i midten af ejendommen, i.e. A, B, C, D, E, F, AB-1-8, samt L1-7, Kortbilag 3.

Men L8, L9, LIO, LI 1, L12, 113 BØR AFBOSLUT IKKE OPFØRES! Kortbilag 3.

Hvorfor i himlens navn skal nærmest alle resterende grønne pletter plastres til med cement, beton og høje bygninger, der gemmer sig som BAGHUSE til de oprindelige bygninger.

Vedr. **LI0-11-12** og **13** vil det være lejligheder uden lys, da jeg erfaringsmæssigt ved, at solen, der drejer fra Blok 3 mod højre (syd/nord-nordvest) til Blok 4, aldrig når ned til lejlighederne fra stuen og op til 2. sal, der herved henligger i skygge/mørke selv om sommeren på grund af Baldersbo's naboblok samt deres vaskeri og garageanlæg. Hvis der så yderligere bliver opført bygninger til 3. sals højde klods op af Blok 4 på altansiden, bliver det endnu værre ikke kun for beboerne i Blok 4 men også for de eventuelle nye beboere i hhv. LI0-11-12 og 13. Alle bygninger her vil blive til BAGHUSE. Jeg troede ikke, man opførte BAGHUSE i det moderne Danmark. De lovede og påtænkte haver ud for Blok 4 bliver fuldkommen uinteressante at holde eller benytte, når de henligger i mørke/skygge for ikke at tale om de indtegnede parkeringspladser ud for halvdelen af blokken. Det kan da ikke være meningen, at man fra sin have skal sidde i bilos og drikke kaffe. De bagvedliggende høje træer, som ejes af Baldersbo, bliver ikke fjernet!

Der påtænkes endvidere opførelse af L8 og L9 meget tæt på Blok 3, hvilket vil give 2 yderligere BAGHUSE både klods op af Blok 3 og klods op til villahaverne på Roasvej. Blok 3 har faet fine vinterhaver i alle lejligheder og haver til stuelejlighederne. De vil ligge i total skygge ved opførelse af de påtænkte bygninger, hhv. L8 og L9. Der vil fra vinterhaverne i lejlighederne og haverne kun være udsigt til en høj mur. Det kan man da ikke byde mennesker!

LAD da for søren de grønne områder bag hhv. Blok 4 og Blok 3 være grønne og KUN grønne. Der kan jo her anlægges små oaser med bord og bænke, hvor man kan sidde og hygge sig med andre beboere eller forældre, der holder øje med deres børn ved diverse legeredskaber, der også kunne være anbragt/opført her. Det ser ikke ud til, at der overhovedet er anlagt nogen legepladser for børn i midten af byggeriet, og man må formode, at der flytter en del børnefamilier ind i de 5-værelses lejligheder, der anlægges i Blok 4. Dvs. SLET de parkeringspladser ud for havesiden af Blok 4 og lad det grønne være Anlæg i stedet små oaser for børn og voksne.

Den plads, der er indtegnet vedr. Beboerhuset, ved indgangen til ejendommen kan bruges som **Parkeringsplads for de større biler og varevogne**, som en del beboere har tilladelse til at køre i til deres hjemadresse. De fylder som regel noget mere end en almindelig parkeringsplads. At anbringe et Beboerhus her vil være en meget dårlig ide, idet det meget nemt vil være formål for hærværk af personer, der tilfældigvis passerer forbi på vejen sent i nattetimerne, foruden det vil indbyde til uindbudte gæster under afholdelse af fester eller arrangementer.

Der hvor LI0 og LI1 p.t. er tegnet ind, bør **Beboerhuset/Fælleshuset** opføres. Det vil hermed være gemt lidt af vejen, så det ikke indbyder til hærværk og ikke vil kunne genere nogen beboere i de tilstødende bygninger.

Der kunne også her blive plads til ejendommens **garageanlæg/maskinpark** til traktor og andre af ejendomsfunktionærernes redskaber såvel som ejendommens **Materiale- gård** til containere, affaldssortering m.v. Disse anlæg ses ikke at være aftegnet på Kortbilag 3. Ydermere synes der at mangle aftegnning til **ejendomsfunktionærernes kontor?**

Jeg/vi (underskrivere) håber virkelig, at blot fordi man kan udbygge ejendommens areal med 95% - så SKAL man det ikke. Det er mennesker, der skal bo her langt ind i frem- tiden, så lad dog det grønne forblive, hvor det er og udvis lidt respekt for de mennesker, der bor her i forvejen og for dem, der kommer til.

Det er KAB's mission/forretning af fa så mange lejligheder/ejendomme at administrere, så det er klart, de lægger mange spændende projekter på bordet. MEN det må være Kommunens **ansvar** en gang imellem at slå bremsen i og tænke på sine **borgere** og ikke blot hoppe på en umenneskelig fremdriftsvogn blot for fremdriftens skyld. Det lader nemlig beklageligvis ikke til, at Ballerup Ejendomsselskab selv formår at bremse op.

Med venlig hilsen

Nr. 10

Beboer, Baltorpvej 37A

Først: Vi synes generelt at der bygges for tæt, højt og mørkt, hvilket strider mod vort ønske om en grøn kommune med lys og luft - også og især dér hvor vi bor.

Som nabo til Ellebo i AAB afd. 96, synes vi at forslaget lægger an til en dominerende, høj, tæt og mørk bebyggelse.

Vi vil konkret foreslå at der bibeholdes et grønt bælte omkring den del af grunden som støder op til naboer - dvs. et beplantet bælte på ca. 10 meter som nu. Det betyder at de forslag der ligger til boliger i områderne A8 og L8 til og med L13 fjernes (kortbilag 3).

Tillige indebærer dette at områderne A1 til og med A7, reduceres bebyggelsesmæssigt ud mod Grønnemarken/stien, hvilket svarer nogenlunde til en placeringsafstand til naboer som den nuværende, snart nedrevne blok. Den bebyggelse der så kommer: vi ser gerne at den reduceres højdemæssigt, at der ikke er tagterrasser som giver indkik og endelig at der ikke er vinduer mod nabobebyggelsen (i gavlene). Et godt naboskab kræver også en vis grad af privatliv.

Er der i planen taget højde for tilstrækkeligt med p-pladser? Også p-pladser med mulighed for el-opladning? Er der taget højde for nok cykelpladser? Er der taget højde for de fugle der til stor gene bygger reder på tage? Og er der taget højde for støjgener for den del af bebyggelsen som ligger ud mod Baltorpvej? Endelig, om der er taget højde for nabogener på de vendepladser der kommer?

Vi er absolut ikke alene om vores indsigelser her i bebyggelsen.

Mvh