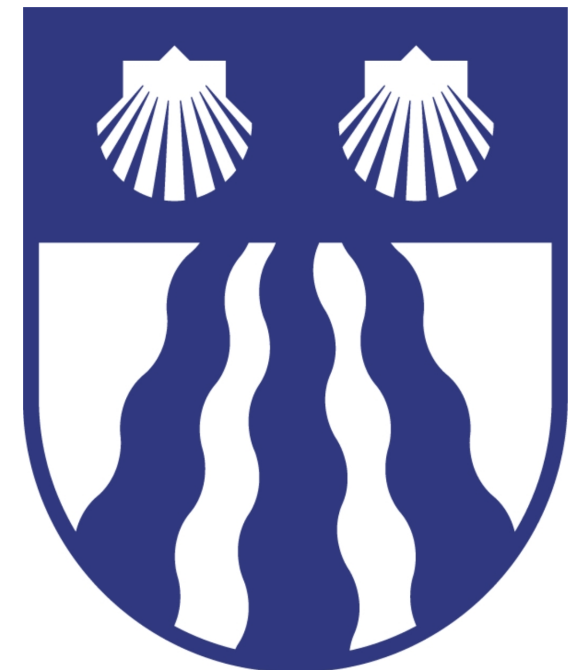
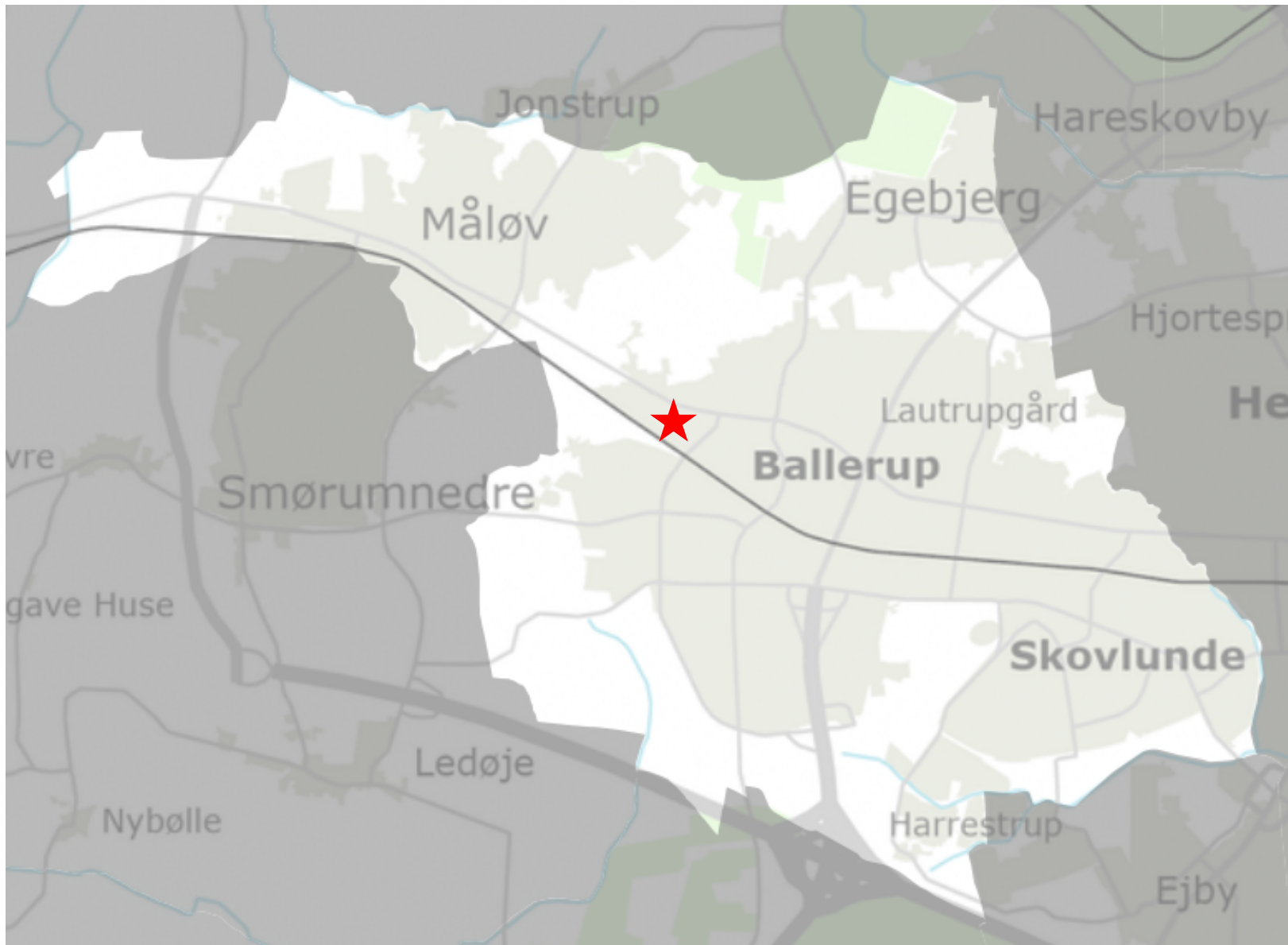


Endelig vedtagelse af Lokalplan 204 for en del af bolig- bebyggelsen Bispevangen samt Kommuneplantillæg 23

ØKU og KMB januar 2025





Lokalplanen

- mulighed for at opføre nye boliger (etage- og rækkehuse) i østlige del af Bispevangen: ca. 38 familieboliger og 4-5 'skæve boliger' samt evt. fælleshus.
- ny adgangsvej (sammenbinder eksisterende interne veje).
- bebyggelse og vejtracé placeres i respekt for den eksisterende beplantning.
- krav om regnvandsbassin samt grønne tage på skure etc. (hvor det er muligt).
- udpegning af bevaringsværdige træer/beplantning, og skærpede krav i forhold til bevaring af træer aht. flagermus i områdets nordøstlige hjørne*)
- støj: bygningerne skærmer for støj på friarealer. Bygningsmæssige tiltag.

Kommuneplantillægget justerer bebyggelsesprocenten for området.

**) Der er ved lytninger i sommerperioden konstateret sommerrastende flagermus i områdets nordøstlige hjørne; lokalplanen tager højde for håndtering af dette i forbindelse med etablering af nye boliger.*

Ændringer i den endelig lokalplan i forhold til planforslaget:

§ 8: Mere præcise bestemmelser vedr. facade- og tagmaterialer.

Udvidet palette af tagmaterialer: pandeplader, tagpap og – på småbygninger – grønt tag.

Formål med ændringerne: at sikre at bebyggelsen bliver som vist på lokalplanens bilag 5.

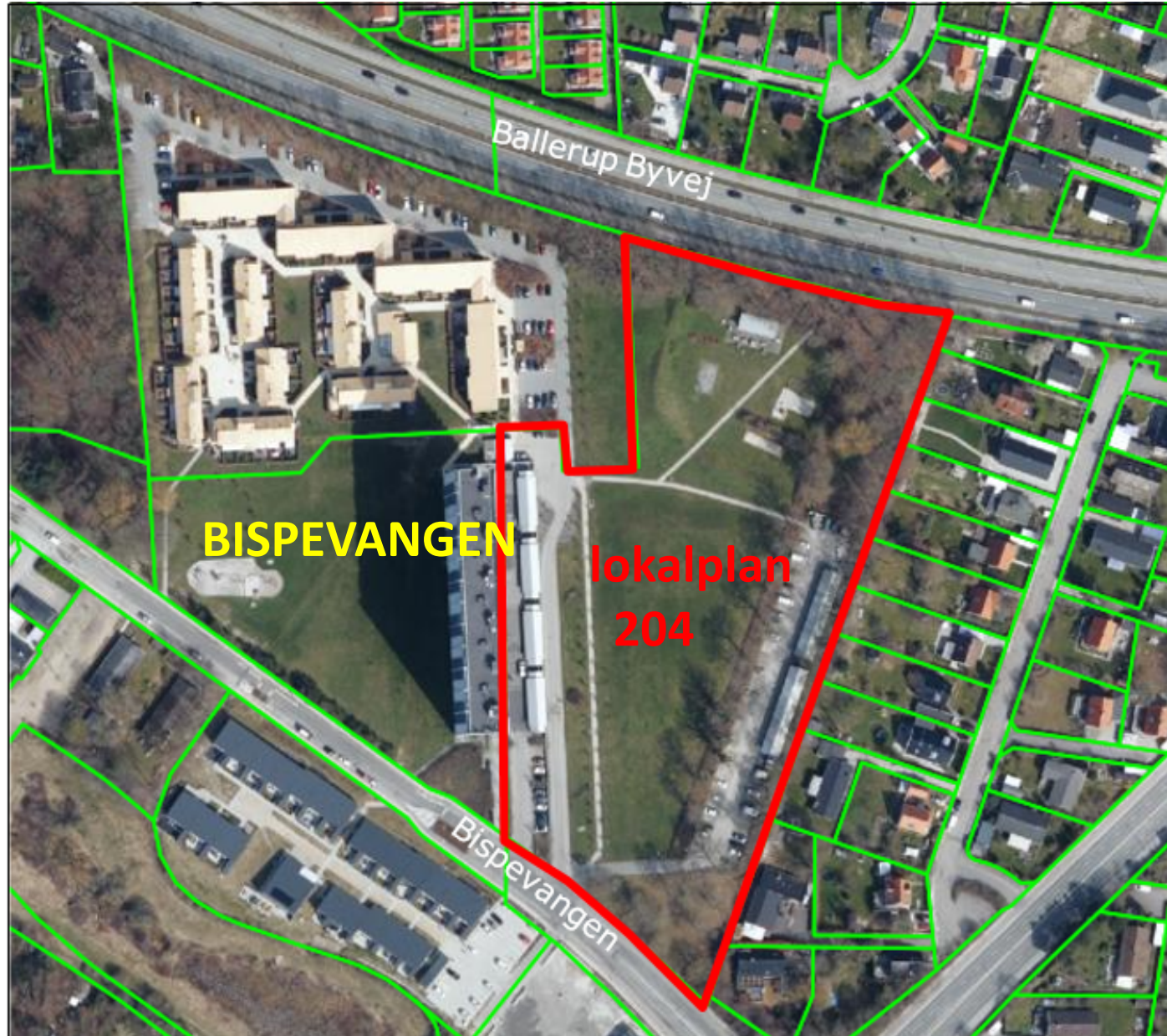
§ 9: Krav om bevaring af al træbeplantning i områdets nordøstlige hjørne aht. sommer-rastende flagermus.

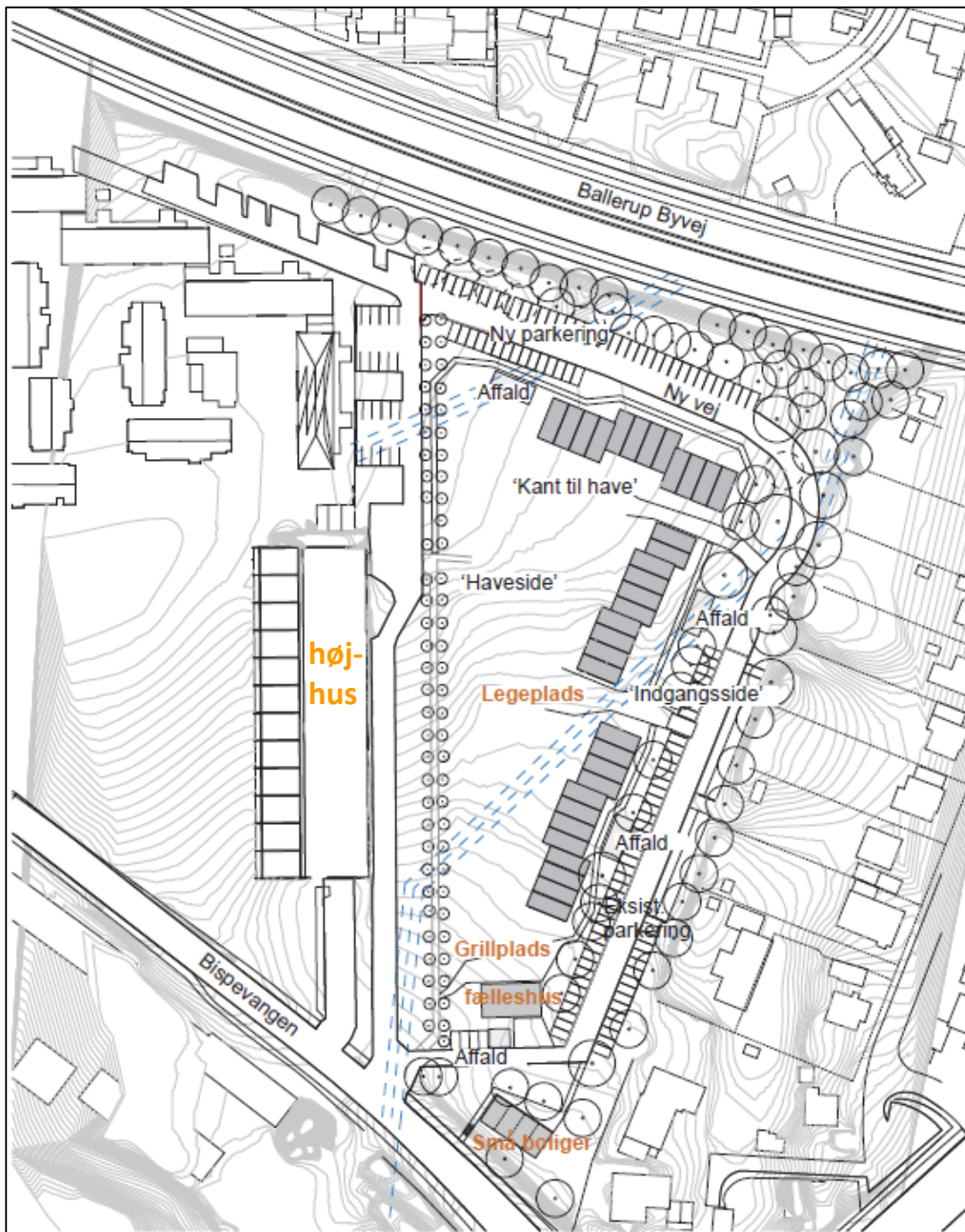
Krav til forholdsregler ved evt. helt uundgåelig fældning.

Krav vedr. vejbelysningen i nordøstlige hjørne af hensyn til flagermus

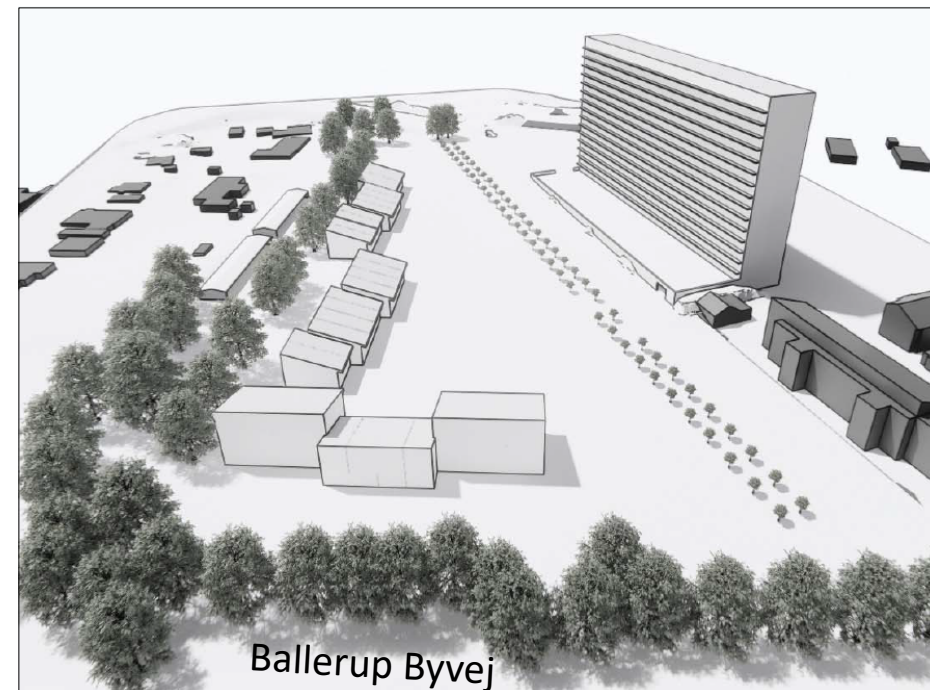
Formål med ændringerne: at beskytte flagermus (Bilag IV-art).

Kommuneplantillægget er uændret.

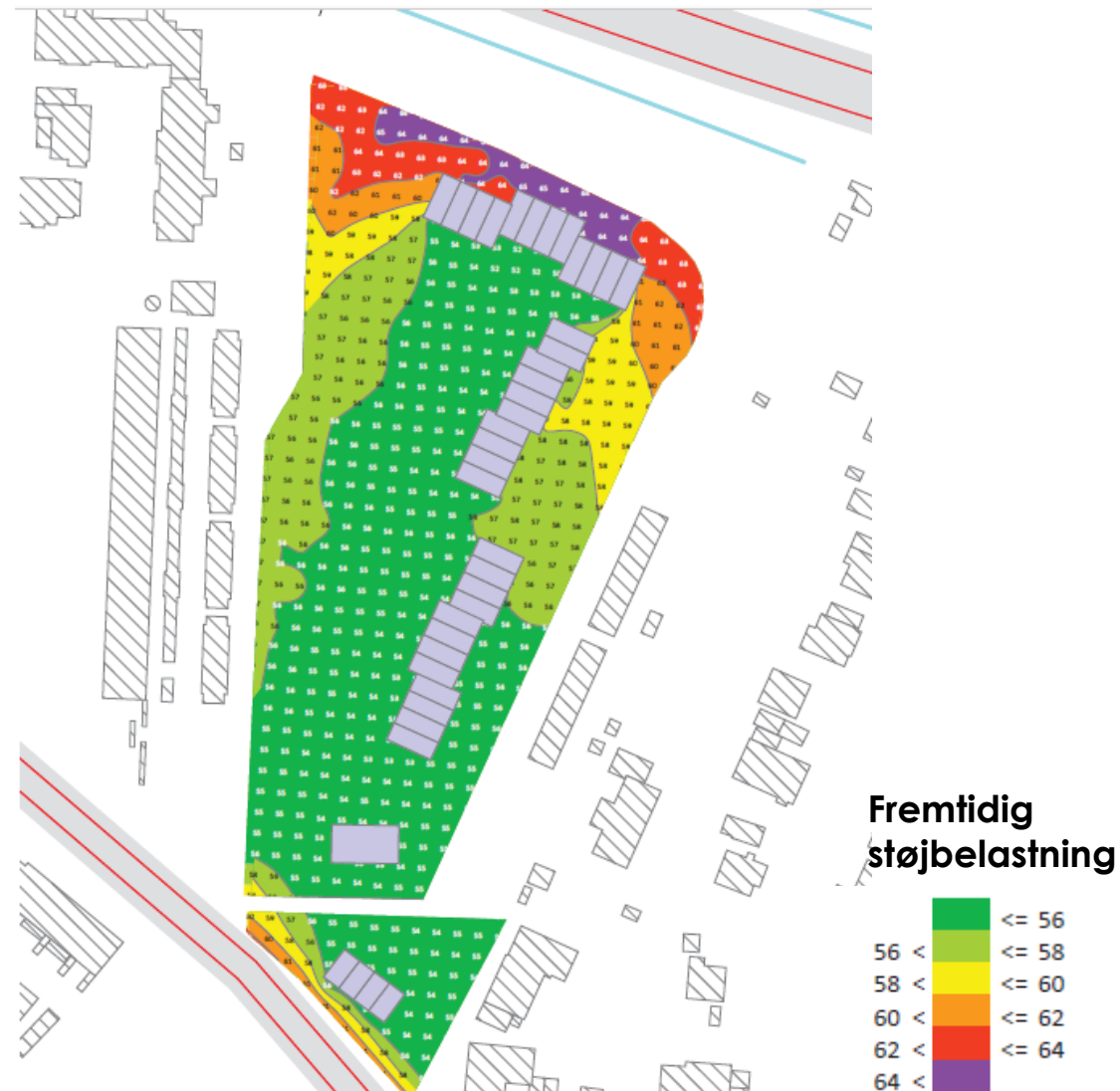
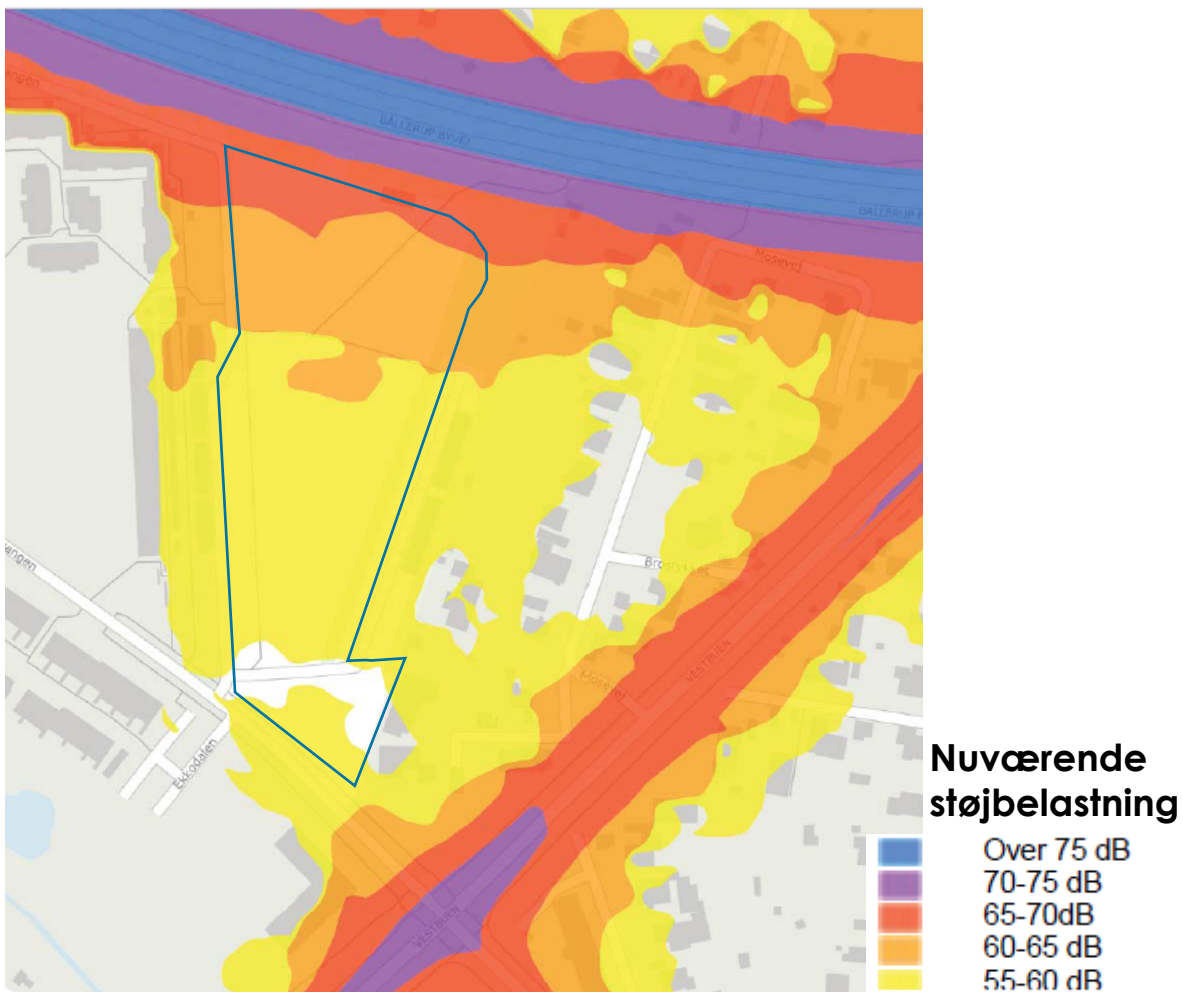




Situationsplan og
fugleperspektiv



Ballerup Byevej



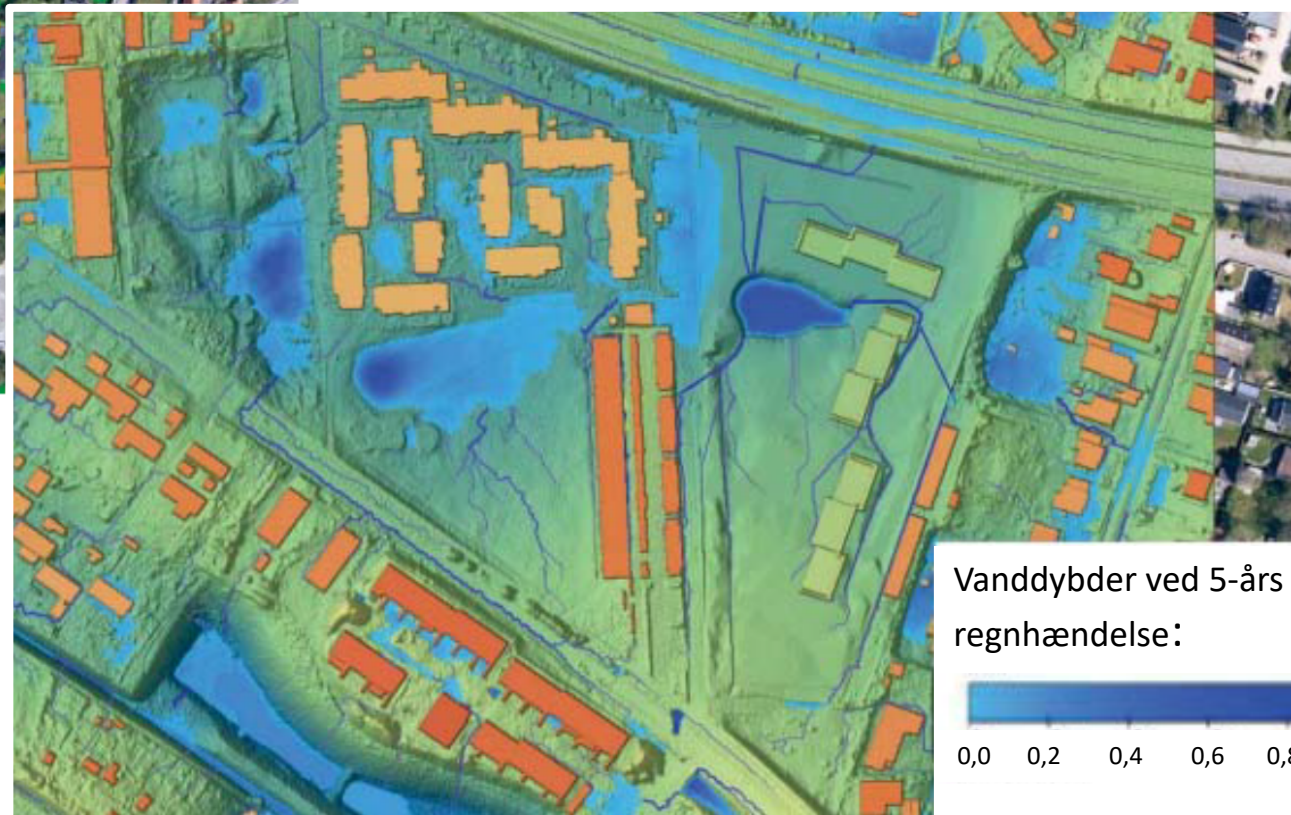
Støjforholdene på det store fællesareal bliver bedre end i dag pga. de nye boliggers afskærmende effekt.



Vanddybder ved 5-års regnhændelse:
Grønne områder: < 10 cm
Gule områder: 10 – 40 cm
Røde områder: > 40 cm

Nuværende forhold

Fremtidige forhold ved etablering af regnbassin



Vanddybder ved 5-års
regnhændelse:





Eksisterende beplantning



Kategori A: Bevaringsværdig beplantning – skal bevares så vidt overheadet muligt, alternativt erstattes andetsteds i området.



Kategori B: Beplantning med en vis bevaringsværdi – bør så vidt muligt bevares



Kategori C: Beplantning uden bevaringsværdi og/eller med kort restlevetid – kan fjernes



Område hvor al træbeplantning skal bevares, uanset kategorisering, af hensyn til Bilag IV-arter/flagermus.



BALLERUP
KOMMUNE



Ny bolig-
bebyggelse,
vej, parkering
og kantzoner

Tilføjet efter Klima- og Miljøudvalgsmødet den 5. november 2024

Vedr. befæstelsesgrad: Udvalget ønskede befæstelsesgraden reduceret i lokalplanen. Beregninger har vist, at den kan reduceres til 38 (lokalplanen tillader 40) Når den ikke kan komme længere ned, skyldes de eksisterende vejarealer og garager ved højhuset, som ligger inden for lokalplanområdet og skal tælles med i den samlede befæstelsesgrad, sammen med den kommende bebyggelse.

Tilføjet efter Økonomiudvalgsmødet den 19. november 2024

Vedr. beboerinddragelsen: Der er udarbejdet den ønskede redegørelse for beboerinddragelse og beslutningskompetencer i forbindelse med den nye boligbebyggelse og udarbejdelsen af lokalplanen. Notatet med redegørelsen er tilknyttet som bilag til økonomiudvalgsmøde den 12. januar 2025 og Kommunalbestyrelsesmødet den 27. januar 2025.

Vedr. 'skæve boliger: det er en boligform til borgere, som har svært ved at passe ind i et almindeligt boligmiljø. Boligerne er små et- eller to-rums boliger, hvor beboerne har mere frie rammer end i almindelige boliger. Til hver bebyggelse er tilknyttet en social vicevært, som hjælper beboerne i dagligdagen. Kommunen indstiller borgeren til en 'skæv bolig', hvorefter borgeren kommer på venteliste i kommunens boligkontor.