



B A L L E R U P

FØR DU BYGGER PÅ ØSTERHØJ.....

Gode råd og anbefalinger

BYGGEREVEJLEDNING



Forord

Det er ikke tilfældigt, at så mange vælger at bo i Ballerup Kommune.

Kommunen har et alsidigt boligtilbud, mange arbejdspladser, spændende kulturelle tilbud og store naturoplevelser tæt på boligområderne.

Der er i dag omkring 45.300 indbyggere og ca. 35.200 arbejdspladser i kommunen.

Egebjerggård og det allerede eksisterende Østerhøj Bykvarter er med deres forskellige boligformer, integrerede erhverv og spændende arkitektur i dag meget velfungerende og efterspurgte boligområder.

Vi vil gerne med den nye etape Østerhøj Syd udnytte de gode erfaringer til at skabe rammer om et levende og attraktivt bykvarter til glæde for alle, der skal bo og færdes i området.

Den nye bebyggelse på Østerhøj Syd kommer til at ligge i et enestående, smukt kuperet landskab, og det forpligter, når man skal bygge!

Det har været Kommunalbestyrelsens intention med Lokalplan nr. 017.3 for Østerhøj Syd at sikre, at den nye bebyggelse i området er i harmoni med landskabet, så de kvaliteter, der kendetegner Østerhøj Bykvarter og Naturpark i dag, også fremover kan bibeholdes.

Bygherrevejledningen er tænkt som et supplement til lokalplanen og som hjælp og inspiration til kommende bygherrer og andre, der i de kommende år skal være med til at føre lokalplanens visioner og målsætninger ud i livet.

Bygherrevejledningen skal medvirke til, at Østerhøj Syd bliver et sammenhængende, smukt og trygt bykvarter, hvor miljøhensyn og bæredygtighed er en naturlig del af planlægning og byggeri.

Kommunalbestyrelsen har tænkt Bygherrevejledningen som et redskab til at forebygge misforståelser og fejludførelse i forbindelse med planlægning af byggeri i området. Det anbefales derfor, at potentielle bygherrer allerede inden grundkøb gør sig bekendt med vejledningens råd og anvisninger.

På Kommunalbestyrelsens vegne,

Borgmester Ove E. Dalsgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord side 2

- af borgmester Ove E. Dalsgaard

Byggeri i kuperet terræn side 5

- hvad gør man med hus og have, når terrænet skræner ?

Økologi i byggeriet side 9

- hvordan kan man spare på ressourcerne?

Forebyggelse af kriminalitet side 15

- kan man nu være helt sikker ?

Gader og Stræder side 19

- hvordan kommer de til at se ud ?

Kunst side 23

- hvilke overordnede tanker ligger bag kunsten ?

Brugersamarbejde og grundejerforening side 25

Hvor ligger hvad i Måløv ? side 27

- kort over lokalområdet

Spørgsmål om emnerne i denne vejledning kan rettes til Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen (tlf. 4477 2316) eller Bygningsinspektoret (tlf. 4477 2372), fax nr.: 4477 2717, e-mail: teknisk@balk.dk.



foto: Bjarne Schläger



foto: Bjarne Schläger





Måløv Parkvej

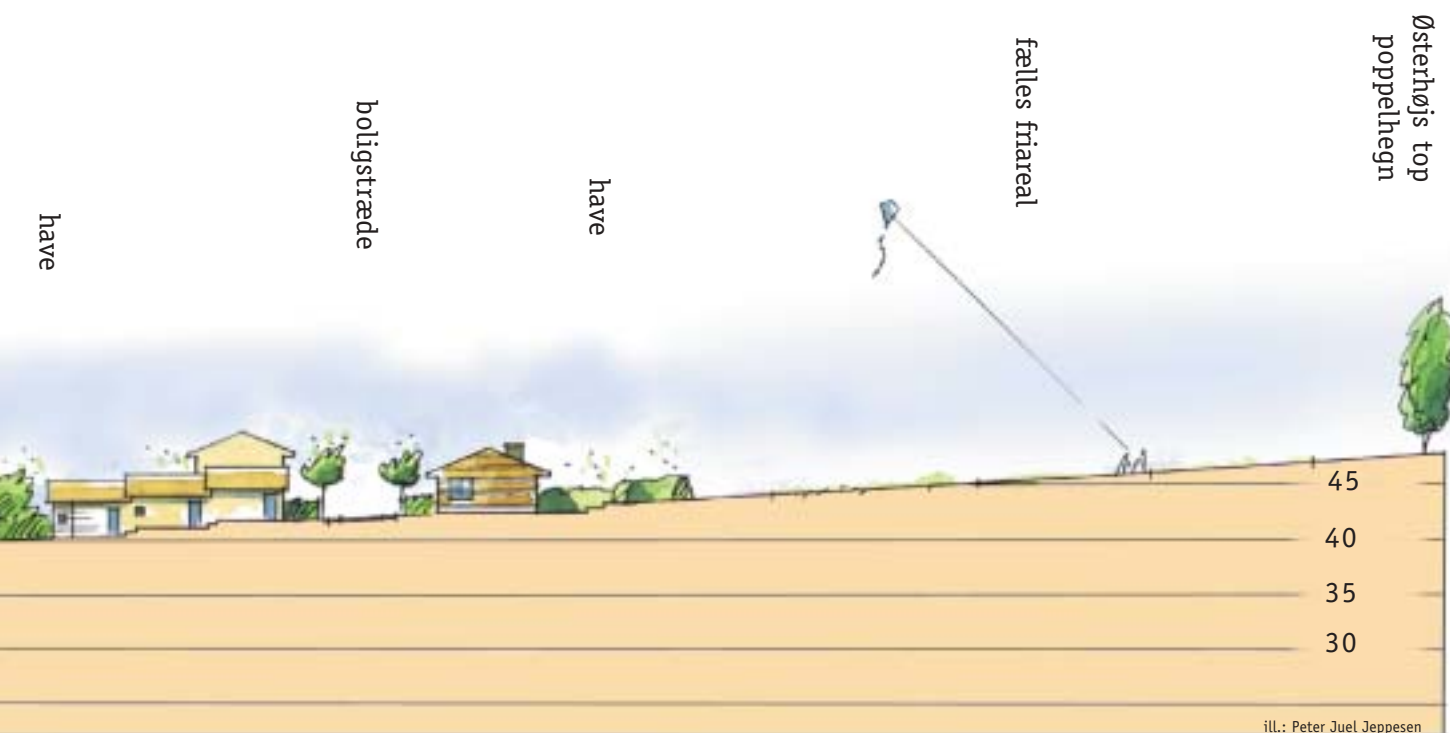
have

boligstræde

have

BYGGERI I KUPERET TERRÆN

- hvad gør man med hus og have, når grunden skråner ?

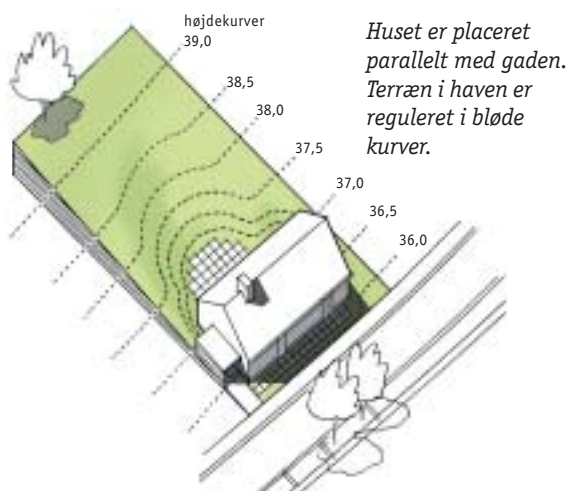
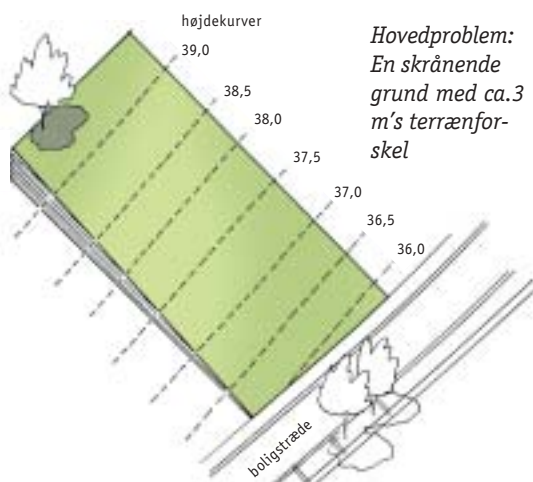


BYGGERI I KUPERET TERRÆN

Østerhøjområdet har et smukt og stærkt kuperet terræn. Dette giver mulighed for udbygningen af et enestående bykvarter med store landskabelige kvaliteter og spændende planløsninger for boliger og friarealer, MEN også risiko for store problemer, hvis der ikke er taget højde for terrænforskellene på forhånd.

Når man køber en grund i kuperet terræn, er der dels nogle bestemmelser i bygningsreglement og lokalplaner som skal opfyldes, og dels nogle muligheder og begrænsninger der skal overvejes.

Kommunalbestyrelsen ønsker, at området efter udbygning skal opleves som ét bykvarter, som er indpasset i landskabet, således at bakkens hovedform stadig kan opleves, når man går rundt i kvarteret, og så de fælles grønne områder opleves sammenhængende, smukke og harmoniske.



Alle bygninger skal nøje tilpasses de særlige terrænforhold på netop den aktuelle grund, og det indebærer, at man på de fleste grunde i området ikke umiddelbart kan opføre et standardiseret "type-hus".

Kommunalbestyrelsen anbefaler, at der allerede fra start knyttes professionel rådgiver (arkitekt/landskabsarkitekt) til byggeriet. Derved opnås den bedste udnyttelse af grundens muligheder og kvaliteter, og man undgår uigennemtænkte løsninger.

Da bygningerne på grund af terrænforholdene bliver meget synlige i landskabet, har tagenes form og materiale en væsentlig betydning for områdets karakter. Kommunalbestyrelsen lægger vægt på et højt kvalitetsniveau i hele området.

Tilgængelighed for alle (ældre, handikappede og folk med barnevogne m.v.) skal så vidt muligt indtænkes ved anlæg af fælles stier, ramper m.v.

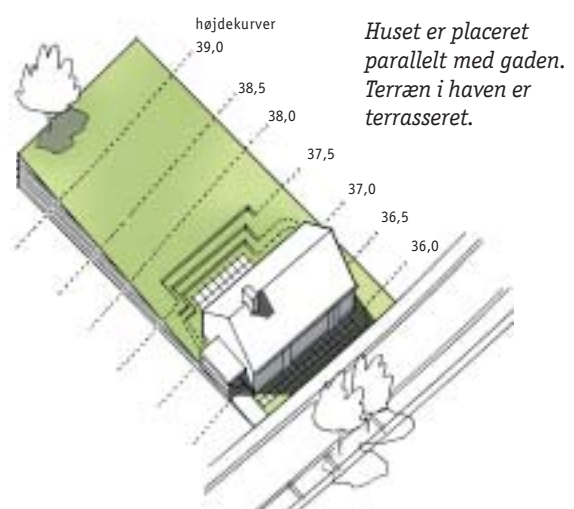




foto: Bjarne Schläger

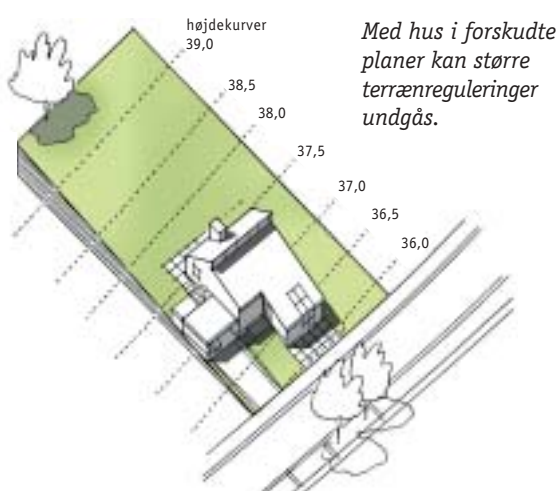
Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive bedt om en grundplan af ejendommen med eksisterende og projekterede koter og højdekurver påtegnet.

Bygningen

Før man bygger på en grund, der skråner (måske op til flere meter), skal det vurderes, hvordan man opnår den maksimale udnyttelse af grunden, så resultatet bliver både funktionelt og smukt.

Huset kan fx placeres enten på langs eller på tværs af skråningen.

En bygning placeret på langs af højdekurverne kan give et plant gulv uden niveauspring og en have, hvor terrænet må tilpasses, mens bebyggelse på tværs af højdekurverne kan give et hus med forskudte niveauer og en have, der ikke kræver så store terrænbearbejdnings. Herudover skal der naturligvis også tages hensyn til sol-orientering og udsigtsforhold.



Der er muligheder for at udnytte grundens terrænforskel arkitektonisk og derved opnå spændende planløsninger med forskudte planer/niveauer gennem huset, dobbelthøje rum, muligheder for høje kældre eller én etage mod én side og to etager mod den anden side, samt spændende terrasserede haver.

Gulvkoten skal sammenholdes med vej-koten (for at sikre adgang i ét niveau), og mod have-siden med niveau for evt. terrasse. Fremtidige udvidelsesmuligheder bør også overvejes.

Terrænet på friarealer og i haver

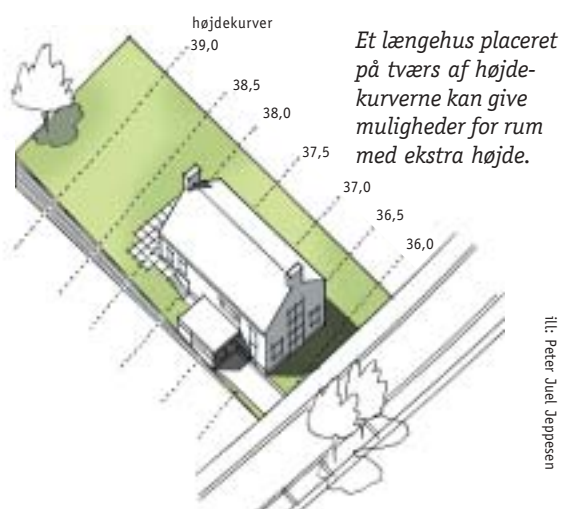
For at det også fremover skal være muligt at opleve landskabet, er det vigtigt, at terrænet ændres så lidt som muligt i forhold til den terrænplan, som Kommunalbestyrelsen har fastlagt.

Hvis terrænet skal reguleres, gøres det mest nænsomt ved udformning af skråninger i bløde kurver eller terrasserede bede.

Niveauet mellem vejskel og facadelinie skal så vidt muligt være plant af hensyn til boligstrædets samlede udseende.

Hvis man skal kunne komme rundt om huset fra vej til have, kan det være nødvendigt at etablere trapper eller rampe. Skråninger over 1:4 bør suppleres med trin. Hvis skråninger er for stejle, kan muldlaget regne bort. Jordskråninger bør ikke være mere stejle end 1:2.

Derudover skal man være opmærksom på terrænforholdene i forbindelse med adgangen fra fastlagt kote i vej, placering af garage/carport i forhold til vej-kote og fremtidige udvidelsesmuligheder af boligen. P-pladserne kan place-



Ill.: Peter Juul Jørgensen

res ved siden af hinanden eller i forlængelse af hinanden, alt efter terrænforholdene.

På de stærkt skrånende grunde må man være ekstra opmærksom på regnvand og få etableret tilstrækkeligt med dræn omkring bygninger og opholdsarealer.

Regnvand skal holdes på egen grund, f.eks. ved hjælp af afskærende dræn.

Tal med din nabo. Hvis I sammen kan blive enige om en anden terrænhøjde i skel, kan Kommunalbestyrelsen ansøges om tilladelse til ændring af den fastsatte kote.

Overskydende jord skal bortskaffes for grundejerens egen regning.

Lovgivning

Bygningsreglement '95 og '98 stiller bl.a. krav til adgangsforholdene og fællesarealerne, samt til terræn i forhold til gulvets beliggenhed.

Kommunalbestyrelsen har med Lokalplan nr. 017.3 ønsket at bevare det eksisterende terræn mest muligt. Der fastsættes derfor faste koter ved grundenes skel og bestemmelser om, hvor meget der må afgraves eller opfyldes i forhold til et terræn godkendt af Kommunalbestyrelsen.

Fomålparagraffen i Lokalplan nr. 017.3 beskriver "at bebyggelse og vejanlæg skal tilpasses landskabet, så terrænændringer minimeres." og følgende paragraffer: § 7.10, § 8.8, note i § 9 og §§ 9.4 og 9.5. bør særligt iagttages med hensyn til terrænforhold.

Litteratur

Bygningsreglement 1995.

Bygningsreglement for småhuse, 1998.

"Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".

(Dansk Standard-håndbog 105, 1995).

Uddrag fra Lokalplan nr. 017.3

"§ 7.10

Bebyggelsen skal ved sin udformning og placering tilpasses det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler undgås."

"§ 8.8

Sokkelhøjden må ikke overstige 75 cm over færdigt terræn og skal derfor aftrappe i forhold til evt. skrånende terræn mod gaden."

"Note i § 9

Det er lokalplanens intention, at det eksisterende terræn bevares så vidt muligt. Derfor tillades kun terrænændringer tæt på boligerne. For større boliggrupper kan der dog tillades en sammenhængende terrænændring, der tager hensyn til det samlede landskab."

"§ 9.4

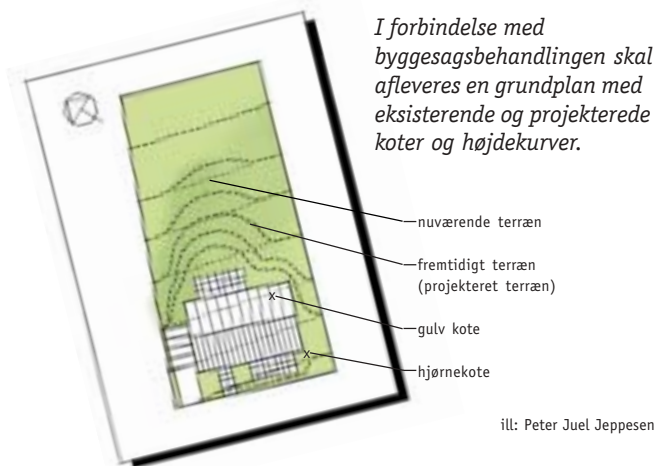
Bebyggelse og haveanlæg skal så vidt muligt tilpasses det af Kommunalbestyrelsen godkendte færdigt regulerede terræn. Ved boligernes havesider må der dog terrænreguleres +/- 1 m i højden. Terrænforskellen skal derfra afvikles i en blød kurve eller ved gradvis aftrapping.

Terrænreguleringer skal holdes mindst 2,5 m fra skel mod fælles grønne arealer og ½ m fra skel mod nabo."

Mod gadesiden skal terrænet reguleres mellem facadelinien og skel mod vej til vejkode +/- 25 cm. Terrænet skal derfra reguleres til et af Kommunalbestyrelsen godkendt terræn. I forbindelse med parkeringsarealer kan der tillades en terrænregulering på max. 1,5 m målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt terræn."

"§ 9.5

Terrænreguleringer, ud over de her nævnte, kræver Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse af koteret plan samt længde og tværsnit."



ill: Peter Juel Jeppesen

ØKOLOGISK BYGGERI

- hvordan kan man spare på
ressourcerne ?



foto: Finn Christoffersen

ØKOLOGI

Økologi og Agenda 21 er ord, der bliver meget brugt i disse år. Men vi synes ikke, at det bør blive ved ordene.

Miljøet vedkommer os alle, og i den fremtidige bebyggelse på Østerhøj, med den pragtfulde placering i det kuperede landskab, virker det i særlig grad indlysende at tænke økologisk.

Både i Bygningsreglementet og i Lokalplan nr. 017.3 er der bestemmelser, der har med miljø og bæredygtighed at gøre. Men derudover er der mange andre muligheder for at spare på ressourcerne og tilgodese miljøet.

KOMMUNEN HAR TAGET 1. SKRIDT

Økologisk byggeri er kendetegnet ved, at man helt fra den indledende planlægning af byggeriet tænker økologisk.

Ballerup Kommune har allerede i forbindelse med udarbejdelsen af bebyggelsesplanen for Østerhøj Syd i høj grad tænkt på de økologiske aspekter i planlægningen:

- bebyggelse og veje underordner sig landskabet for at minimere ændringer af terrænet,
- områdets beplantning, søer og terræn er såvidt muligt bevaret, og der er friholdt store friarealer som del af Østerhøj Naturpark.

Desuden indeholder Lokalplan nr. 017.3 for Østerhøj Syd bestemmelser, der tager sigte på at understøtte den økologiske tankegang:

- regnvand fra veje skal føres via olieudskiller til eksisterende søer og lavninger,
- der gives mulighed for at etablere mini-genbrugsstation og flis- og komposteringsplads for haveaffald,
- lokalplanens bestemmelser om korte facade- og grundbredder betyder kortere veje og dermed mindre anlæg og drift af veje og forsyningsledninger,
- det er tilladt at supplere energiforbruget med vedvarende energikilder (solceller, solvarme) og biobrændselsanlæg,

- bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet via et lokalt mini-kraftvarmeværk.

Endelig er det værd at nævne, at en stor del af arealet har været drevet af kommunens økologiske landbrug Grantoftegård i de sidste 8 år!

ØKOLOGI I BYGGERI

Økologisk byggeri kan dreje sig om alt, lige fra at placere sit hus hensigtsmæssigt på grunden i forhold til sol og vind, og til at vælge vandbesparende vandhaner og brusere. Også når man anlægger sin have, har det betydning for miljøet, hvilke valg man træffer.

Men det kan være svært at finde ud af, hvad man selv helt konkret kan gøre for at skåne miljøet - derfor kan lidt gode råd og inspiration være på sin plads.

Denne vejledning indeholder gode råd og anbefalinger til kommende bygherrer på Østerhøj Syd vedr. økologisk byggeri. De ressourcebesparende tiltag, som står i de grå felter, er dem som Kommunalbestyrelsen finder det vigtigst at opfylde.

Der henvises desuden til Lokalplan nr. 017.3 for Østerhøj Syd, særligt formålsparagraffen (§ 1.4):

„det er lokalplanens formål (..) at området udbygges ud fra bæredygtige holdninger, såvel økonomisk og socialt, som ved byggemodning, udformning, opførelse og drift af byggeri og friarealer, idet der så vidt muligt skal vælges byøkologiske løsninger“

Desuden henvises til lokalplanens § 6 om miljøforhold og § 8 om bebyggelsens ydre fremtræden (byggematerialer m.v.).

GODE RÅD OG ANBEFALINGER

Byggegrunden - husets placering

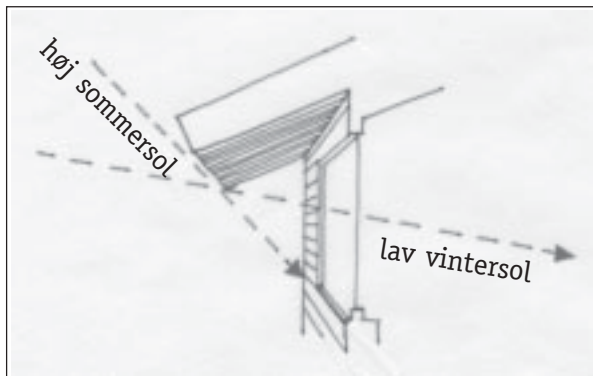
De største glaspartier i huset bør placeres mod syd (evt. syd-øst og syd-vest) for bedst at udnytte den passive solvarme.

Rum, der kræver opvarmning, placeres mod syd (fx opholdsstue, opholdsværelser o.lign.). På den måde kan passiv solvarme erstatte noget af den traditionelle opvarmning.

Rum, der kun kræver delvis opvarmning, placeres mod nord (fx indgang, bryggers, toilet, bad, køkken og soveværelser).

Disse hensyn til solorienteringen skal dog naturligvis sammenholdes og afvejes med hensynet til udsigt og beliggenhed i terræn.

Ved at give huset et godt tagudhæng kan man dels beskytte huset mod vejrliget, dels undgå overophedning om sommeren



Byggematerialer

Til byggeriets væsentligste dele anbefales det at vælge naturlige og/eller genanvendelige materialer som fx tegl, beton, natursten, træ, stål, aluminium og glas (se også bestemmelser i Lokalplan nr. 017.3 for Østerhøj Syd, § 8).

Der bør ikke benyttes PVC-holdige materialer til udvendige bygningsdele såsom tagrender, tagplader på carporte m.v.

Man bør så vidt muligt vælge materialer med miljødeklaration, og gerne produkter med „Dansk Indeklima Mærkning“.

Det er en god idé at tage hensyn til kvalitet, patinerings, vejrpåvirkninger, vedligeholdelsesbehov o.s.v., når man vælger byggematerialer.

Hvor det er muligt, bør man anvende genbrugs-byggematerialer.

Byggematerialer der ikke kan genanvendes, men kun kan bortskaffes ved deponering, bør fravælges.

Man bør anvende overfladebehandlinger med en minimal afgangning (fx linolie, limfarver o.s.v.).

Ved at anvende tunge og varmelagrende bygningsmaterialer, især i sydvendte rum, kan man bedre udnytte den passive solvarme.

Elektricitet

Det anbefales, at der opsættes energisparepærer til belysning på fælles opholdsarealer (fx udendørs, ved trapper og i kældre). Lamperne skal styres med kontaktur eller skumringsrelæ. Alternativt kan der installeres bevægelsesmeldere og (i etageejendomme) trapeautomat.

Ved anskaffelse af hårde hvidevarer bør der vælges produkter med så lavt forbrug som muligt. El-forbruget skal dog sammenholdes med kapacitet, vandforbrug o.lign., så man får det samlede mest besparende produkt.

Man kan spare på elektriciteten ved at sørge for godt dagslys ved boligens „arbejdspladser“ (køkkenbord, arbejdsbord o.lign.).

Med naturlig ventilation i boligen kan der spares energi. Det kan dog, eksempelvis på badeværelser, være nødvendigt at supplere med behovstyret udsugning, fx med fugtføler eller lyskontakt.

Man bør kun anskaffe tørretumbler, hvis man har specielt behov for det. I så fald anbefales det at vælge en lavenergi-tumbler med automatisk fugtføling.

Ellers anbefales det at etablere overdækket udendørs tørreplads.

Det kan være en god idé at etablere et fælles

vaskeri og fælles tørrepladser, inde eller (overdækket) ude.

Solcelleanlæg på sydvendte flader kan være et godt supplement.

Varme

Der bør vælges vinduer med energiruder, der har en U-værdi på mellem 1 og 1,5. Derved undgås for stort varmetab gennem vinduerne.

Rumopvarmning kan med fordel reguleres med termostater.

Hvis man har luftvarme eller mekanisk ventilation, bør der etableres varmegenvinding.

Øget varmeisolering i forhold til de krav, der stilles i Bygningsreglementet, kan betyde mærkbare besparelser på varmebudgettet.

Fjernvarmen kan suppleres med et solvarmeanlæg til forsyning med varmt vand.

Vand

Det anbefales at vælge VA-godkendte toiletter med 4 liters skyl eller kombinationsskyl (3/6 liter).

Til håndvask i badeværelset bør der vælges armatur med en maksimal vandgennemstrømning på 6 liter pr. minut.

Bruserarmaturet bør være vandbesparende termostat-blandingsbatteri med en maksimal vandgennemstrømning på 12 liter pr. minut.

Til køkkenvask bør der vælges vandbesparende armatur med en maksimal vandgennemstrømning på 12 liter pr. minut.

Nye vaske- og opvaskemaskiner bør være vandbesparende; vandforbruget skal dog sammenholdes med kapacitet, el-forbrug o.lign., så man får det samlet set mest ressourcebesparende produkt.

Det kan være en god idé at etablere et fælles vaskeri med lavenergi-maskiner.

Der kan spares en hel del vand ved at vælge ét-

grebs armaturer; der går ganske meget vand til spilde, mens man indstiller temperaturen på et to-grebs armatur.

Regnvand

Overfladevand og tagvand bør, så vidt det overhovedet er muligt, nedsives på egen grund. Alternativt kan vand evt. bortledes til grøfter eller nedsivningsområder uden for egen grund.

Private småveje, p-arealer etc. etableres med vandgennemtrængelige overflader, d.v.s. belægninger i fx brosten, grus eller græsarmøringssten.

Tagvand kan opsamles i lagertanke og anvendes til bil- og tøjvask, havevanding og evt. toiletskyl.

Tagvand kan også anvendes til at etablere et fælles vandmiljø.

Affald

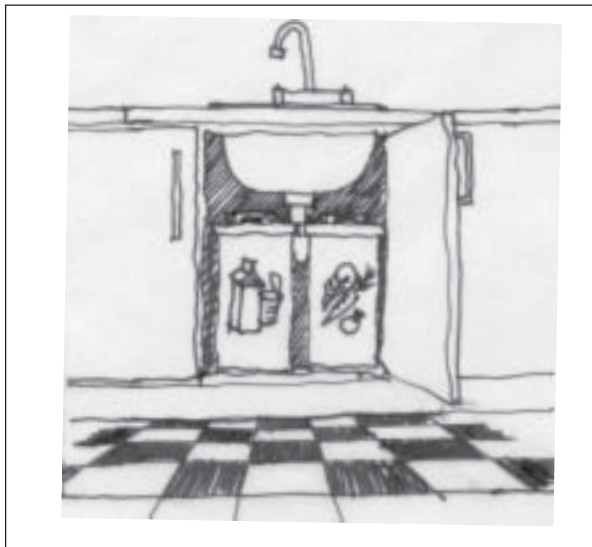
Ved énfamiliehuse afsættes plads til beholdere både til dagrenovation og til opsamling af genanvendeligt papir.

Ved husstande med fælles affaldsopsamling (fx etageboliger og tæt-lav bebyggelser) skal beholder til genanvendeligt papir placeres samme sted, og lige så nemt tilgængelig, som beholder til opsamling af dagrenovationen. Ovennævnte to punkter kan forventes snart at blive lovkrav.

Der afsættes plads, enten i gårdrum eller affaldsøer, til opsamling/kildesortering af glas/flasker, jern og andre metaller, storskrald og haveaffald.

Det er en god idé at sikre plads, fx under køkkenvasken, til at sortere husholdningsaffaldet i henholdsvis organisk affald og restaffald, da dette kan blive et krav fremover.

Haveaffald og evt. vegetabilsk køkkenaffald bør komposteres - enten på egen grund eller i fælles komposteringsanlæg.



Plads til affaldssortering under køkkenvasken.

Der bør etableres plads til at indsamle papemballage.

Der kan endvidere etableres plads til at indsamle genanvendeligt affald, eksempelvis PVC-affald og elektronikaffald.

Haver/grønne arealer

Det anbefales at vælge plantearter, der er tilpasset klimaet og jordbundsforholdene. På den måde mindskes behovet for at vande, luge og gøde.

Der bør ikke anvendes kunstgødning og kemiske sprøjtemidler.

Haveaffald kan med fordel komposteres til gødsning.

Terrænet skal reguleres så lidt som muligt (jf. bestemmelserne i Lokalplan nr. 017.3, § 9).

Eksisterende sund og lægivende beplantning bør bevares og sikres mod beskadigelse ved arbejdskørsel i byggeperioden.

Det er en god idé at vælge buske og træer, der bærer frugter eller bær. Det kan både mennesker og fugle have glæde af.

For at holde ukrudt nede og undgå stort arbejde med at luge anbefales det at anvende bunddækkende planter.

Der findes fx mange bunddækkende stauder.

Lokalplan nr. 017.3 for Østerhøj Syd giver mulighed for at etablere fælles dyrkningshaver i området.

Hvis man vælger beplantning, der kan give læ i bebyggelsen, kan man bedre udnytte de uden-dørs opholdsarealer, og der kan også opnås besparelser på boligernes varmebudgetter.

Klatreplanter og espalier på facaderne kan bidrage til at mindske varmetabet fra bygningen. Valg af klatreplanter skal dog nøje tilpasses facadens materiale for at undgå, at huset tager skade på længere sigt. Nogle typer (fx klematis) kan klatre på espalier, mens andre (fx efeu) hæfter direkte på facaden. Godt murværk tager normalt ikke skade af klatreplanter.

Brug af trykimprægneret træ i haven bør helt undgås. Selvom trykimprægneret træ (i hvert fald det dansk- og svenskproducerede) ikke er så giftigt, som før i tiden, indeholder det stadig giftige tungmetaller og skal deponeres efter brug (må ikke forbrændes almindeligt).

På grund af den relativt store forurening med udstødningsgas bør man undgå at bruge motordrevne plæneklippere. En times tur med en gammel motorplæneklipper forurener lige så meget, som en tur i bil (med katalysator) fra Skagen til Vejle!

Hvis man anskaffer høns, kan man „genbruge“ en hel del køkkenaffald som foder. Ved hønsehold skal kommunens hønseregulativ følges.



Kompostering af haveaffald.

Litteratur

Lokalplan nr. 017.3 for Østerhøj Syd.
Bygningsreglementet, 1995 og 1998.
Indeklima Håndbogen, SBI-anvisning 182.
Ballerup Kommunes affaldsregulativ.
(Regulativ for husholdningsaffald)
Ballerup Kommunes hønseregulativ.
(Regulativ for visse ikke-erhvervsmæssige
dyrehold)
Henrik Grove:
„Økologi i parcelhuset“ (Modtryk, april 1998).
„Økologisk byggeri - praktiske erfaringer“.
Rapport og bilagsrapport (DTI 1994).
„Energi og Arkitektur - en eksempelsamling af
nyere byggerier“ (SBI 1995).
Ib Asger Olsen:
„Planter i miljøet“ (Grønt Miljø).
„Op ad stolper, ned ad vægge - klatrende og
slyngende planter ved hus og have“
(De danske Haveselskaber)

Relevante internetadresser

Forbrugerstyrelsen
www.fs.dk/presse/p980529a.htm
By- og Boligministeriet
www.bm.dk
Miljø- og Energiministeriet
www.mem.dk
DTI – Danmarks Teknologiske Institut
www.dti.dk
Den gode økologiske bolig
www.ifp.dtu.dk/~bb/dgoeb/indhold.htm
DTU – Danmarks Tekniske Universitet
www.dtu.dk
Peder Hauges Arkitekttegnestue:
Økologisk Byggeri
www.arkitekt-ph.dk/ecobyg.htm

Relevante adresser

Grøn Information
Nørregade 36, 2.
DK-1165 København K
tlf. 3313 6688, www.greeninfo.dk
Dansk Center for Byøkologi
Jægergårdsgade 97, Postbox 295
8100 Århus
tlf. 8940 5880, www.dcue.dk
Den Grønne Fond
Højbro Plads 4
1200 København K
tlf. 3392 7600
e-mail: www.mst.dk/gronfond.htm
Københavns Miljø og Energi Kontor
Blegdamsvej 4
2200 København N
tlf. 3537 3636
Statens Byggeforsknings Institut
Postbox 119
2970 Hørsholm
tlf. 4586 5533, www.sbi.dk
Astma-Allergi Forbundet
Hovedvej 9c
2600 Glostrup
tlf. 4343 5911
Det Danske Haveselskab
Jægersborgvej 47
2820 Gentofte
tlf. 4593 6000
Havejejerens Grønne Telefon: 7020 6001
Veksø Handelsstation
Veksø Stationsvej 2A
3670 Veksø Sjælland, tlf. 4717 0314

FOREBYGGELSE AF KRIMINALITET

- kan man nu være helt sikker ?



FOREBYGGELSE AF KRIMINALITET

Undersøgelser og erfaringer har vist, at det med forholdsvis enkle midler er muligt at begrænse hærværk og anden kriminalitet i boligområder.

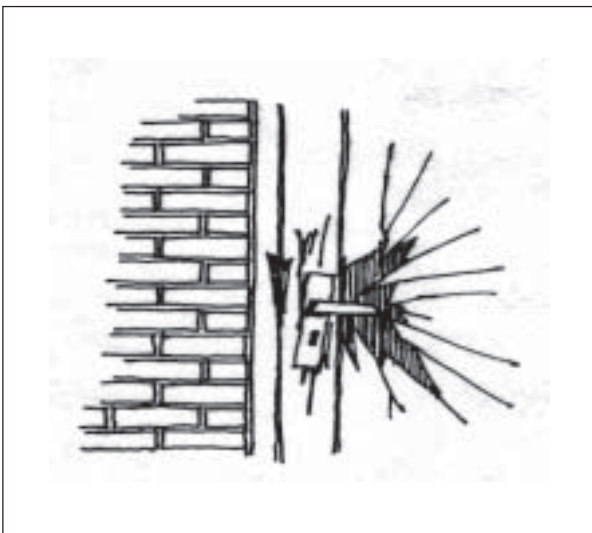
Ved udbygningen af de nyeste bykvarterer i Ballerup Kommune, Egebjerggård og Østerhøj (etape 1+2), blev der arbejdet med at nedbringe kriminaliteten i områderne. Planlægningen af kvartererne var baseret på kriminalpræventive principper. Resultatet har været godt, og det har vist sig, at kriminaliteten i de nye bykvarterer er markant lavere i forhold til andre, nye boligområder.

Sikkerhed og tryghed er væsentlige for vores følelse af velvære og livskvalitet.

Tæt byggeri, synlige adgangsforhold, overskuelige boligenheder o.lign. bevirker, at der bliver færre tilfælde af hærværk, og at folk føler sig mere trygge, når de færdes i kvarteret.

Beboerinddragelse, høje kvalitetskrav og kunst i nærmiljøet bidrager til at give beboerne en glæde ved deres kvarter, en fornemmelse af at høre til, og dermed en større følelse af ansvarlighed for boligområdet.

Resultatet er, at beboerne, udover at føle sig mere trygge, også kan glæde sig over, at deres penge kan bruges til andet end reparationer efter hærværk.



Begrænset kriminalitet har bl.a. disse positive følgevirkninger:

- Færre fraflytninger.
- Mindre huslejetab på tomme lejligheder.
- Smukke og velholdte bygninger og udearealer og dermed et positivt image både indadtil og udadtil.
- Lavere vedligeholdelsesomkostninger.
- Flere midler til rådighed til støtte for beboerinitiativer.

Erfaringerne viser, at det kan betale sig at indtænke det kriminalpræventive aspekt allerede fra starten, når et byggeri planlægges.

Nøgleordene i forebyggelse af kriminalitet er:

- Information og kommunikation om, hvad der sker i området.
- Overskuelighed i bebyggelsen (ingen „blinde vinkler“).
- Klare tilhørsforhold (hvad er offentligt og hvad er privat).
- Områdebevidsthed hos beboerne.
- Stabile og sikre bygningsdele (svært at bryde ind, ingen oplagte hærværksemner).
- Fællesskab.
- Ansvarlighed.
- Tryghed.
- Trivsel.
- Beboerindflydelse.

Kommunen har taget 1. skridt

Ballerup Kommune har i planlægningsfasen lagt vægt på at etablere gader og stræder, hvor bebyggelsen ligger tæt omkring gaden, med små forhaver i boligstræderne og med indgangene vendt mod gaden.

Tæt bebyggede gadestrækninger giver beboerne en øget mulighed for at mødes helt uformelt, hvilket igen giver bedre sociale relationer. Desuden medfører tætheden næsten automatisk naboovervågning.

Der har allerede fra den første planlægningsfase været inddraget en brugergruppe med repræsentanter fra beboerne i lokalområdet. Dette samarbejde vil fortsætte, når området er udbygget, bl.a. i forbindelse med udarbejdelsen af en revideret plejeplan for områdets offentlige friarealer.

Kommunalbestyrelsen opfordrer til at benytte nedenstående checkliste for at sikre boligområdet bedst muligt.

Kilde: bl.a. „Kriminalpræventiv Boligprojektering“ fra Det Kriminalpræventive Råd.

CHECKLISTE:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Er der fælles beboeraktiviteter ? | <input type="checkbox"/> Er vægoverfladerne udendørs robuste ? |
| <input type="checkbox"/> Er adgangsvejen synlig fra husets vinduer ? | <input type="checkbox"/> Er ydervægge, altaner m.v, udført uden „klatrevenlige“ fremspring ? |
| <input type="checkbox"/> Kan en hyrevognschaffør fra sin vogn se sin kunde hele vejen frem til hoveddøren ? | <input type="checkbox"/> Er ovenlys i lave bygninger sikret mod aftagning ? |
| <input type="checkbox"/> Er adgangsvejen velbelyst ? | <input type="checkbox"/> Er vindueskarmene solidt fastgjort til ydervæggen ? |
| <input type="checkbox"/> Er hoveddøren synlig for personer, der naturligt passerer bygningen ? | <input type="checkbox"/> Er vinduesrammer sikret mod let aftagelighed ? |
| <input type="checkbox"/> Er beplantningen placeret, så oversigtsforholdene ikke forringes, når beplantningen gror til ? | <input type="checkbox"/> Er ruderne i de nederste etager monteret med indvendige glaslister, eller med udvendige lister og envejskruer ? |
| <input type="checkbox"/> Er p-pladserne synlige fra boligerne ? | <input type="checkbox"/> Er oplukkelige vinduer sikret med mindst to fastholdelser i lukket stilling ? |
| <input type="checkbox"/> Er beplantningen på grundens forareal lavere end 0,5 m eller opstammet højere end 2 m ? | <input type="checkbox"/> Er yderdørens hængsler forsynet med skjult fastgørelse ? |
| <input type="checkbox"/> Er der en klar opdeling i privat, halvprivat, halvoffentligt og offentligt område ? | <input type="checkbox"/> Er yderdørene forsynet med sikkerheds-slut-blik ? |
| <input type="checkbox"/> Er disse områder delt ved hjælp af barrierer ? | <input type="checkbox"/> Er det muligt at åbne yderdørene ved at knuse en rude i nærheden af låsen ? |
| <input type="checkbox"/> Kan beboerne have et udendørs privatliv, uden at føle sig isoleret ? | <input type="checkbox"/> Er udhuse og kælderrum sikret mod indbrud som resten af ejendommen ? |
| <input type="checkbox"/> Kan man opholde sig ugenert i boligen ? | <input type="checkbox"/> Er udhuse og kælderrum sikret, så de ikke giver mulighed for indbrud videre ind i ejendommen ? |
| <input type="checkbox"/> Har man fra boligen bekvemt udsyn til de nære omgivelser ? | <input type="checkbox"/> Kan cykler placeres i et aflåst rum, og kan de fastholdes med kæde- eller wire-låse ? |
| <input type="checkbox"/> Kan man fra boligen se, hvem der nærmer sig entredøren ? | <input type="checkbox"/> Har I lavet aftaler om Nabohjælp ? |
| <input type="checkbox"/> Er der fysiske muligheder for, også i regnvejr, at mødes med naboen ? | |

Litteratur:

Pjecer udgivet af Det Kriminalpræventive Råd:

- „Indbrudssikring af hus og hjem“.
- „Kriminalpræventiv belysning“.
- „Forebyggelse af vold og overfald“.
- „Kriminalitet mod ældre kan forebygges“.
- „Nabohjælp“.
- „Tyverialarm i privat beboelse“.
- „Lokalområdet, også dit ansvar“.

„Forebyggelse af Kriminalitet“
(SBI bypl.l. 72/1996).

„Samarbejde om at bo godt“
(SBI-rapport 234/1994).

„Kom og tag fat“ (aktiv beboerinddragelse)
Grete Korreman (AKF, 1992).

„Anvisning for teknisk forebyggelse af vold og hærværk“ (Dansk Standard, DS 470).

„Norm for teknisk forebyggelse af indbrudskriminalitet“ (Dansk Standard, DS 471).

Adresser:

Det Kriminalpræventive Råd
Odensegade 5. 2.sal
2100 København Ø
tlf. 3543 2300

SBI - Statens Byggeforsknings Institut
Postbox 119
2970 Hørsholm
tlf. 4586 5533
www.sbi.dk

Dansk Standard
Kollegievej 6
2920 Charlottenlund
tlf. 3996 6101

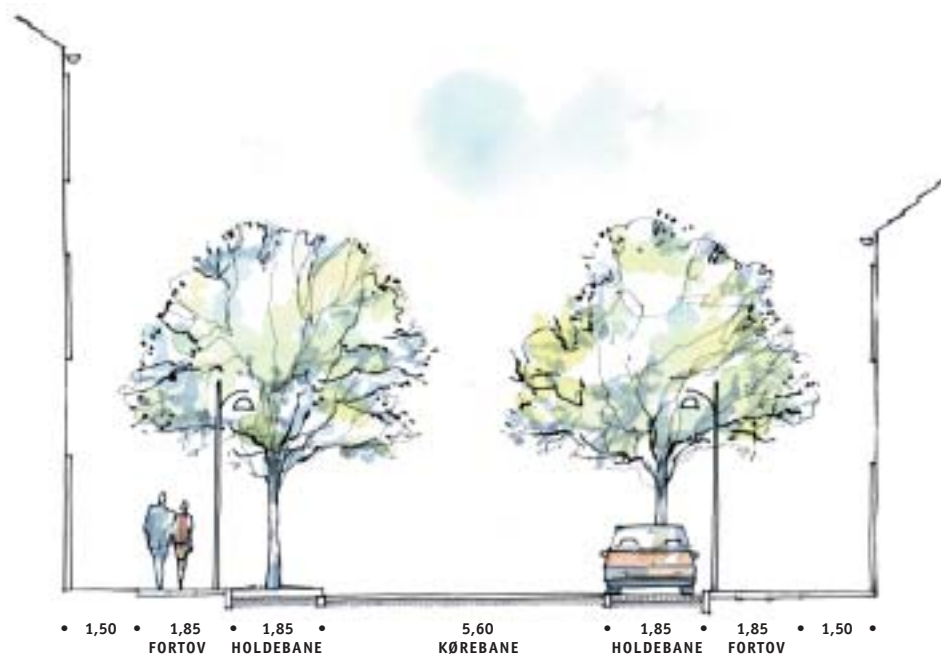
GADER OG STRÆDER

- hvordan kommer der til at se ud ?





Kvartergaden set mod torvet



Kvartergadens normalprofil, snit 1:150

KVARTERGADEN

Kommunalbestyrelsen lægger stor vægt på kvalitet i byområdet i såvel veje som bygninger.

For at styrke sammenhængen til de første etaper på Østerhøj skal gader og stræder ved belægning, beplantning og gadeinventar gives et bymæssigt udtryk med høj kvalitet.

Kvartergaden anlægges som stillevej med fortov og parkeringsbaner i begge sider og en 5,6 m bred kørebane.

Fortove anlægges med betonfliser adskilt af chaussésten (granit) som traditionelle fortove, holdebanerne anlægges i chaussésten og kørebanerne i asfalt.

Granit-kantsten adskiller fortove fra køre- og parkeringsbaner.

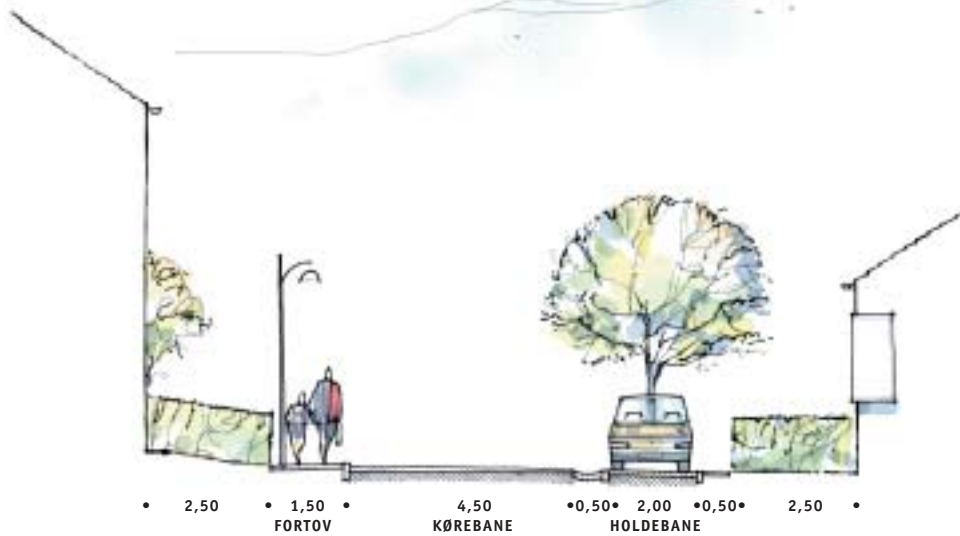
Vejtilslutninger og hævede flader markeres ved opstammede træer.

Belysningen etableres symmetrisk i begge vej-sider.



AMSNÆS ILLUSTRATION APS

Boligstræde set mod et levende hegn



Boligstrædernes normalprofil, snit 1:150

BOLIGSTRÆDER

De kurvede gadeforløb følger og understreger landskabets former og skaber et spændende og oplevelsesrigt gadeforløb.

Boligstræderne anlægges som stilleveje med fortov i den ene side og parkeringsbaner i den anden side af vejen og en 4,5 m bred kørebane. Fortove anlægges med betonfliser, parkeringsbanen anlægges i chaussésten og kørebanerne i asfalt. Der etableres en afvandingsrende i den ene side. Granit-kantsten adskiller fortove fra

kørebanerne.

Overkørsler til de enkelte parceller eller fælles parkeringspladser anlægges i asfalt.

Vejtilslutninger og hævede flader markeres ved opstammede træer.

Belysningen placeres på fortovssiden af gaden. Kommunen har med udformningen af gader og stræder villet medvirke til at få et samlet højt kvalitetsniveau på både udearealer og bygninger.



Hvide rammer, Østerhøj (foto: Christoffer Regild, Ragnarok)

KUNST

- hvilke overordnede tanker ligger bag kunsten?



KUNST PÅ ØSTERHØJ

Traditionen

I Ballerup Kommune er der tradition for kunst. Kunsten er med til at forskønne, give identitet og kvalitet – og gøre dagligdagen mere oplevelsesrig for os, der færdes i kommunen.

I de nye bykvarterer, Egebjerggård og den eksisterende del af Østerhøj, er kunsten tænkt ind i projekterne helt fra starten. Vi kalder det "integreret kunst". Formålet har været, allerede fra planlægningsfasen, at tilføje de nye bykvarterer identitet og karakter ved hjælp af kunstværker, der gør de enkelte lokaliteter og boliggrupper til særlige steder.

Det ligger i begrebet "integreret kunst", at kunsten ikke skal være monumental, som statuer opstillet på pladser og torve efter den klassiske model, men at kunsten derimod skal indgå i bebyggelserne og findes i alle skalaer: som et lille motiv i murværket, en udsmykket dør, en særlig belægning, en speciel gadelampe – eller som fritstående skulpturer, når det er dét, der skal til for at tilføje særlige kvaliteter.

Integreret kunst vil også blive et væsentligt aspekt i den nye bebyggelse i Østerhøj Syd.

Temaet

Temaerne for kunsten på Østerhøj og Egebjerggård blev i sin tid fastlagt i et "Billedatlas", udarbejdet af kunstnerne Niels Guttormsen og Finn Mickelborg i 1989. Egebjerggård fik temaet **Naturen**, med særlig vægt på fugleveden. Temaet for de første etaper af Østerhøj var **Geometrien**, hvilket man tydeligt kan se, når man bevæger sig rundt på Østerhøj i dag. Et par gode eksempler er udsmykningen på Åndernes Plads og værket Hvide Rammer.

I de kommende etaper af Østerhøj vil der imidlertid ikke blive arbejdet videre med geometrien som tema. På baggrund af brugerarbejdet i forbindelse med lokalplanen er det fastlagt, at kunsttemaet her skal være **Landskabet** og **Naturen**. Valget af dette tema er begrundet i, at den nye bebyggelse er planlagt til at tage udgangspunkt i landskabet, følge dets terrænbewægelser og så vidt muligt trække landskabet helt ind i bebyggelserne. Kunsten kan med

udgangspunkt i landskabet og naturmaterialer formidle oplevelser om materialet, stedet og tiden, og markere særlige sigtelinier, mødesteder, grænseområder eller blot være overraskende oplevelser, opdagelser eller udfordringer.

Organisationen

Billedkunstneren Steen Krarup Jensen tilknyttes som kunstnerisk konsulent.

Der udarbejdes en "Billedbog" som overordnet plan, idéoplæg og inspiration for kunsten i Østerhøj Syd.

Der afsættes 2% af den samlede grundkøbesum til integreret kunst i tilknytning til offentlige gader, torve, pladser og friarealer.

Grundejer- og beboerforeninger i Østerhøj-området vil blive inviteret til dialog om kunsten i de offentlige rum.

I store, samlede bebyggelser med mere end 20 boliger tilknyttes en kunstner med henblik på at integrere kunst i byggeriet. Kunstner og projekt aftales i dialog med den kunstneriske konsulent med udgangspunkt i billedbogen.



Åndernes Plads, Østerhøj (foto: Christoffer Regild, Ragnarok)

BRUGERSAMARBEJDE OG GRUNDEJERFORENING

Brugersamarbejde

Brugersamarbejde har været et centralt og vigtigt element i planlægning og realisering af de nye bykvarterer, og det er tradition, at nye beboere inddrages i arbejdet i takt med udbygning af områderne.

Repræsentanter fra naboområderne har fulgt udarbejdelsen af lokalplanen for Østerhøj Syd, men dermed er dialogen om områdets udformning ikke afsluttet. Offentlige torve, pladser og friarealer skal detailplanlægges, og der skal tages stilling til den daglige brug af områdets fælles faciliteter.

Grundejerforening

Alle grundejere i Østerhøj Syd skal i henhold til lokalplanen være medlem af én fælles grundejerforening.

Ballerup Kommune vil tage initiativ til at oprette grundejerforeningen, senest når halvdelen af boligerne er taget i brug.

Grundejerforeningen skal overtage og forestå drift og vedligeholdelse af de anlæg, som er vist på planen: boligstræder (private fællesveje), levende hegn, støjvoldsanlæg mod Måløv Parkvej samt fælleshus, som opføres af kommunen.

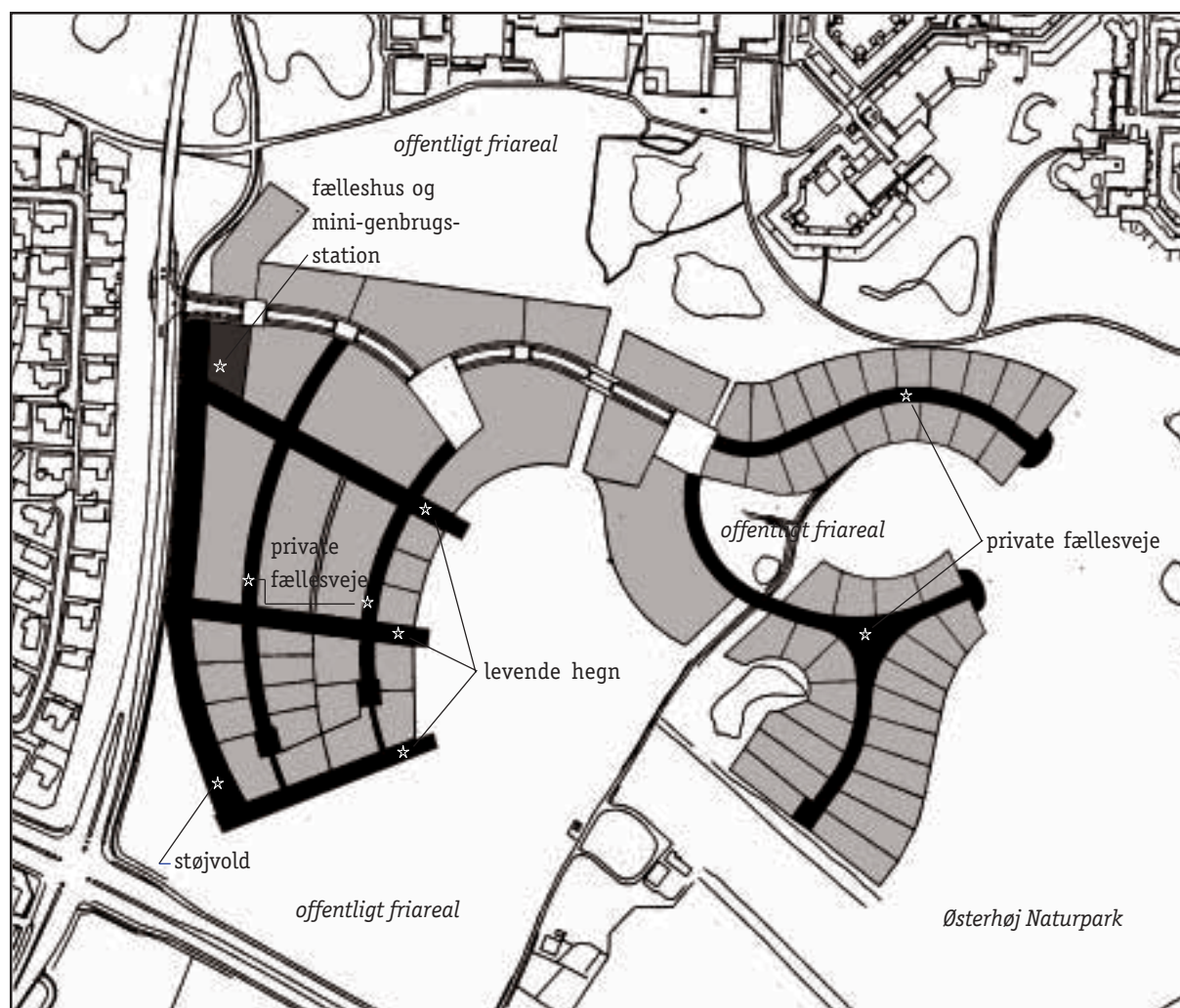




foto: JW LUFTFOTO

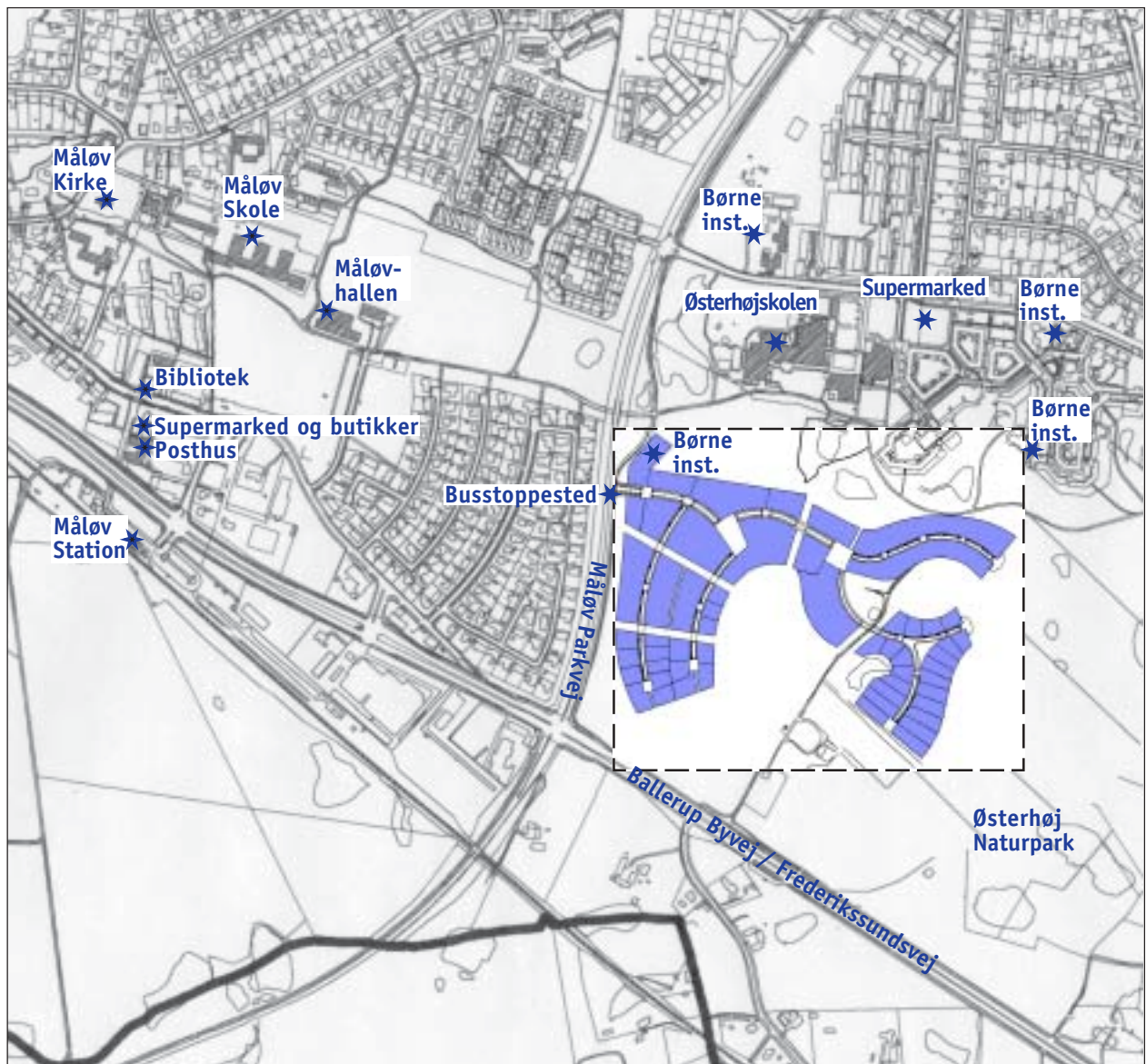
Hvor ligger hvad i Måløv ?

Østerhøjområdet ligger ca. 1 km fra Måløv Station, hvorfra der kører S-tog til Frederikssund og København (Farum) hvert 10. minut, når DSB i år 2000 har gennemført baneudvidelsen mellem Måløv og Frederikssund.

Stoppested for busser med forbindelse til Måløv Station findes på Måløv Parkvej, og for busser med forbindelse til Ballerup Station på Ballerup Byvej.

I Måløv findes der posthus, bibliotek, kirke og gode indkøbsmuligheder, bl.a. supermarked. Der er idrætsfaciliteter i tilknytning til Måløv-hallen.

I lokalområdet ligger Østerhøjskolen, flere børneinstitutioner, en kiosk med udvidet varesortiment samt et pizzeria. Herudover er et supermarked under opførelse. I forbindelse med udbygningen af det nye område opføres yderligere en børneinstitution.



Denne vejledning er udarbejdet af Teknisk
Forvaltning (Byplanafdelingen) .

September 1999.