



Hvidbog til lokalplan nr. 172

Anonymiseret

Høringssvar fra private er anonymiseret.

Høringssvar fra myndigheder, organisationer, foreninger m.fl. er ikke anonymiseret.

Lokalplan 172 var i offentlig høring i perioden 05.09.2017 til den 29.10.2017. Ballerup Kommune har modtaget i alt 4 høringssvar, som behandles i denne hvidbog.

Hvidbogen er opdelt i afsnit efter hvilken lokalplanbestemmelse, høringssvaret vedrører. Der kan være høringssvar, som ikke vedrører lokalplanens indhold. Disse behandles i afsnittet "andet".

Høringssvarene kan være gengivet i forkortet udgave. Høringssvar i sin fulde længde fremgår af dokumentet "Høringssvar samlet udgave".

Der er til nogle høringssvar skrevet en administrativ kommentar og en administrativ indstilling.

Oversigt over indsigere:

Høringssvar 1: Årstiderne Arkitekter på vegne af Almenbo

Høringssvar 2: Kristian Knudsen på vegne af Skovlunde

Høringssvar 3: beboere i Lundebjergs blok 10

Høringssvar 4: beboer i Lundebjergs blok 10

De fire høringssvar drejer sig om to emner:

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens udseende



§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Høringssvar 2 – Kristian Knudsen på vegne af Skovlunde

Indsiger bemærker, at der med placeringen af de to nordligste byggefelter sker en reducereing af mængden af grønt friareal

Vurdering

Administrationen vurderer, at kvaliteten af de nye friarealer vil kompensere for reducereingen af friarealet. Det nuværende friareal henligger som en grøn græsplæne uden særlige muligheder for leg, aktivitet eller ophold. Ved realiseringen af Lokalplan 172 vil der blive etableret et nyt aktivitetstorv, der i højere grad indbyder til forskellige former for ophold og aktiviteter.

Indstilling

Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i Lokalplan 172.

Høringssvar 3 – beboere i Lundebjergs blok 10

Indsiger bemærker, at afstanden mellem blok 10 i Lundebjerg vil blive generet af skyggevirkninger fra bebyggelsen i det nordøstligt udpegede byggefelt. Indsiger påpeger, at afstanden mellem den nordligste del af blok 10 og den nye blok vil være hhv. 13 meter fra facade til facade og 9 meter fra havegrænse til havegrænse. Derudover vil afstanden fra midterste del af blok 10 til det sydøstlige byggefelt ifølge indsiger være hhv. 19 fra facade til facade og 23 fra havegrænse til havegrænse. Indsiger mener, at disse afstande set i sammenhæng med de nye bygningers højde af 8,5 meter vil betyde væsentlige indblik- og skyggegener for de nuværende beboere i blok 10.

Indsiger foreslår desuden som alternativ, at bygge rækkehuse i et plan mod blok 10 i forlængelse af de nuværende ældrevenlige boliger og rykke etagebyggeriet hen hvor det ikke vil være til gene for det nuværende byggeri.

Vurdering

Placeringen af de nye byggefelter er sket under hensyntagen til de eksisterende bygninger. Administrationen vurderer fortsat ikke, at blok 10 vil opleve væsentlige skygge- eller indbliksgener fra den nye bebyggelse.



Det sydøstlige byggefelt er lagt i forlængelse af det eksisterende rækkehusbyggeri, og afstandene mellem det nye byggeri og blok 10 er ikke anderledes end afstandene mellem de eksisterende rækkehuse og blok 10. Det nye byggeri vil være højere end de eksisterende rækkehuse, men da der stadig er tale om en forholdsvis stor afstand til blok 10, vurderer administrationen ikke, at det vil medføre væsentlige indblik- eller skyggegener for nuværende eller fremtidige beboere.

Det nordøstlige byggefelt er lagt i en vinkel, der skaber mindst mulige gener for blok 10, og den nye bygning placeres således, at det er bygningens endefacade, der vender mod blok 10, hvilket medfører et minimum af indbliksgener. Derudover placeres den nye bygning på en måde, der medfører et minimum af skyggegener.

Lokalplan 172 lægger op til, at alle fem bygninger indenfor lokalplanområdet kan anlægges i op til 2 etager. To blokke fastlægges til etagebyggeri, mens de resterende tre fastlægges til rækkehuse. Administrationen vurderer, at dette er i tråd med Boligpolitik 2017, hvor der dels efterspørges flere rækkehuse, men også påpeges en efterspørgsel efter små billige boliger. Kombinationen af rækkehuse og etageboliger understøtter tanken om et mere blandet boligområde.

Administrationen vurderer ikke, at indsigelsen giver anledning til ændringer i Lokalplan 172.

Høringssvar 4: beboer i Lundbjergs blok 10

Indsiger mener, at det nye byggeri vil tage aftensolen i blok 10, og foreslår, at man placerer det høje byggeri mod Lundbjerggårdsvej og det lave mod blok 10.

Vurdering

Lokalplan 172 giver mulighed for, at alle fem boligblokke opføres i op til 8,5 meter af 2 etager, og der er altså ikke noget, der tænkes lavere end andet. Administrationen vurderer, som skrevet ovenfor, ikke, at det nye byggeri vil medføre væsentlige skyggegener for beboerne i blok 10.

Indstilling

Administrationen indstiller, at lokalplanen vedtages uden ændringer i forhold til placering af byggefelter og højde på det nye byggeri.



§ 7 Bebyggelsens udseende

Høringssvar 1 – Årstiderne Arkitekter på vegne af Almenbo

Indsiger ønsker, at facader skal kunne udføres i sort skifer, og ønsker derfor, at farven sort tilføjes som en farve, det er muligt at benytte som facadefarve. Indsiger påpeger, at valg af facademateriale er sket bla. på baggrund af tæt dialog med Almenbos beboerdemokrati, som ønsker, at de nye boliger skal kunne opføres i naturmateriale.

Indsiger påpeger derudover, at det i forslag til Lokalplan 174 for rækkehuse ved Lundebjerggårdsvej i Skovlunde er muligt at benytte farven sort på facaderne.

Vurdering

Administrationen vurderer ikke, at der er noget til hinder for, at de nye bygninger opføres i sort skifer.

Indstilling

Administrationen indstiller, at farven sort tilføjes til bestemmelserne om lokalplannens facadeudtryk således, at det er muligt at opføre bygninger med sorte facader.