



Hvidbog til lokalplan nr. 169

Lokalplan 169 var i offentlig høring i perioden 29.11.2016 til den 7.2.2017. Ballerup Kommune har modtaget i alt 7 høringssvar, som behandles i denne hvidbog.

Høringssvar fra private er anonymiseret, mens organisationer, foreninger og andre ikke er anonymiseret.

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

Der til de enkelte høringssvar knyttet en administrativ kommentar og en administrativ indstilling.

Oversigt over indsigere:

Høringssvar 1: Borger i Skovlunde

Høringssvar 2: Borger i Skovlunde

Høringssvar 3: Skovlunde Lokalråd

Høringssvar 4: Borger i Skovlunde

Høringssvar 5: Seniorbofællesskabet Lystoftegård

Høringssvar 6: Borger i Skovlunde

Høringssvar 7: Forsyning Ballerup

Høringssvar 1:

Jeg synes det er en meget dårlig idé at bygge på det lille område ved Lystoften. Det tager den grønne "indkørsel" til Skovlunde Syd fra Harrestrupvej, vi mister en grøn åbenhed. Alle ledige pladser bliver udnyttet og det giver et ufrit overlæst indtryk. Prisen på boligerne er meget høje, de er ikke for alle pensionister, men kun de velhavende kan få råd. det betyder at alle vi andre ikke får ejerskabsfølelse til byggeriet, hvilket ikke er befordrende for glæden ved at bo i området.

Jeg beder Ballerup Kommune om at opgive det dyre dominerende byggeri og bruge området til noget kreativt til fx børn og unge, legepladser, klatrebaner, cykelbaner mv. Det ville skabe glæde for rigtig mange.

Kommentar:

Området har været udlagt til byformål siden Regionplan 2005, og er sidenhen indarbejdet i både Kommuneplan 2009 og 2013. På baggrund af behovet for flere se-



niorboliger, og med henblik på at afrunde Skovlunde Landsby ud mod Harrestrup Ådal, under hensyntagen til landsbyens kvaliteter og eksisterende beplantning, er der udarbejdet vedlagte lokalplan. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der tilvejebringes kvalitet i og omkring bebyggelsen. Om det bliver for dyrt at bo i et seniorbofællesskab er lokalplanen uvedkommende.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

Høringssvar 2:

Høringssvaret er fokuseret på følgende områder:

- Et af Skovlundes få grønne åndehuller forsvinder.
- En vigtig del af Gammel Skovlunde Landsby forsvinder

Kommentar:

Der bliver ikke ved vedtagelsen af Lokalplan 169 ændret ved afgrænsningen eller udseendet af gadekæret. Der henvises i øvrigt til kommentar og indstilling til høringssvar 1.

- Flere bestemmelser i lokalplan 39 overtrædes

Kommentar:

Lokalplan 39 er fra 1987. Sidenhen har man ønsket at afrunde Skovlunde ud mod Harrestrupvej ved at inddrage det pågældende areal til byformål (Se også kommentar til høringssvar 1). Ved vedtagelse af Lokalplan 169, aflyses Lokalplan 39 for den del som udgøres af lokalplanområdet for Lokalplan 169.

- Bebyggelsesprocent tillades op til 40%

Kommentar:

I fald byggefeltene udstykkes i selvstændige matrikler, så kan hver matrikel bebygges med op til 40 % af arealet. De enkelte matrikler kan maksimalt være 300 m².

Dette betyder dog ikke at tætheden i bebyggelsen bliver højere end det der er skitseret i de principielle gengivelser i lokalplanen. Forholdet mellem byggefeltene og bebyggelsesprocenten vil hele tiden sikre, at der enten bygges i ét plan med samme åbenhed som vist på de principielle skitser, eller i 1½ etage med en mere åben bebyggelse til følge, da den samlede bebyggelsesprocent for hele området ikke må overstige 35.

Bebyggelsen er i øvrigt at betegne som tæt-lav, hvor det ikke er unormalt med en bebyggelsesprocent på 40.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

I høringssvaret gives der forslag til følgende punkter:

- Beboelse rykkes til vest for Harrestrupvej



Kommentar:

Bebyggelsen kan ikke rykkes vest for Harrestrupvej, da området er udpeget som Regional Grøn Kile i Landsplandirektivet for Hovedstadens Udvikling – Fingerplan 2007, hvori det ikke er muligt at opføre bebyggelse af denne art.

- Tiltag til mindskning af visuel påvirkning af gadekæret

Der er bekymring om hvorvidt en ny bebyggelse vil kunne komme til at "trone" sig op i forhold til Skovlunde Landsby og gadekæret, og dermed virke uharmonisk i en bymæssig og landskabelig sammenhæng. Der foreslås at koncentrere bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet.

Kommentar:

At give mulighed for at bebygge grunden på måden der er skitseret i lokalplanen er en forudsætning for et velfungerende bofællesskab. Bekymringen er dog forståelig, men intentionerne i lokalplanen er, at skabe en bebyggelse der integreres i området, og arkitektonisk afstemmes i forhold beliggenheden mod gadekæret og landsbyen. Bestemmelserne i § 7 skal sikre dette hensyn, men også at der gives mulighed for at opføre et tidssvarende byggeri, der i form og materiale fortolker beliggenheden nær landsbyen.

Da der er en øvre grænse på bebyggelsesprocenten under ét for hele området, hvor også fælleshuset medregnes, så vil der kunne være færre 1½ etagers huse end huse i ét plan. Derfor vil der i en bebyggelse med 1½ etagers huse være mere åbenhed i bebyggelsen og dermed mindre visuel dominans.

På denne baggrund menes der ikke at være grund til at kræve de høje facader vendt væk fra landsbyen og gadekæret.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

Høringssvar 3:

Høringssvar indgivet af Skovlunde Lokalråd.

Høringssvaret er fokuseret på følgende områder:

- Bebyggelsens fremtræden mod Gl. Skovlunde.

Der er også her bekymring om hvorvidt en ny bebyggelse vil kunne komme til at "trone" sig op i forhold til Skovlunde Landsby og gadekæret, og dermed virke uharmonisk i en bymæssig og landskabelig sammenhæng. Dette illustreres ved et principielt snit gennem terrænet. Man henviser også til, at der bør stilles krav til, at hvis huse i 1½ etage etableres med ensidig hældning, så skal den høje facade vende væk fra landsbyen.

Kommentar:

Se kommentar til samme emne under Høringssvar 2.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

- Friholdelse og bevarelse af stien fra Lystofte til Kærkrogen



Da det ene byggefelt går helt ud til den eksisterende sti mellem lokalplanområdet og gadekæret, er lokalrådet bekymret for, at stien ikke vil blive oplevet som offentlig tilgængelig i fremtiden – vel at mærke hvis man bygger helt ud til stien. Man er bekymret for, at stien utilsigtet bliver en integreret sti i en kommende bebyggelse, hvilket muligvis vil forhindre offentligheden i at færdes på stien. Lokalrådet efterspørger en fastsat afstand til stien fra den kommende bebyggelse.

Kommentar:

Bekymringen er ganske reel.

Indstilling:

Kortbilag 3 og 5 rettes til, så byggefeltene ligger i en hensigtsmæssig afstand til stien.

- Parkering langs Gl. Skovlundevej

Lokalrådet utrykker bekymring for kravet til mængden af anlagte parkeringspladser. Kravet i lokalplanen er én parkeringsplads pr. bolig og ½ parkeringsplads udlagt pr. bolig. De udlagte parkeringspladser er placeret langs med Gl. Skovlundevej foran fælleshuset og skal jf. lokalplanen først anlægges hvis behovet skulle opstå. Lokalrådet er bekymrede for, om disse parkeringspladser nu også bliver anlagt hvis det viser sig nødvendigt, eller om de omkringliggende veje vil blive benyttet til parkering. Derudover mener de, at en parkeringsløsning foran fælleshuset ud mod Gl. Skovlundevej er uhensigtsmæssig i forhold til at der fortsat skal være fortov.

Kommentar:

Der vurderes at være plads nok i den sydlige del af lokalplanområdet til at der fra starten kan anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Indstilling:

§ 5.3 ændres til "Der skal etableres 1½ p-plads pr. bolig." og kortbilag 4 ændres så der kan indpasses den nødvendige parkering indenfor afgrænsningen og den udlagte parkering langs Gl. Skovlundevej tages ud.

- Adgangsvej til Fløjholmen

Dette fokusområde har ingen relevans i forhold til lokalplanen, men er sendt til videre foranstaltning i administrationen.

Høringssvar 4:

Høringssvaret omhandler mængden af parkeringspladser, og at man mener at der bør være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Kommentar:

Efter samtale med OK-Fonden, som har lang erfaring med at etablere seniorbofællesskaber, så er 1½ parkeringsplads erfaringsmæssig tilstrækkeligt.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplans krav til antal parkeringspladser.



Høringssvar 5:

Høringssvar indgivet af Seniorbofællesskabet Lystoftegård

De mener at det bør fremgå i lokalplanen, at bestemmelsen om at grunde inden for delområde 1 og 2 ikke må være større end 300 m² og mindre end 200 m²., kun gælder, hvis delområde 1 og 2 udstykkes.

Kommentar:

Dette kan jf. lokalplanen kun lade sig gøre hvis byggefelterne udstykkes.

Indstilling:

Giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

De ønsker at stierne i bebyggelsen anlægges i bredder, der passer til anvendelsen. De foreslår at hovedstier i bebyggelsen kan anlægges i den angivne bredde på 3 meter, mens sekundære stier, adgangsstier til enkelte boliger o.lign. anlægges i en mindre bredde. Samtidig ønskes der mulighed for at anlægge hovedstier i 3 meters bredde i en kombination af flisebelægning og græsarmering i forholdet 2:1. Hensigten hermed er at begrænse belagte arealer til det nødvendige for at fastholde et grønt og hjemligt præg i bebyggelsen.

Kommentar:

Der er ikke noget i lokalplanen der ikke gør dette muligt.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Der ønskes mulighed for at overdække et antal af de anlagte parkeringspladser som carporte i et samlet anlæg på det angivne parkeringsareal.

Kommentar:

Det vil ikke være hensigtsmæssigt at give området en mere lukket karakter ud mod Harrestrupvej ved at etablere carporte i forbindelse med den samlede parkering.

Indstilling:

Høringssvaret kan ikke imødekommes.

Seniorbofællesskabet ønsker at opføre diverse småbygninger: skure ved hver bolig, fællesskure ved fælleshuset, overdækket cykelparkering m.v.

Kommentar:

Der er ikke noget i lokalplanen der hindrer at disse småbygninger kan opføres. Diverse småbygninger, som beskrevet ovenfor, skal desuden være en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Dette sikres i byggesagsbehandlingen.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

Mht. krav om ikke at kunne foretage terrænreguleringer, så ønskes formuleringen ændret, så der bliver mulighed for den nødvendige udjævning og tilpasning af arealet, der fremstår ujævnt. Formålet hermed er at skabe gode forudsætninger for byggeriet og tilgængelighedsforhold på arealet.

*Kommentar:*

Når der stilles krav om at der ikke må terrænreguleres, så tænkes der her på plus minus 0,50 meter. Herved vil det stadig være muligt at foretage den fornødne udjævning.

Indstilling:

§ 8.3 ændres til "Der må ikke foretages terrænreguleringer på over +/- 0,5 meter indenfor lokalplanområdet."

Seniorbofællesskabet er helt enig i hensigten med bestemmelsen og ønsker at bevare flest mulige af de eksisterende bevaringsværdige træer. Dele af den bevaringsværdige beplantning (træer) er dog placeret ganske tæt på byggefelterne og midt på grunden. Dette medfører dels, at det vil være forbundet med betydelige omkostninger at bevare træerne dels, at nogle træer vil stå endog meget tæt på de færdige bygninger. Det er således seniorbofællesskabets ønske, at det overvejes at finde en alternativ løsning/ placering vedr. gruppen af kirsebærtræer midt på grunden. Samtidig foreslås det, at der indføres en bestemmelse, der åbner mulighed for, at træer, der måtte stå for tæt på det færdige byggeri, må fjernes og nye af samme sort plantes et mere velegnet sted på grunden.

Kommentar:

Hensigten med udpegningen af bevaringsværdige træer er, at området skal sikres et grønt præg fra starten – et grønt præg der sammenbinder området med arealerne omkring gadekæret og Skovlunde Landsby. Hensigten er desuden, at bebyggelsen skal respektere dette og ikke omvendt. der er i udpegningen taget højde for byggefelterne, og de træer der lå indenfor byggefelterne er ikke udpeget som bevaringsværdige. Byggefelterne er tegnet med en buffer på 3-4 meter udenom den bebyggelse der er gengivet på den principielle bebyggelsesplan i lokalplanen. Det er kommunens holdning, at de udpegede træer kan bevares uden at fordyre byggeriet.

Mht. kirsebærtræerne, så er kommunen indstillet på at flytte dem.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

Høringssvar 6:

I høringssvaret vil man gerne henstille til, at der i lokalplanen stilles krav om etablering af 1 1/2 p-plads pr. bolig, i stedet for at etablere 1 p-plads pr. bolig og blot udlægge yderligere 1/2 p-plads pr. bolig.

Indstilling:

Som skrevet ovenfor, så ændres kravet fra 1 parkeringsplads pr. bolig til 1½ parkeringsplads anlagt pr. bolig inden ibrugtagning.

I høringssvaret henvises til at det ene byggefelt går helt ud til stien mellem lokalplanområdet og gadekæret. Som anført i Skovlunde Lokalråds høringssvar, så er der også her bekymring for at stien ikke vil opleves som offentlig, hvis man bygger helt op til den.

Indstilling:

Samme som under Skovlunde Lokalråds høringssvar vedr. samme.

I høringssvaret ønskes træerne på det sydlige hjørne mellem den planlagte parkeringsplads og Gl. Skovlundevej bevaret.



Kommentar:

Der har været en plantefaglig gennemgang af lokalplanområdet med henblik på at udpege bevaringsværdig beplantning. Den omtalte beplantning er ikke udpeget.

Når der i øvrigt stilles krav om etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig i en samlet parkeringsløsning i tilknytning til bebyggelsen, så bliver det af hensyn til pladsen desuden ikke muligt at bevare den omtalte beplantning. I byggesagsbehandlingen vil kommunen dog altid tilstræbe at bevare så mange træer som muligt – udover dem der er udpeget som bevaringsværdige.

Indstilling:

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Høringssvar 7:

Forsyning Ballerup

Høringssvaret præciserer at der under vand- og kloakforsyning skal refereres til Vand Ballerup A/S og Afløb Ballerup A/S som driftsansvarlig for den almene vandforsyning og den almene kloakforsyning.

Indstilling:

Dette rettes til i lokalplanen.

Selvom det ikke har direkte relevans for lokalplanens endelige vedtagelse, så handler høringssvaret også om beliggenheden af en vandledning og en spildevandsledning inden for lokalplanområdet. Forsyning Ballerup mener, at der er indgået en mundtlig aftale mellem Ballerup Kommune og forsyningsselskabet om, at ledningerne ikke ligger på arealet efter gæsteprincippet, hvorfor Ballerup Kommune bør bekoste de nødvendige omlægninger.

Eftersom det ikke fremgår direkte af en skriftlig aftale, deklARATION eller lignende, så er det Ballerup Kommunes opfattelse, at gæsteprincippet er gældende. Efter kommunens opfattelse ville det desuden være udtryk for ulovlig driftsstøtte til forsyningsselskabet, hvis kommunen bekoster ledningsomlægninger, som kommunen ikke klart og utvetydigt er forpligtet til.

Dette er viderebragt til Forsyning Ballerup.