



Hvidbog til lokalplan nr. 170

for et boligområde ved Rolighedsvej, Ballerup samt tilhørende Kommuneplantillæg nr. 7

Lokalplan 170 og Kommuneplantillæg nr. 7 var i offentlig høring i perioden 27. december 2016 til den 28. februar 2017. Ballerup Kommune har modtaget i alt fem hørings svar, som behandles i denne hvidbog.

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

Hvidbogen behandler hørings svarene i den rækkefølge, de er indsendt. Hørings svarene kan være gengivet i forkortet udgave. Hørings svar i sin fulde længde fremgår af dokumentet "Hørings svar, samlet".

Der til de enkelte hørings svar knyttet en administrativ kommentar og en administrativ indstilling. To af indsigelserne fra lokale borgere (nr. 3 og 5) er behandlet samlet, da der er et vist sammenfald i indholdet.

Oversigt over indsigere:

Hørings svar 1: Banedanmark

Hørings svar 2: Freja Ejendomme

Hørings svar 2: Beboer, Linde Allé øst for Hold-an Vej

Hørings svar 3: Beboer, Stationsgården

Hørings svar 4: Beboer, Stationsgården

Hørings svarende fra hhv. Banedanmark og Freja Ejendomme omhandler specifikke formuleringer af enkeltparagraffer, mens indsigelserne fra lokale borgere indeholder mere generelle betragtninger.

Hørings svar 1:

Såvel i Redegørelsen under Støj og i Bestemmelserne § 9.1 er beskrevet, at de kommende boliger med udearealer skal beskyttes mod støj fra veje. Tilsvarende bør det sikres, at beboerne beskyttes mod både vibrationer og støj fra jernbaner, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 med tillæg.



Administrationens indstilling vedr. hørings svar 1:

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at Lokalplanen rettes til som foreslået af Banedanmark (tilføjelse til § 9).

Hørings svar 2:

Freja Ejendomme foreslår at ændre lokalplanens formulering af krav til etablering af grundejerforening, således at kravet kun udløses, såfremt der er mere end en grundejer på henholdsvis den vestlige og østlige side af Rolighedsvej. Dette begrundes med, at der ikke vil kunne blive tale om fælles anlæg på tværs af vejen, da lokalplanområdet gennemskæres af Rolighedsvej, som er offentligt vejareal.

Administrationens indstilling vedr. hørings svar 2:

Center for By, Erhverv og Miljø er enige i Frejas forslag og indstiller, at lokalplanen rettes til som foreslået.

Hørings svar 3:

Borgeren bor i en villa over for Dommergrunden og synes ikke, der tages hensyn til de villaer som ligger tæt på. Lokalplanen vil medføre etage-byggeri lige foran haven. Hvis viaduktstien nedlægges og der kommer lyskryds med "bib bib" lyde, frygter indsiger ikke at kunne sove i sin egen villa. Med udsigt til skygge, udsyn til etage-ejendom, mere støj, mindre luft og mindre privatliv, samt værdiforringelse af bolig, er indsiger meget imod lokalplanen og kan ikke se, at der bliver taget hensyn til de omkringboende. Mere logisk at lægge den høje bebyggelse ned mod togbanen, hvor man ikke generer nogen villaejere.

Hørings svar 5:

Indsiger finder det bekymrende, at byggeriet skal være så højt, træer skal fældes, der bliver ikke meget natur at kigge på. Bekymring for det spektakel, som beboerne i Stationsgården vil blive udsat for i byggeperioden - mange har soveværelser den vej. Indsiger mener ikke, der er nogle, der tyder på, at der mangler udvalgsvarer i bymidten, senest er der kommet en tatovør. Bekymring for højt byggeri - efterlyser at der tænkes på det mentale aspekt for beboerne i Stationsgården.

Administrationens indstilling vedr. hørings svar 3 og 5:

Hørings svar nr. 3 og 5 går begge på, at der bygges for højt, og der er beklagelse over, at nuværende beplantning forsvinder. Hørings svar 3 udtrykker derudover bekymring mht. indblikgener, skygge og værdiforringelse, mens hørings svar 5 også kommenterer muligheden for enkelte butikker i ny bebyggelse og frygter støj i byggeperioden.

Center for By, Erhverv og Miljø finder, at bekymringen mht. skygge og indblikgener er overdrevet, da der vil være en afstand på minimum 30 meter mellem ny bebyggelse og skel til villaerne på den anden side af Hold-an Vej. Det er derudover administrationens vurdering, at de foreslåede bygningshøjder i høj grad svarer til det, der i forvejen findes i bymidten.

Det er forståeligt, at beboerne beklager det faktum, at området ikke længere vil være grønt. Arealet er imidlertid i kommuneplanen udlagt til centerformål, og det har i årtier været tanken, at det skulle bebygges. Senest har arealet været udlagt til dommergård i lokalplan 062 fra 1991, og Lokalplan 170 opstiller blot (nye) nærmere retningslinjer for bebyggelsen. Den nuværende beplantning er ikke et grønt anlæg, men blot udtryk for, at området er groet til, mens den har ligget ubrugt hen.



Støjproblemerne vedr. byggearbejderne vil være reguleret af de almindelige regler på området.

Høringssvar 4:

I stedet for den høje bygning burde der bygges 3-4 bygninger med gavl mod Holdan Vej. Dermed bliver altaner sydvendt, hvilket er meget bedre. Der kan komme lys ind mellem bygningerne. Grønt mellem bygningerne, som bør være hvide med matterede glasaltaner. Hele området vil virke let og elegant, selv i regnvejr.

Administrationens indstilling vedr. høringssvar 4:

Høringssvar nr. 4 foreslår en anden bebyggelsesstruktur.

Administrationen vurderer imidlertid, at det foreslåede vil betyde, at der kan bygges færre etagemeter, eller alternativt at der skal bygges så tæt, at alle friarealer vil ligge i skygge det meste af dagen.

Den bebyggelsesstruktur, som lokalplanen giver mulighed for, er desuden valgt på grund af den bymæssige karakter, og Center for By, Erhverv og Miljø forslår, at lokalplanens bebyggelsesstruktur fastholdes.

09mar17/agi