

FORUDGÅENDE HØRING OM NYE BOLIGER PÅ TELEGRAFVEJ

DEBATOPLÆG



HØRINGSPERIODE FRA 1. NOVEMBER TIL 30. NOVEMBER 2017

Forudgående høring om kommuneplantillæg og miljøvurdering for nyt boligområde på Telegrafvej

Ballerup Kommune indkalder med dette debatoplæg idéer og forslag til den kommende planlægning af et nyt boligområde på Telegrafvej i Ballerup.

Det ældre erhvervsområde omkring Telegrafvej er i kommuneplanlægningen udpeget som et byomdannelsesområde. Det betyder, at området gradvist kan omdannes til at rumme andre formål, end det gør i dag.

Baggrunden er, at en stor del af de hidtidige produktions- og lagervirksomheder gennem det seneste årti er lukket eller flyttet fra området. Da bygningerne ikke længere lever op til moderne virksomheders krav, har det været svært at genudleje ledige lejemål.

En fornyet planlægning skal sikre, at områdets ejendomme fremover kan anvendes til formål, der er mere efterspurgt. Det være sig mere kontor- og serviceprægede erhverv, uddannelsesformål og andre former for institutioner - eller boliger.

Hensigten er grundlæggende at udvikle et bykvarter, hvor funktionerne er mere blandet. Og at omdannelsen sker i respekt for de virksomheder, der hidtil har fungeret godt - og stadig gør det.

Byomdannelsen er tænkt at skulle ske i flere tempi, i princippet fra syd mod nord. Det er begyndt med den tidligere Atlas-grund, hvor et nyt boligområde med parcelhuse og tæt-lave boliger er under opførelse. Ejendomme i den sydlige ende af området kan, inden man ved af det, komme i spil. Og på lidt længere sigt vil også de nordlige ejendomme op mod Pederstrupstien kunne inddrages.

Men nu tages der fat på den næste etape, som foreløbig omfatter de grunde på Telegrafvej 7 A og B, som tidligere husede Postens Frimærketrykkeri.

Det aktuelle oplæg er, at det ca. 26.000 m² store areal skal benyttes til tæt-lavt boligbyggeri med private familieboliger. Med de senere års prisstigninger på det københavnske boligmarked oplever kommunen en pæn efterspørgsel på boliger til den almindelige familie. Derfor er der i kommunalbestyrelsens nye boligpolitik sat fokus på at finde egnede steder til såvel enfamiliehuse og rækkehuse som til ejerlejligheder.

Placeringen midt mellem Pederstrup landsby, den fredede Råmose og Ballerup Bymidte med stationen og de mange butikker og kulturtilbud, vil være attraktivt for boligsøgende fra hele regionen.

Arealet er i dag omfattet dels af kommuneplanens rammebestemmelser for område 4.E2 – Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvej (november 2013); dels af bestemmelserne i Lokalplan 134 for et byudviklingsområde ved Baltorpvej (august 2014) for planområde C.

I henhold til begge kan arealet anvendes til erhvervsformål, der er forenelige med anvendelsen af naboarealerne til boligformål, samt til institutioner og lignende offentlige formål, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Kommunalbestyrelsen kan også tillade, at der på erhvervsjendomme indrettes enkelte boliger til personer med tilknytning til virksomheder i området.

Det er kommunens vurdering, at en udnyttelse af arealet til boligbyggeri vil medføre en større ændring af det fysiske miljø og ikke ligger inden for rammerne af de gældende planer. Der skal derfor med et tillæg til kommuneplanen og med en ny, detaljeret lokalplan udarbejdes et nyt plangrundlag.

I den anledning indkaldes idéer og forslag til det kommende planlægningsarbejde. Høringen vil vare i fire uger i november måned 2017. De indkomne høringssvar vil indgå i det videre arbejde med lokalplanlægning og projektudvikling.

- I henhold til Lokalplan 134 gælder der i dag en bebyggelsesprocent på 75, med mulighed for opførelse af bebyggelse med en maximal højde på 13 m.
- Disponeringen af bebyggelse, veje, stier og friarealer mv. skal ske under hensyn til grundens terrænspring og samtidig sikre beskyttelse mod eventuelle miljømæssige påvirkninger fra omliggende virksomheder.
- Vejadgangen til de nye boliger forventes at skulle ske fra Telegrafvej via den eksisterende stikvej langs sydskellet.
- Tilladelse til langtidsparkering af lastbiler på den nord-sydgående del af Telegrafvej forudsættes ophævet.
- Den eksisterende stiforbindelse fra Baltorpbakken langs ejendommens nordskel forventes ligeledes opretholdt.
- Der skal sikres de fornødne arealer til håndtering af affald og regnvand.

DELTAG I DEBATTEN

- Skal der reserveres plads til andet end boliger?
- Hvordan udnyttes grundens skrånende terræn bedst muligt?
- Hvordan sikrer man et godt naboskab mellem uddannelsesinstitutionen TEC, de omliggende virksomheder og de nye boliger?
- Værkstedsstøj fra TEC kan ligesom ventilations- eller transportstøj fra virksomheder være en udfordring for nyt boligbyggeri. Hvordan skærmer man bedst for det?
- Hvordan sikrer man et godt fællesskab mellem de nye beboere?
- Hvor og hvordan kan kvarterets byomdannelse fortsætte?
- Hvad bør der i øvrigt tænkes på i den kommende lokalplanlægning?

Se debatoplægget på www.ballerup.dk/blivhoert.

Brug høringsportalens kommentarfelt til indsendelse af forslag og idéer. Eller send dit bidrag til mailadressen: byplan@balk.dk, med Høringssvar – Telegrafvej i emnefeltet, senest torsdag den 30. november 2017.

FORELØBIG TIDS- OG PROCESPLAN

2017

November Forudgående offentlig høring

2018

Januar Politisk behandling af indkomne høringssvar

Vinter Udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering

Forår Politisk behandling af planforslag og offentlig høring

Sommer Politisk behandling af indkomne høringssvar
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan

