



Bemærkninger til hørings svar vedrørende høring af forslag til Lokalplan 171

Lokalplan 171 var i offentlig høring i perioden 7. november 2017 til den 13. februar 2018. Ballerup Kommune har modtaget i alt 9 hørings svar, som behandles i denne hvidbog.

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

Hvidbogen er opdelt i afsnit efter hvilken lokalplanbestemmelse, hørings svaret vedrører. Der kan være hørings svar, eller dele heraf, som ikke vedrører lokalplanens indhold. Disse sendes videre til besvarelse relevante steder i administrationen. Hørings svarene kan være gengivet i forkortet udgave. Hørings svar i sin fulde længde fremgår af dokumentet "Hørings svar, samlet udgave".

Der er til nogle af hørings svarene skrevet en administrativ kommentar og en administrativ indstilling.

Oversigt over indsigere

Hørings svar 1: Borger 1 (Lundagervej)

Hørings svar 2: Borger 2 (Ellekildevej)

Hørings svar 3: Bruger/Pårørenderådet(1)

Hørings svar 4: Skovlunde Lokalråd

Hørings svar 5: Fire medlemmer af Seniorrådet fremsender sammen et hørings svar.

Hørings svar 6: Forældreforeningen til Handicappede.

Hørings svar 7: Borger 3 (Askeengen)

Hørings svar 8: Borger 4 (Lundagervej)

Hørings svar 9: Bruger/pårørenderådet(2)

§3 ANVENDELSE		
Indsiger	Hovedpointer	Adm. bemærkninger
Fire medlemmer af Seniorrådet	byggefelt 2 foreslås opførelse af boliger til brug for ældre borger med et mindre jordstykke til. Boliger til brug for ældre eller kommunale ældreboliger vil passe fint ind i helheden op til Rosenhaven og Byparken. Boligerne foreslås bygget i et-plan og handicapvenligt indrettet.	Lokalplanen hindrer ikke at nye boliger indenfor byggefelt 2 kan anvendes til dette formål.
Borger 4	Jeg tilslutter mig seniorrådets forslag om ældreboliger i 1 plan og til priser seniorer kan overkomme.	

§5 VEJE, STIER OG PARKERING		
Indsiger	Hovedpointer	
Borger 1	Mener at ind/ud kørsel på Ejbyvej ved bygning 1 er for tæt på sving. Da UCC i sin tid havde til huse i bygningerne var der kun udkørsel og der skete flere ulykker. Mener desuden ikke at der er nok P pladser generelt.	Hvor mange overkørsler der etableres, vil afhænge af en samlet trafikal vurdering af forholdene omkring Ejbyvej, og en trafikikkerhedsmæssig vurdering i forhold til et mere konkret projekt indenfor rammerne af Lokalplan 171.
Borger 2	Mener der er uhensigtsmæssigt at tilføje regelmæssige busser (udenfor den foreslåede lokalsplans område) på en allerede meget travl skoles P-plads.	Formuleringen herom i lokalplanens redegørelse foreslås ændret til: "De busser der hver morgen afsætter elever til Kasperskolen skal køre ind på de eksisterende parkerings- og adkomstarealer langs med Ejbyvej, hvor også afsætning og afhentning af elever vil foregå."
Bruger/Pårørenderådet(1)	På arealet rundt om Dagcentret skal der etableres tydelige gangstier, som virker naturlige at følge	Dette tages der hånd om i detailprojekteringen af byggeriet og udearealerne.

	og som også er rigtige for gangbesværede. det er vigtigt at det ikke bliver nemt/hurtigt eller bekvemt at gå gennem bygningerne mellem Bofællesskaber og Dagcenter.	
Bruger/Pårørenderådet(1)	Er tilkørslen med busser til det nye Dagcenter af en størrelse så ikke busserne skal ligge og bakke. Bliver der plads til at busserne kan køre rundt? Der vil jo sandsynligvis komme en del brugere udefra. For svage borgere er det en vigtig detalje at kørslen er hurtig og stabil.	Dimensioneringen og indretningen af tilkørselsarealerne vil ske efter de behov der er, og på en måde så trafikikkerheden er høj. Dette vil ske i forbindelse med detailprojekteringen af byggeriet og udearealerne.
Skovlunde Lokalråd	Vareindleveringsadgangen til Heide Hall fra syd bør bibeholdes, så nødvendig varetransport til Heide Hall kan foregå ad denne vej.	Som anført i § 5.4 kan der fra stien i den østlige del af lokalplanområdet etableres vejadgang for køretøjer i forbindelse med nødvendig ærindekørsel – herunder til koncertsalen.
Forældreforeningen til Handicappede	Stien til koncertsalen fra parkeringsarealet ud mod Ejbyvej, som angivet i lokalplanen, er i forhold til de første tegninger flyttet af hensyn til bygningen, men giver til gengæld potentielle gener for beboerne, der for nogles vedkommende har deres have direkte ud til adgangssten. Adgang fra Bybjergvej vil efter vores bedste overbevisning være at foretrække, og her vil der desuden blive mulighed for en spændende og belyst indgangsportal, som ville virke mere indbydende end den påtænkte adgang med belysningsforhold, som ikke må være til gene for beboerne. Stien, der giver adgang til koncertsalen i nuværende skitser, bør	Lokalplanen fastsætter ikke at adgangen til koncertsalen skal ske fra parkeringspladsen og forbi boligerne i botilbuddet. Det er en mulighed. Hvorvidt adgangen skal ske på den skitserede måde vil blive afgjort i forbindelse med detailprojekteringen af byggeriet og udearealerne – og i samråd med beboerne og deres pårørende.

	således ikke bare flyttes både af hensyn til gæsterne til koncertsalen og af hensyn til de beboere, der har en have direkte ud til adgangssten.	
Forældreforeningen til Handicappede	For alle stier bør der også tages hensyn til kørestole. Under pkt. 8.10 nævnes at stier kan være belagt med grus, fliser eller natursten. Af hensyn til kørsel med kørestole og rullatorer er det uhyre vigtigt, at alle stier bliver belagt med en glat og hensigtsmæssig belægning i minimum 1,3 meters bredde iflg. BR15, og som kan sneryddes. Efterhånden som beboerne bliver ældre, vil flere af beboerne end i dag være afhængige af kørestol, og et fremtidssikret projekt vil tage hensyn til stedets tilgængelighed. Dette vil også have væsentlig betydning for personalets arbejdsmiljø.	Kørestolsbrugere, gangbesværede og øvrige handicappede skal sikres tilgængelighed i både bygningen og udearealerne. Hvor mange af stierne der skal være belagt med en glat overflade vil blive fastlagt efter de behov der er, og i samråd med brugerne og deres pårørende.
Bruger/pårørenderådet(2)	Vi byder den nye opdeling af de store parkeringspladser meget velkommen. Det virker meget "hjemligt" at man vil placere nye beplantninger i form af hække, mindre træer og/ eller buskplantning. Det er meget vigtigt at der er mulighed for beboere at kunne benytte to adgange til deres bolig. Men vi må igen nævne vigtigheden af adgangsforholdet fra bo- til dagtilbud og tilbage. Derfor ser vi det som en nødvendighed at man får markeret vejen/stien fra bo- til aktivitetstilbud tydeligt.	Dette vil blive afklaret i forbindelse med detailprojekteringen af byggeriet og udearealerne - og i dialog med brugerne og deres pårørende.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING		
Indsiger	Hovedpointer	Adm. bemærkninger
Borger 2	Er meget ærgerlig over at de grønne områder (Delområde 2) bliver inddraget til bebyggelse. Det vil gøre indgrænsningen af byparken yderligere klaustrafobisk. Byparken (sammen med de grønne områder ved flyvepladsen og langs kanalen/åen osv.) er Skovlundes største naturmæssige aktiver, og bør værnes om - fremtidens øgede populationsdensitet vil blot øge fristelserne for at inddrage yderligere grønne områder til bebyggelse. Dette er en skam og det bliver alle os borgere, der ender som taberne, når man til sidst ikke længere har grønne områder indenfor gåafstand.	Placeringen og størrelsen af byggefeltet, og det omfang af bebyggelse der kan opføres indenfor byggefeltet, er afstemt således, at der stadig vil være betragtelige grønne områder til Multihusets brugere. Byggemuligheden har ikke nogen direkte begrænsende effekt på adgangen til - eller oplevelsen af Skovlunde Bypark i forhold til nuværende situation. Bebyggelsen er også tænkt som en mindre fortætning, som også har til formål at kæde området sammen med udviklingen og fortætningen af Skovlunde Bymidte. I den sammenhæng foreslås tunnelen under Bybjergvej sløjfet, og at der skabes en sammenhæng mellem arealerne omkring Multihuset, nye boliger og Skovlunde Bymidte. Dette er dog ikke indeholdt i denne lokalplan.
Borger 2	Hvor stor er den anvendte bebyggelsesprocent for hele lokalplan området (kortbilag 1) på nuværende tidspunkt?	Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet udgør i dag ca. 11.500 m ² . Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 37.000 m ² , hvorfor udnyttelsesgraden for nuværende er ca. 31 %. Der er således en restrummelighed på ca. 9 % svarende til ca. 3.300 m ² .
Bruger/Pårørenderådet(1)	Der bliver også i lokalplanen nævnt at bygge et orangeri og et værksted. Rigtig gode ideer, som også kræver sine kvadrat-	Se svaret herom til Boger 2.

	<p>meter.</p> <p>I denne forbindelse er det ubegribeligt for pårørendegruppen, at det også bliver foreslået på området at placere nogle 2 etages rækkehuse. Det vil da gøre stort indhug i de grønne områder og give endnu mere færdsel. Der er med de fra start annoncerede aktiviteter MEGET for svage og sensitive borgere. Kasperskolen, Bofællesskaber, Dagcenter, Koncerthus, idrætshal. Vi håber virkelig at kommunalbestyrelsen vil tage dette nye tiltag om rækkehusbebyggelse op til overvejelse.</p>	
Skovlunde Lokalråd	<p>Vi anbefaler at der ikke bygges i byggefelt 2, men at området i stedet friholdes for at skabe luft og bibeholde et grønt område omkring Mulithuset, så der i stedet skabes en naturlig og åben indgang til Byparken og dermed lettere - mere synlig - adgang for gående til Heide Hall. Samtidig vil det skabe en større og mere imødekomende åbning fra Mulithuset mod Skovlunde Bymidte. Også set i lyset af, at der over tid skal skabes en tunnelfri overgang over Bybjergvej.</p>	Se svaret herom til Boger 2.
Forældreforeningen til Handicappede	<p>Den del af planen, der omfatter oprettelse af rækkehuse med første sal på delområde 2, kan vi på ingen måde bakke op om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det tager lys og luft fra beboerne, som vi repræsenterer, da de ligger alt for tæt <input type="checkbox"/> Indbliksgener: Det påvirker såvel beboernes som brugerne af dagcentrets privatliv fra 1. sals vinduerne i rækkehusene, 	Se svaret herom til Boger 2.

	<p>hvilket er et stort etisk problem</p> <p><input type="checkbox"/> Lejlighederne i Multihuset ser ud til at blive relativt små i forhold til andre steder, hvor der bygges nyt, og nu skal alt for meget af udenoms arealet også inddrages til henholdsvis rækkehuse og brug for alle borgere. Der er i forvejen afgivet en del indendørs kvadratmeter fra boligerne til koncertsal mv. hvilket allerede har skabt en del bekymring</p> <p><input type="checkbox"/> Desuden er der i forvejen planer om nybyggeri i forbindelse med byfornyelsen i Skovlunde, og ingen har vel lyst til at bosætte sig i alt for tæt bebyggelse</p>	
Bruger/pårørenderådet(2)	<p>På side 9 står der at Lokalplanen også giver mulighed for at opføre boliger i maksimalt 2 etager i lokalplanens nord-østlige del. I det meste af processen, hvor vi pårørende har været medspillere, har Kortbilag 1 været udgangspunktet. Pludselig bliver vi i efteråret 2017 præsenteret for kortbilag 3, hvor Byggefelt 2 optræder. Til stor overraskelse og forfærdelse for alle. Endnu værre da Kortbilag 4 ligger på bordet; nu med parkeringsforhold. En indskrænkning af de grønne arealer som slet ikke er acceptabel. Først gav vi køb på m2 til bofællesskaberne p.g.a. ny arealdisponering. Skal der nu også gives køb på udenoms arealerne? NEJ. Det lille bofællesskab har ingen atriumgård og har derfor brug for fællesarealer på græsarealet, der har front mod det areal, hvor der er indtænkt et</p>	Se svaret herom til Boger 2.

	rækkehus byggeri med medfølgende parkeringspladser. Der vil give for meget mylder og uro i det hjørne; næppe noget som er godt for sårbare mennesker. Derfor kan vi kun på det kraftigste opfordre Kommunalbestyrelsen til at tage dette forslag af bordet.	
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE		
Indsiger	Hovedpointer	Adm. bemærkninger
Borger 1	Spørger til om container bliver skjulte fra Ejbyvej så man ikke kan se dem og adgangen hertil kun bliver for Multihuset.	Ifølge § 7, Tekniske anlæg, skal disse placeres og udformes så de opleves som en integreret del af bebyggelsens ydre. Derfor vil containerne også skulle afskærmes og skulle indgå som en samlet del af bebyggelsen.
Borger 2	Bliver det sådan at ét af facadeforslagene bliver valgt(Bilag 6 - Facader, materialer og farver), så det bliver ensartet på hele området, eller ender det med at alle forslag bliver blandet til en stor farvelade?	I forbindelse med detailprojekteringen af både bo- og dagtilbuddet og Kasperskolen, vil der ske en afstemning af facadernes udseende.
Borger 2	Det ville hjælpe hvis ordlyden i § 7.6 var "for hele området (kortbilag 1) SKAL tage udføres som grønne tage" - hvilket også ville være et miljømæssigt plus på kontoen i forhold til regnvandsafledning osv.	Hvorvidt grønne tage kan etableres kan for en eksisterende bygning først vurderes i forbindelse med en egentlig detailprojektering. Derfor står der ikke at tagene skal være grønne tage. Ombygning af et eksisterende tag, så det kan være grønt, kan være meget omkostningstungt, hvorfor miljøgevinsten i nogle tilfælde ikke vil stå mål med den nødvendige investering.
Forældreforeningen til Handicappede	Der bliver vist forslag til farver på facadebeklædningen. De mørkeste far-	Facadernes udseende vil blive fastlagt i forbindelse med detailprojekteringen

	ver bør undgås af hensyn til de beboere, der er svagtseende eller blinde.	af bygningerne og i dialog med brugerne og deres pårørende.
Bruger/pårørenderådet(2)	Vi synes at det er rigtig godt at de enkelte enheder behandles forskelligt i såvel vinduessætning som materiale- og farvevalg. Det skaber netop den mulighed for at opnå hjemlighed ved boligerne, som vi naturligvis finder meget vigtig.	

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Indsiger	Hovedpointer	Adm. bemærkninger
Borger 2	Forhåbentligt etableres der ikke hegn større end beplantningen, så de ikke er skjult?	I § 8.7 må der udover ved botilbuddets private haver, hegnes med levende hegn, hække eller stakit i max. 1,5 meter. Der kan således ikke etableres trådhegn e.l. og bestemmelsen menes derfor at sikre at hegning vil blive en æstetisk integreret del af udearealerne.
Bruger/Pårørenderådet(1)	På flisearealet ud for dagcenter er det vigtigt at tænke på L.A.R. løsninger. Den Lave sokkel ved Dagcenter vækker bekymring i forbindelse med afledning af regnvand. Ordlyden i lokalplanen side 13 ønskes ændret til: at der skal tænkes i L.A.R. løsninger.	I lokalplanen fastsættes der nye principper for indretningen af parkeringsarealerne, så disse giver området mindre karakter af institutionsområde og samtidig giver mulighed for, at det er her, hvor regnvand kan opstuves i tilfælde af skybrud. Da området som helhed er mindre egnet til nedsivning, vil der ikke inden for området blive etableret anlæg, der gør dette muligt. Om der kan opstuves og forsinkes regnvand i forbindelse med udearealerne til de forskellige funktioner, må afhænge af brugernes behov og de hensyn, der skal tages hertil, hvilket undersøges

		i forbindelse med projektering af udearealer. Der vil dog i den sammenhæng blive sikret at der ikke kan løbe vand ind i bygningerne.
Bruger/Pårørenderådet(1)	Bliver det nye Dagcenters have stor nok til det antal brugere som forventes indskrevet? Bliver der en afgrænsning til det øvrige områdes brugere (Multi-hus)	Vurderingen er at udearealernes størrelse er tilstrækkelige. Den principielle indretning af lokalplannområdet anført på Kortbilag 5 viser en afgrænsning mellem Kasperskolen og bo- og dagtilbuddet.
Skovlunde Lokalråd	Åbning mod Byparken: Det der evt. laves mod Byparken: basketballbane, kæmpegynger, motionspavillion etc. skal være tilgængelig for alle Skovlundes borgere og ikke hegnes ind - kortbillag 5. Samtidig er det vigtigt at bibeholde en afgrænsning af Byparken mod Multihuset, så adskillelsen af de to forbliver tydelig.	Der vil fortsat være en afgrænsning til Byparken. Stien vil understrege dette, og beplantningen bliver ikke fjernet, men uddyndet og stammet op, så der skabes en visuel sammenhæng og plads til at etablere nogle af de nævnte fritidsanlæg..
Forældreforeningen til Handicappede	Indbliksgener : En maksimumhøjde på 1,2 meter for havehækkene er helt uacceptabelt. Hvis man regner med at beboerne skal have ret til et privatliv i deres have, kan de med en lav hæk blive følsomme for andres opmærksomhed, og nogle har desuden svært ved at beskytte sig selv ved at trække gardiner for ved fx et bad. Af etiske grunde bør det derfor være tilladt at skabe en højere hæk med mulighed for at bestemme højden selv op til eksempelvis 1,8 meter som de fleste andre steder – efter eget valg. Det kunne også være rart for	Det foreslås at § 8.1 ændres til: "I tilknytning til bo- og dagtilbuddet kan der etableres private haver, der afskærmes med hegn eller hække i maksimal 1,8 meter. Mellem haver og stier kan der etableres lægivende, skærmende, og identitetsgivende beplantning, i form af forskellige buske og træer.

	nogle, hvis man har lov til at slå to haver sammen, hvis det ønskes. Der bør i øvrigt ikke stå 'KAN etableres terrasse' men SKAL.	
Forældreforeningen til Handicappede	<p>For vores pårørende skal byggeriet være fremtidssikret, og det er et stort ønske, at man minimerer risikoen for indtrængen af vand ved klimaændringerne evt. også med risiko for svamp i bygningen.</p> <p>Vi konstaterer, at bygningen har lave sokler, især på den del af bygningen, som skal ombygges til boliger. Vi oplever alle, at klimaet ændrer sig, og vi er bekymrede over muligheden for afledning af regnvand ved ekstreme vejrforhold, samtidig med at grundvandet ligger højt på arealet. Se billederne på side 4 og 5.</p> <p>Vi henstiller til at der på side 13 ændres til, at der skal tænkes i LAR løsninger i stedet for kan tænkes.</p>	Se svar til kommentar fra Bruger/Pårørenderådet(1) om samme.
Borger 3	<p>Kommentar vedr. højden på hækkene omkring lejlighederne i UUC-bygningen:</p> <p>Det er foreslået/krævet at hækkene skal have højden 1,8 m.</p> <p>På nuværende tidspunkt er det vanskeligt at angive en passende højde, fordi afstanden fra huset og ud til gangsti og parkeringsplads ikke er præciseret, og i øvrigt ikke er den samme hele vejen rundt.</p> <p>De små "private" haver vil variere i størrelse efter beliggenheden: nogle ste-</p>	Se svar på kommentar fra Forældreforeningen til Handicappede om samme.

	<p>der ret smalle (se tegningen på BALK 's kortbilag nr. 5, Center for By, Erhverv og Miljø)</p> <p>Jeg vil derfor foreslå, at opgaven med forslag til hækplantning overdrages til den arbejdsgruppe ("haveudvalget"). Som skal give forslag til beplantningen af området.</p>	
Bruger/pårørenderådet(2)	<p>Med udgangspunkt i de eksisterende tegninger, synes vi at der skabt muligheder for forskellige udendørs opholdsarealer for beboerne. I form af egen privat terrasse, stor terrasse i forbindelse med de enkelte bo gruppes fællesrum samt atriumgårde.</p>	