

## Lokalplan 151 for et område ved Parkvej i Ballerup

### Høringssvar

Forslag til Lokalplan 151 har været i høring i perioden fra den 6. marts til den 1. maj 2018. I alt er der indkommet tre høringssvar. Nedenfor er høringssvarene gengivet i deres helhed. Svarene er anonymiseret, idet navnene ikke vises.

Afsender	Høringssvar
1. Arkitekt/grundejer	<p>Delområde 1</p> <p>I lokalplanens formål er anført at lokalplanen skal kunne ske etapevis. Byggeri på område 1 vil kunne starte meget hurtigt og det er derfor vigtigt at byggeriet på delområde 1 kan opføres uafhængigt af det resterende byggeri.</p> <p>Kortbilag 1. Delområde 1 dækker hele matr. 8kz, men også en del af det offentlige vejareal mod øst.</p> <p>Kortbilag 2. Byggefelt b er indtegnet så det delvist ligger ind over skellet til matr. 8kz. Byggefeltet bør flyttes mod vest,</p>

da der er forskellige ejere af de to matrikler.

Kortbilag 3 Parkeringspladserne som skal etableres på matr.nr. 8kz bør flyttes mod vest til skel af matr. 8kz, så der bliver mulighed for mere friareal ved byggefelt a.

#### Matrikel 8eq

Kortbilag 2. Der er vist en placering af byggefelt d beliggende over skellet mod matr. 8eq. Placeres byggefelt d som vist vil dette ødelægge 9 etablerede parkeringspladser på matr. 8eq.

Matr. 8eq er en moderniseret bevaringsværdig bygning som har parkering på egen grund og derfor ikke skal være med i fordeling af p-pladser for resten af lokalplan området. I forbindelse med ombygning og renovering af ejendommen til boliger er der etableret parkeringspladser mod den østvendte gavl. Disse pladser ønskes tegnet ind i skitsebilag.

Byggefelt d ønskes derfor flyttet mod vest så det ikke ødelægger de eksisterende parkeringspladser på matr. 8eq.

Der ønskes mulighed for at kunne anvende lejligheden Gl. Rådhusvej 19, st. tv. (ejerlejlighed nr. 5 af matr. 8eq og 8kz) til liberale erhverv som fx revisor, advokat, klinik for fx psykolog m.m.

Kortbilag 3. Der er ikke anvist vejadgang fra Gl. Rådhusvej til matr. 8eq.

#### Generelt

I lokalplanen henvises der til et kortbilag 4 som skulle vise stien mv. i lokalplan området. Uden dette kortbilag er det ikke muligt, at forholde sig til stiforholdene.

Der henvises endvidere til et kortbilag med en samlet fordeling af parkeringspladser i lokalplanområdet. Dette bilag er vigtigt da matr. 8eq efter vores opfattelse ikke skal være med i en fordeling af parkeringspladser og udlæg af parkeringspladser på matr.nr. 8kz kun skal være til betjening af boliger i område 1.

2. Beboer på Parkvej

Vedrørende høring 151 hermed indgives indsigelse med følgende argumenter og begrundelse:

- Den oprindelige lokalplan 109 er belejligt lavet om til 151 hvor der kan bygges meget større og højere end oprindeligt tilkendegivet - det vil have en stor påvirkning på os der bor Parkvej 16. VI ser os uforstående for at man kan lave en lokalplan om for at tilfredsstille en bygherre der pludselig skal have større fortjeneste.
  - Der skal nu bygges i 4 etager og op til 20 meter - derfor anmoder vi om en beregning for lysindfald for vores grund (bygning A kommer til at ligge vest for og lige på hjørnet af Parkvej/Ved Parken hvorfor det VIL påvirke lysindfald til vores hus/have).
  - Trafik, det passer ikke der ikke er trafikale problemer i området, vi har i årevis været i dialog med kommunen vedrørende parkerings problemer på Parkvej til tennis- og fodboldklub. Allerede nu kan det være umuligt at finde en p-plads på Parkvej på visse hverdage + weekender. Meget belejligt har kommunen foretaget trafikmålinger i sen oktober/november hvor sportssæsonen er slut - derfor anmoder vi om en ny og korrekt måling der viser trafikbelastningen når klubberne er åbne. Min svigerfar kører med handikapskilt og han kan ofte ikke få en p-plads på Parkvej men skal til en nabovej, det kan da ikke være rimeligt ??
  - Grundvand, de seneste år har vi haft problemer med stigende grundvand og har måtte investere mange penge i at sikre vores hus mod opstigende grundvand derfor anmoder vi om en beregning for at det nye byggeri ikke vil få grundvandet til at stige yderligere.
- Desuden har vi flere gange nævnt for kommunen at vi mener der er noget galt med drænen på tennisbaner (mellem bane 2+3) og fremsendt billeder efter regnvejr hvor der ligger al for meget vand i det område - heller ikke her sker der noget ?
- Husværdi, med det nye 'kæmpe' byggeri er vi meget nervøse for at det vil have en negativ effekt på vores huspris da vi allerede nu kæmper med den stigende trafik til sportsklubber og kan kun se det store byggeri samt øget trafik vil have en yderligere negativ påvirkning.
  - Det er frustrerende at skulle finde information om Høring 151 på Facebook og ikke få et brev omhandlende samme da vi som nærmeste naboer er direkte påvirket at sådan et byggeri - I kan da ikke forvente at man checker jeres hjemmeside for sådanne vigtige ting hele tiden.
  - Borgmesteren har tidligere nævnt at han vil gøre Ballerup mere attraktiv for borgerene - har I tænkt på os der allerede bor her da dette forslag blev vedtaget ?? Åbenbart ikke og jeg må indrømme at jeg bliver mere og mere frustreret at at være borger i Ballerup da alt handler om penge og bygge bygge bygge - med bekostning på lokalområder, børn, ældre og de unge.....det i min bog er et helt forkert sats. Gør noget det døende forretningsliv og for de borgere der bor og bringer skattekoner i kommunekassen i stedet for at lave mere grobund for borger flugt af resourcestærke indbyggere.
- Vi er store modstandere af byggeri iht Lokalplan 151 og imødeser at man konverterer tilbage til lokalplan 109 der passer bedre i den eksisterende bebyggelse (lavere byggeri) og med hensyn til naboerne (eksisterende borger i Ballerup).

<p>3 Beboere på Parkvej og Ved Parken</p>	<p>Som ejere af og beboere i ejendommene (...), har vi med interesse læst lokalplanforslag nr. 151 for matrikel nr. 8kz, 8as, 8ar, 8eq, 8ax, 8an og 8m, da vi er direkte naboer til det område lokalplanforslaget omhandler. Som udgangspunkt stiller vi os positive overfor at området bliver byudviklet samt at der kommer liv til området. Vi synes ligeledes, at punkthuse som bebyggelsesprincip er en god idé.</p> <p>Men vi ser med stor bekymring på det forhold at punkthuset i byggefelt a på hjørnet af Parkvej og Ved Parken, lige overfor vores ejendomme, bl.a. kan bygges i op til 4 etager inklusiv udnyttet tagetage, jf. § 6, pkt. 6.4. med en maksimal bygningshøjde til tagryg på 19 meter, jf. § 6, pkt. 6.5 og med op til 1.600 etagemeter jf. § 6, pkt. 6.1 i lokalplanforslaget. Hvis dette udnyttes maksimalt af den private ejer, Lindbjerggruppen ApS, vurderer vi, at det vil have stor negativ effekt på vores ejendomme, dels ved indbliksgener ind i vores boliger og dels ved at lysindfaldet bliver væsentligt forringet ved bygningens store volumen så tæt på vores ejendomme.</p> <p>Desuden vil den salgsmæssige værdi af især ejendommen Parkvej 14, ifølge en lokal ejendomsmægler, forringes væsentligt, som vi vil forlange kompensation for af Ballerup Kommune, såfremt lokalplanen, som det foreligger i det viste projektforslag, bliver vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune.</p> <p>Det fremgår af lokalplanforslagets afsnit "<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>", at baggrunden for den aktuelle lokalplanlægning er, at "den private ejer af en af matriklerne (matr.nr. 8 kz) har ønsket at fremskynde udbygningen af arealet." Dette giver os anledning til at mene, at lokalplanforslaget er blevet til, uden hensyntagen til de omkringliggende ejendommers ejere og nuværende skatteborgere i kommunen og udelukkende med det formål, at imødekomme Lindbjerggruppens ønsker, hvilket vi finder yderst problematisk og kritisabelt.</p> <p>Samme forhold synes også at være tilfældet, når man læser "<i>Bemærkninger og begrundelser for vurderingerne</i>" under miljøscreeningens punkt 27, hvor det fremgår, at "<i>Den bebyggelse, som lokalplanen muliggør, vil ikke medføre væsentlige skyggegener, da naboboligbebyggelserne ligger i god afstand mod syd og øst</i>".</p> <p>Den vurdering er vi meget uenige i, idet vi mener, at en bygning på op til 19 meter i højden og 400 m<sup>2</sup> i omfang på hjørnet af Parkvej og Ved Parken vil have store negative konsekvenser for solindfaldet i vores ejendomme. Fakta er, at en så markant bygning det sted, vil fjerne al solindfald om aftenen for begge ejendomme og for ejendommen, Parkvej 14, allerede fra sidst på eftermiddagen, året rundt.</p> <p>Dette mener vi, er en væsentlig forringelse af vores ejendomme salgsmæssige værdi.</p> <p>Vi er bekendt med, at lokalplansforslaget kun lægger op til at der KAN bebygges op til 4. etager inklusiv udnyttet tagetage og at lokalplansforslaget ligeledes kun lægger op til en maksimal bygningshøjde på 19 meter til tagryg, men efter over 20 år i byggebranchen med arbejds erfaring på både private tegnestuer og i offentlige instanser, med alt fra udstyknig af nye boligområder til udarbejdelse af bebyggelsesplaner til brug for lokalplaner i div. omegnskommuner i Hovedstadsområdet, samt samarbejde med flere private investorer som bygherrerådgiver, så ved jeg, at når der i en lokalplan står "kan", så vil det af en privat investor blive udnyttet maksimalt. Det handler jo i sidste ende om kroner og ører for den private investor.</p>
---	---

Vi vil derfor, under henvisning til ovenstående, gøre indsigelse mod følgende forhold i lokalplanforslaget, især mht. bebyggelsen i byggefelt a:

1. At bygningen i byggefelt a placeres i skel ud mod Parkvej og Ved parken, jf. kortbilag 4.

Dette udfordrer ligeledes § 6, pkt. 6.2 hvor det fremgår at punkthusene "skal" placeres indenfor de byggefelter der er angivet i kortbilag 2.

Problematik:

Området er karakteriseret ved, at alle ejendomme er trukket 5-10 meter tilbage fra skel med grønne forhaver, hvilket giver området en grøn og parklignende karakter. Når man i dag bevæger sig ned mod Damgårdsparken fra Gl. Rådhusvej har man en klar oplevelse af, at man bevæger sig ind i et parkområde med åbne sportsarealer. De grønne forhaver langs Ved Parken er med til at forstærke oplevelsen af Damgårdsparken som åben park. Såfremt den planlagte bebyggelse på hjørnet af Ved Parken og Parkvej bygges helt i skel i 4 etager vil det bryde markant med denne oplevelse. Bygningen vil lukke fuldstændig af for udsynet ind til Damgårdsparken mod vest og vil på den måde modarbejde den intention der ligger i lokalplanen, at den nye bebyggelse skal "sikre områdets præg af åben parkbebyggelse" (Note til § 6, pkt. 6.8).

Løsningsforslag:

Byggefeltet trækkes tilbage fra skellinjen langs Ved Parken for at fastholde oplevelsen af at man ved bevægelsen fra Gl. Rådhusvej mod parken oplever at Ved Parken åbner sig op mod Damgårdsparken. Således understreger man også, "*at parkens frodighed blander sig med bebyggelsen og bliver synlig mod Gl. Rådhusvej og Ved Parken*", som det står anført i § 1, 3. "atpunkt".

I den forbindelse undrer vi os over, at der er taget hensyn til vejskel langs Gl. Rådhusvej men ikke mod Parkvej. I § 6, pkt. 6.2 står der, at "*af hensyn til bebyggelsens karakter af parkbebyggelse må ingen ny bygning placeres nærmere end 3 meter fra vejskel mod Gl. Rådhusvej*".

Dette mener vi også bør gælde langs Ved Parken, idet det i langt højere grad er her, at Damgårdsparken oplevelsesmæssigt kommer i spil.

2. At bygningen i byggefelt a kan bebygges i op til 4 etager, jf. § 6, pkt. 6.4, at bygningshøjden i byggefelt a kan være op til 19 meter, jf. § 6, pkt. 6.5 samt at bygningen i byggefelt a kan opføres med "*maks. 1.600 etagemeter*", jf. § 6, pkt. 6.1

Problematik:

En så stor og markant bygning på det hjørne vil, som før skrevet, være meget ødelæggende for solindfaldet i begge ejendomme, og især for de udendørs opholdsarealer på Parkvej 14.

Det vil betyde en væsentlig forringelse af begge ejendommers værdi, idet en god del af deres værdi ligger i at der er sen eftermiddags - og aftensol hele året rundt.

På borgermødet d. 19. april 2018, blev der bl.a. fremvist skyggediagrammer og andet materiale til belysning af den kommende bebyggelse. Disse skyggediagrammer var ikke retvisende, idet de ikke inkluderede ejendommen Parkvej 14 og dermed ikke viste de lysmæssige konsekvenser for ejendommen. Desuden var skyggediagrammerne ikke retvisende mht. hvordan skyggerne falder på forskellige tidspunkter af døgnet og året.

Løsningsforslag:

Bygningen i byggefelt a trækkes 10 meter tilbage fra skellinjen langs Ved Parken. Der kan maksimalt bebygges i op til 3 etager inklusiv udnyttet tagetage og der kan maksimalt bygges op til 1.200 etagemeter.

Disse ændringer vil tilsammen medføre at solindfaldet for ejendommen Parkvej 14 om eftermiddagen og om aftenen vil forringes i mindre grad end det nuværende lokalplanforslag lægger op til og at indbliksgenerne ind i boligerne vil være acceptable. Jo længere bygningen i byggefelt a trækkes tilbage fra skellinjen mod vest og jo lavere der bygges, jo mindre vil det genere ejendommen Parkvej 14 og Ved Parken 4.

(De manglende m<sup>2</sup> kan udlignes for det samlede lokalplansområde, ved at hæve det maksimale antal etagemeter for bygningen nærmest Parkskolen mod nord og/eller udvide byggefeltene i omfang. Disponeringen af vejareal, parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer o.

lign. på lokalplansområdet skal ændres, men vi mener ikke at det medfører en forringelse af lokalplansområdet.)

3. At bygningen i byggefelt a udføres i altaner mod øst, som § 7, pkt. 7.2 giver mulighed for.

Problematik:

Det er forbundet med stort ubehag at have direkte indblik i ens bolig og udendørs opholdsarealer fra altaner så tæt på, som lokalplanforslaget lægger op til. Altaner er som udgangspunkt skabt til ophold og såfremt der er direkte indblik ind i vores boliger og have fra en af de i lokalplanen planlagte altaner, vil det betyde en væsentlig forringelse af privatlivets fred.

Løsningsforslag:

At der i lokalplanen anføres, at altaner for bygningen i byggefelt a ikke må placeres på bygningens østvendte facade.

4. At erhverv i bygningen i byggefelt a ikke kan være med servering (café, bar, pizzeria o.lign)

Begrundelse:

Vi ser positivt på at der kan komme erhverv i bebyggelsen, som kan medføre tiltrængt liv i nærområdet, men ønsker ikke at der kan etableres erhverv der kan medføre f.eks. udeservering, lugtgener fra madlavning, støj fra besøgende osv.

Løsningsforslag:

At der i lokalplanen anføres, at erhverv i bygningen i byggefelt a ikke må være f.eks. café, restaurant, bar o. lign.

Vi vil med denne indsigelse insistere på et møde med de ansvarlige for lokalplanforslaget hvor vi kan uddybe vores bekymringer. Vi indgår gerne i en konstruktiv og løsningsorienteret dialog.