



Til: Deltagerne som skrev sig på listen

BALLERUP KOMMUNE

Dato: 24.09.2019

Referent: Annemarie Arnvig Hansen - AHA2, BK

Tlf. dir.: 41750115

E-mail: aha2@balk.dk

Kontakt: Annemarie Arnvig Jørgensen

SBSYS: 01.02.15-P15-1-19

Stikordsreferat

Emne: Borgermøde vedr. omdannelse af Baltorp Bykvarter (Telegrafvej) - Indkaldelse af ideer og forslag

Dato for afholdelse af møde: 19.09.2019

Formand for Teknik- og Miljøudvalget Hella Hardø Tiedemann bød velkommen og fortalte om baggrunden for planerne omkring omdannelse af området omkring Telegrafvej.

Lars Algreen gennemgik visionerne for området og helhedsplanen, og gennemgik den videre proces herunder mulighederne for at komme med input og ideer til debatoplægget som er i høring. Præsentation er vedlagt referatet, hvoraf link til høringsportal fremgår.

Debatten blev åbnet og der kom følgende input fra de fremmødte.

Beboer Atlasvænge: Helhedsplanen er ikke tidligere blevet præsenteret for Atlasvænge. I udgangspunktet finder grundejer det interessant, at der skal omdannes, men grundejerforening ønsker ikke at afgive areal til vej/stianlæg langs den østlige side af Atlasvænge. Bebyggelsen på nabogrunde til Atlasvænge virker høj og tæt på Atlasvænge.

Svar: Der er ikke planer om at inddrage Atlasvænges arealer til vej/sti.

Beboer Atlasvænge: Havde en forventning om, at der ville blive bygget svarende til bebyggelsen på Atlasvænge dvs. 1 -1½ plans huse. Lars Algreen nævner at der er 2-4 etagers byggeri i området.



Formand for grundejerforeningen Atlasvænge: Savner inddragelse i processen. Har dog fulgt med i dagordener og referater fra politiske møder.

I lokalplan 134 var stien på Atlasvænges arealer skrevet ud efter høringsprocessen grundet høringsvar fra grundejerforening. De ser nu, at der lægges op til en sti/vejforbindelse på Atlasvænges arealer. Der er bekymring særligt fra beboerne lige ved siden af stiforbindelsen i forhold til lys, støj og værdiforringelse af ejendommen grundet sti.

Der blev udtrykt bekymring omkring bygningshøjder på nabogrunde til Atlasvænge og indbliksgener som følge heraf.

Formand gjorde opmærksom på, at grundejerforening allerede har indgivet deres høringsvar.

Grundejerforening hilser i øvrigt omdannelse velkommen. Dog er der opmærksomhedspunkter (ud over ovenstående), som kommunen bør følge op på:

- Afvanding og særligt LAR-løsninger (ved nedsining) ift. jordbundens egnethed herfor.
- Pladsbehov for køretøjer under byggeri samt efter skal tænkes ind i processen i forhold til LAR-løsninger og anlæg af disse, så de ikke køres i stykker.
- P-behov er stort og skal ikke undervurderes. Er der for medfører det, at biler bliver smidt, hvor det passer folk.
- Baltorpvej 156-158: Fint med boliger dér, dog har ejere af Baltorpvej 156-158 brugsret til Atlasvænges private vej, men bidrager ikke til driften af anlægget. Atlasvænge ønsker at lukke denne mulighed evt. ved at vejen bliver offentlig.
- Når naboerne kommer tæt på ønsker grundejerforening ikke, at der også bygges højt. Formand tænker, at rækkehus i 1 plan og parcelhus er efterspurgt. Burde bygge mere af dette i forbindelse med omdannelse.

Grundejerforening ønsker dialog omkring løsninger og plan for området. Ønsker ikke højde på byggeri og håber der bliver lyttet.

Svar: Inddragelsen starter med dette debatoplæg. Ingen beslutninger er endnu truffet. Ballerup Kommune følger op på høringsvar sendt fra grundejerforening. Ballerup Kommune har ikke planer om etablering af en ny vejforbindelse langs de nordøstlige grunde på Atlasvænge. Der arbejdes med en stiforbindelse på dette sted, men på naboernes arealer – ikke på Atlasvænges matrikel.

Lars Algreen kommenterede på betragtningen omkring det fremtidige områdes bygningshøjder. Jord er en knap ressource i Ballerup Kommune. Omdannelse fra erhverv til bolig er en dyrere proces end at bygge nyt på bar mark dvs. der skal nogle andre tætheder til en det der ses på Atlasvænge for at en omdannelse kan ske. Derudover taler placering tæt på station på at arbejde videre i retningen af tæt/lav bebyggelse og etagebebyggelse.

Beboer Pederstrup: Beboer har været på besigtigelse ved Baltorpbakkens to nordlige matrikler (vest for TEC). 2-4 etager op mod beplantningsbæltet vil forventer beboer vil give indbliksgener for beboere i Pederstrup.

Beboer ser, at der er tegnet sti ind i helhedsplan på toppe af volden mellem erhvervsområde og Pederstrup. Etableres denne sti vil folk kunne vandre lige ned i private haver i Pederstrup og der vil også være indbliksgener forbundet hermed.

Beboer forventer, at det at få naboer tættere end i dag vil give en værdiforringelse for Pederstrupborgerne, da de er flyttet på landet for at have plads og ingen naboer.



Beboer Byager 15: Hilser omdannelse meget velkommen. Fantastisk i forhold til nuværende forhold med store erhvervsejendomme. Stor forbedring.

Beboer Atlasvænge: Spurgte om kommunen kan gennemtvinge en sti på Atlasvænges arealer.

Svar: Formelt set, så har kommunen jo værktøjerne til dette via ekspropriation, men der er ikke praksis for dette i Ballerup Kommune – ej heller aktuelle planer herom.

Beboer Byager: Synes det er dejligt, at der er disse planer for området. Spørger om der stilles krav til materialer for husbyggeri og til bæredygtighed og om det kan forventes, at der bygges alment boligbyggeri. Ønsker gerne mangfoldighed i området.

Svar: Der er endnu ikke taget stilling til materialer. Dette sker i forbindelse med lokalplanlægningen for området. Hella meddelte, at der er politisk ønske om at være ansvarlige, og at politikerne ønsker, at der skrives så meget som muligt ind i lokalplanerne som muligt. Med hensyn til almennyttigt boligbyggeri, så er muligheden der for dette. Det er dog efterspørgslen i markedet der afgør hvilke ejerformer der kommer i området.

Beboer Pederstrup: Er begejstret for planerne, og en smule bekymret for en eventuel etablering af ungdomsboliger. Beboer ønsker, at sådanne boligformer placeres ud mod Vestbuen. Nyder roen og bor netop i Pederstrup pga. af denne.

Beboer Byager: Ved parkering på vejene skal det overvejes at tænke el-ladestander ind.

Beboer Pederstrup: Når Grantoftegård har arrangementer, så er parkering et væsentligt problem. Grantoftegård har aftaler med erhvervsejendommene omkring Telegrafvej om at gæster kan holde på deres p-pladser. Ved omdannelse vil der ikke være mulighed herfor. Dette skal huskes i forbindelse med planlægningen af omdannelsen.

Beboer Atlasvænge: Ser gerne, at byggeri mod Atlasvænge og Pederstrup etableres lavt for gradvist at 'trappes op' mod Vestbuen.

Beboer Atlasvænge: Graves der jord af på nabogrundene øst for Atlasvænge eller bygges der oven på eksisterende terrænniveau. Det betyder noget for udtrykket og i forhold til hvor mange etager der bygges mod Atlasvænge.

Svar: Afgravning af jord er en dyr øvelse, så det forventes ikke, at matriklerne øst for Atlasvænge reguleres ned i niveau med Atlasvænge. Bekymring tages dog med i den videre proces.



Formand for grundejerforeningen Atlasvænge: Opfordrede kommunen til at tage derud og besigtige forholdene.

Svar: Det gør både Ballerup Kommune og deres rådgivere.

Spørgsmål: Hvornår er det færdigt?

Svar: Det kan Ballerup Kommune ikke svare på, da det er private folk der skal omdanne, men de sydlige matrikler har allerede en lokalplan som muliggør en omdannelse fra erhverv til bolig. For de nordlige matrikler skal der først udarbejdes en lokalplan, før der kan omdannes. Dermed vil det tidligst være 2. kvartal 2020, før der kan bygges her.

Beboer Atlasvænge: Har 1813 ønsket at omdanne?

Svar: De er med i processen og er i tænkeboks. I øvrigt er der ingen tvang i forhold til omdannelse, men kun en mulighed.

Der blev rundet af og Lars og Hella opfordrede til, at borgere også indsender deres bemærkninger, ideer og bekymringer via høringsportalen på ballerup.dk/blivhoert

Tak for i aften og for input!