

Kommunalbestyrelsen

Rådhuset
Hold-an-Vej 7
2750 Ballerup

Ballerup, den 27. juli 2020

Høringssvar vedr. renovering og ombygning af Baltorpvej 156-158

Indledningsvis vil vi gerne på vegne af Grundejerforeningen Råmosen hilse den kommende renovering og ombygning af Baltorpvej 156-158 velkommen, da dette vil være med til at skabe et mere sammenhængende boligkvarter på den side af Baltorpvej.

Ansøger af grunden ønsker dispensation fra 2 bestemmelser i lokalplanen for at kunne muliggøre renovationen og ombygningen i henhold fremsendte naboorientering.

Den første dispensation på ændring af enhedsstørrelsen til beboelse har vi ingen bemærkninger til.

Den anden dispensation på lovliggørelsen af bygningens højde- og afstandsforhold til skel har vi følgende bemærkninger. Eftersom bygningen er fra 1980 og etableret med en anden anvendelse end den, som ansøger ønsker med den kommende renovering og bygning, er det vigtigt for Grundejerforeningen og beboerne på Atlasvænge, at bygningens nuværende højde på 15,5m ikke øges yderligere ved, at ansøger får dispensation/tilladelse til at kunne anlægge urtehaver, orangeri, tagterrasse o. lign på bygningens tag og dermed øge højden på bygningen yderligere.

For andre forhold i relation til den kommende renovering og ombygning, har vi som nabo til grunden på Baltorpvej 156-158 nogle øvrige bemærkninger, som knytter sig til:

1. Gavl mod Atlasvænge ved ombygning til lejligheder (side 3 i fremsendte bilag)

Ud fra illustrationen fremgår det, at der skal installeres et trappetårn på siden af den eksisterende bygning med facadevinduer i trappetårnet vendt mod Atlasvænge.

Det er dog vanskeligt for os at bedømme, om ansøger vil genanvende det eksisterende trappetårn der er til bygningen i dag, eller om der skal opsættes nyt trappetårn med vinduer i.

Vi ser gerne, at ansøger og ejer af bygningen i forbindelse med etableringen af trappetårnet sikrer, at den belysning der givetvis skal installeres i tårnet bliver med føler på, således at der ikke i aften- og nattetimerne vil være en konstant belysning i trappetårnet til lys-gene for de beboere på Atlasvænge, som bor tættest på området vendt ind mod Baltorpvej 158.



2. Situationsplan ved ombygning til lejligheder – gavl mod Atlasvænge (side 2 i fremsendte bilag)

Her skal Grundejerforeningen gøre Kommunen opmærksom på, at opkørselsvejen i dag ejes af Grundejerforeningen via en servitut, tinglyst i forbindelse med byggemodningen af området.

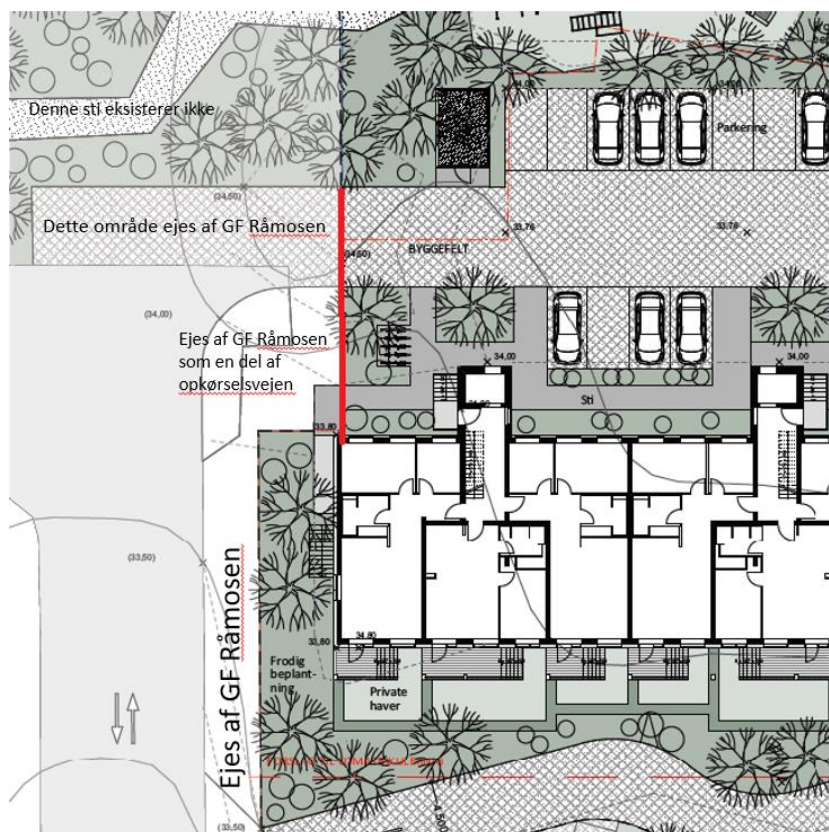
Via denne servitut har ejer af Baltorpevej 156-158 haft en brugsret til varekørsel til den nedlagte Food Factory på Grundejerforeningens opkørselsvej (indkørsel ved Baltorpevej 158). Med renovation og ombygning af 156-158 omdannes grunden fra erhvervsområde til boligkvarter og dermed bortfalder brugsretten til opkørselsvejen for ejeren af grunden til Baltorpevej 156-158.

Grundejerforeningen arbejder i øjeblikket på en større plan for at forskønne området på Atlasvænge, hvor vores private opkørselsvej indgår i denne. Det betyder bl.a., at den eksisterende adgang på opkørselsvejen ind til Baltorpevej 158 vil blive lukket. Dette for bl.a. at gøre vores opkørselsvej langt mere sikker for vores gående og cyklende beboere, end tilfældet er i dag.



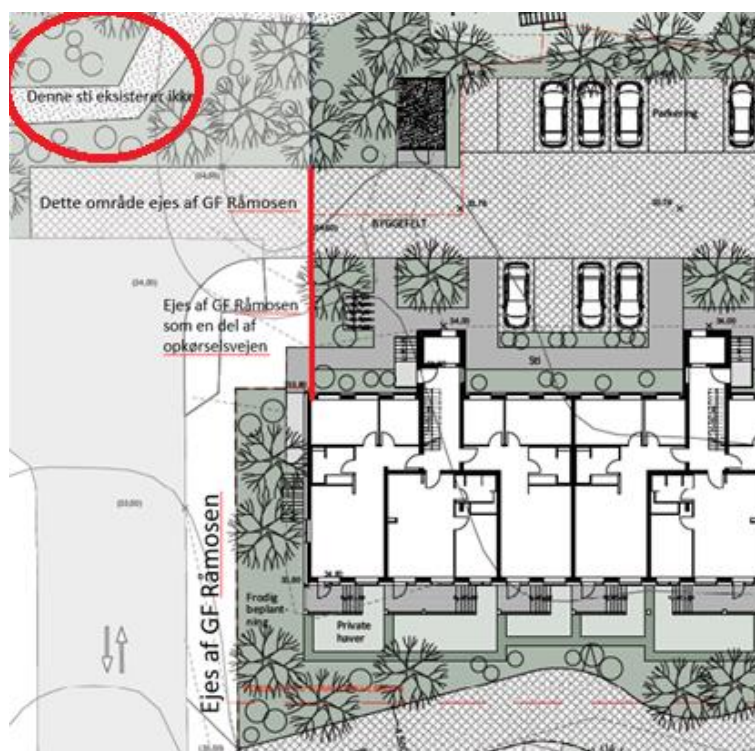
Det betyder endvidere, at ansøgeren (deludsnit af situationsplan ved ombygning af lejligheder, visende med gavl mod Atlasvænge (side 2 i fremsendte bilag)) ikke kan anvende området til passage for lejlighedsbyggeriet på Baltorpsvej 156-158 som illustreret, idet det hvidt skraveret fortovsområde ejes af Grundejerforeningen via servituten.

Vi hæfter os endvidere ved samme situationsplan, at ansøger forventer at tillukke det tidligere vareindleveringsområde på vores opkørselsvej ved Food Factory med beplantning og hegn ind til det nye boligkvarter/lejlighedskompleks.



Dette tiltag hilser vi meget velkommen, idet ansøger og ejer af Baltorpsvej 156-158 som sagt ikke længere vil have brugsret til opkørselsvejen ved omdannelse af grunden til boligområde, og vi ønsker dermed en reel lukning for gennemgang/adgang til ansøgerens grund.

Slutteligt vil vi gerne anmærke, at ejeren af grunden, Fast Ejendom, ikke har haft nogen form for direkte kontakt til Grundejerforeningen ang. den kommende reovering og ombygning af deres grund. Ej heller ud fra det forhold, at vores private opkørselsvej indgår som en del af deres ombygningsplaner.



Det betyder, at der er en del forhold på den fremsendte situationsplan, som ikke på noget tidspunkt har været drøftet med Grundejerforeningen, ej heller den optegnede sti inde på Atlasvænges østlige del af området med anmærkningen ”denne sti eksisterer ikke”.

En stiforbindelse som også tidligere har været drøftet i forbindelse med revideringen af Lokalplan 134, og som i den sammenhæng blev frafaldet ved godkendelse af Lokalplan 134-1.

Grundejerforeningen og beboerne ønsker fortsat ikke en sådan ekstern stiforbindelse etableret på Atlasvænge.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen GF Råmosen

Dorthe G. Rigét, Formand

Erik Larsen, Næstformand