

Resume af hørings svar - med administrative kommentarer

Til behandling af Lokalplan nr. 178 for Postgrundene på Telegrafvej, Ballerup

Hørings svar nr. Afsender	Resumé af hørings svar	Administrative bemærkninger
1 Hafnia Invest og Milton Huse	<p><u>Samlet parkeringsløsning</u> Kommunen anmodes om en principiel accept af, at fælles p-løsninger for flere ejendomme kan etableres, uden behov for en ny lokalplan eller et tillæg. Det skyldes, at de tilstødende ejendomme også er under udvikling, og hvorpå der kan opføres et p-hus. Grundejerne foreslår, at der åbnes op for en samlet p-løsning i hus, kælder eller p-plads på en eller flere tilstødende grunde inden for en afstand af 100m fra grundene. Kan en parkeringsløsning ikke anvises af grundejerne på anden matrikel, som kommunen vil stille sig tilfreds med, skal den enkelte grundejer etablere parkering på egen grund. Der ønskes en mulighed for at kunne præsentere en samlet parkeringsløsning under byggesagsbehandlingen. Argumenterne er, at parkering i konstruktion er omkostningsfuld, det genererer liv og møder ml. mennesker og det trækker biltrafik væk fra mindre bolig gader. Juridisk set kan kommunen fravige at kravet om etablering af p-pladser på egen grund, jf. Byggeloven. Dette på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag. Der kan tinglyses en deklaration uden tidsbegrænsning for de ejendomme, som vil være omfattet af aftalen. Den skal kun kunne opsiges med kommunes accept.</p> <p><u>Delebiler og p-pladser</u> Med henvisning til erfaringer fra København og andre byer, hvor en delebil erstatter 5-10 privatbiler, foreslås forholdet mellem debiler og p-pladser bliver mindst 1 til 7. Kan dette ikke imødekommes, foreslås det at forholdet bliver mindst 1 til 5.</p>	<p>En af idéerne i helhedsplanen er, at der skal være 1-3 mindre p-huse. Derfor er ønsket i god tråd med intentionerne i helhedsplanen. Det kan dog ikke ske gennem kommunal p-fond, som det er foreslået i helhedsplanen, da kommunen ikke ejer arealer i området. Derimod kan der tinglyses en deklaration om en fælles parkeringsløsning. Administrationen anbefaler, at løsningen skal være varig, at Kommunalbestyrelsen bliver påtaleberettiget og at p-pladserne skal være til rådighed, når der gives ibrugtagningstilladelse. Der bør tages højde for dårligt gående / kørestolsbrugere, idet der er store terrænforskelle. Afstanden fra bolig til parkeringsplads er også relevant. Grundejerne foreslår, at p-løsningen kan placeres op til 100 meter fra grundene. Da der f.eks. er 144 m fra det sydlige skel til det nordlige, så kan det måske opleves, som værende en lang afstand for de boliger, som er placeret længst væk fra p-pladsen. En dispensation til placering af p-pladser uden for lokalplanområdet skal derfor konkret vurderes og begrundes.</p> <p><u>Administrationen indstiller til følgende ændringer:</u> I §5 under overskriften "Parkering" til en ny bestemmelse: <i>Kommunalbestyrelsen kan tillade, at parkeringspladser tilvejebringes i konstruktion uden for lokalplanområdet, hvis det sker ved tinglysning af en deklaration på de relevante ejendomme med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.</i> <i>Kommunalbestyrelsens godkendelse vil bero på en konkret projektvurdering ift. afstand til den fælles parkeringsløsning og handicapforhold. Der vil altid blive stillet krav til at løsningen er varig, samt at parkeringspladserne er til rådighed, før der kan gives en ibrugtagningstilladelse til de boliger/erhverv, for hvem parkeringspladserne er indrettet til.</i></p> <p>Da der ikke er nogle erfaringer med debilsordninger fra forstads kommuner, anbefaler administrationen en fastholdelse af forholdet, at 1 delebil kan erstatte 3 pladser. Reduktionen i anlagte p-pladser bør kun ske på terræn, så der tages højde for, at debilsordninger kan ophøre. Der kan ikke anlægges f.eks. parkeringskældre, når først byggeriet står færdig. Derfor bør</p>

	<p>Der er grundejernes indstilling at delebilsløsninger kan reducere antallet af p-pladser på terrænen eller i p-kælder. Og at det er op til grundejeren selv at vælge hvad der passer bedst til brugernes behov.</p>	<p>delebilsordninger ikke kunne reducere antallet af p-pladser i konstruktion, men i stedet bidrage til mere friareal og en grønnere bebyggelse.</p> <p><i>Administrationen indstiller til, at der ikke foretages ændringer på baggrund af høringssvaret.</i></p>
<p>2 Grundejerforeningen Råmosen</p>	<p><u>Bydelskvarter i et idyllisk landskabsområde</u> Med helhedsplanen var det kommunens ønske at skabe et byområde som bebyggelsesmæssigt ville byde på en variation som rækkehuse, parcelhuse og etageboliger på 2-6 etager, hvor især bebyggelserne med de 6 etager skulle ligge i den østlige del på Telegrafvej vendt ud mod Vestbuen. Det var et gennemtænkt, fordi der var taget højde for det område, som bydelen skulle grænse op til og blive en del af; herunder Pederstrup, Atlasvænge og Råmosen, som er præget af et grønt islæt, lave bebyggelser og natur. På borgermøde blev det klart, at byfortætning og grønt islæt skal skabes af enkle træer i et klinisk åbent byrum. En arkitektur som matcher dårligt i nærområdet. Bygherrerne er optaget af at tjene på at bygge så mange kvadratmetre, som muligt. I forslaget vælger man at ud af 12 bygninger i delområde 1, er kun 2 bygninger med 2 etager vendt mod Atlasvænge. På borgermødet fremgik det også, at TEC-grunden bliver sat til salg og skal omdannes til rækkehuse i 1½-plan. Vi foreslår, at byggefelt A, B, C, D og G også bliver i max. 1½-2 etager for at hænge arkitektonisk sammen med bebyggelser i Pederstrup, Atlasvænge og TEC-grunden, som netop skal omdannes til tæt-lavt bebyggelse. Vi henstiller endvidere til at bygherrerne pålægges at sikre et grønt miljø i henhold til intensionerne.</p> <p><u>Bebyggelse/byggefelter og terrænregulering</u> Det fremgår ikke, hvorvidt der kan opføres uendørs opholdsareal på byggefelt I og L, som planforslaget åbner op for. Boligerne på de to byggefelter kan få vestvendte altaner og dermed frit udsyn til Atlasvænge. Det fremgår ikke i hvilken afstand til skel, at de to nævnte bebyggelser skal ligge. Vi har fået det indtryk, at alle bebyggelserne på den vestlige del af delområde 1, vil ligge med en afstand på 12m til skel.</p>	<p>I helhedsplanen blev det foreslået at bebyggelsen ind mod Pederstrup Landsby blev overvejende 2 etager, mens det ud mod Vestbuen og Baltorpevej blev bebygget i 3-4 etager og punktvist 5 etager. Bebyggelsen i lokalplanforslaget er planlagt til at skulle have et andet arkitektonisk udtryk end bebyggelsen i Atlasvænge. Der er taget højde for overgangen og indbliksgener ved, at begrænse antallet af etager til 2. Hvis bebyggelsen i de byggefelter, som grundejerforeningen foreslår bliver 1½ til 2 etager, som vil de spille arkitektonisk meget dårligt sammen med den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet. Administrationen anbefaler, at der fortsat planlægges ud fra, at postgrundene og den øvrige bebyggelse, der planlægges for i Pederstrup Bykvarter har en mere urban karakter end f.eks. Atlasvænge. Der bør derfor ikke laves en form for "mellemløse-bebyggelse", som hverken hører til det ene eller det andet sted.</p> <p>Det er ikke hele TEC-grunden, der planlægges til lavere rækkehuse – kun på arealerne mod Pederstrup Landsby. Øvrig bebyggelse planlægges højere – også over mod postgrundene. Det er intensionen med omdannelsen at opnå et mere fortættet bykvarter med grønne vejrum og friarealer mellem bebyggelsen.</p> <p>De grønne intentioner er allerede indskrevet i formålsparagraffen, samt under forudsætninger for ibrugtagning.</p> <p>Der er mulighed for at indrette tagterrasser på flade tage, (§7.7), men der er note dertil om, at tagterrasser ikke må give indbliksgener. Der kan i lokalplanen stilles krav om, at der ikke må etableres altaner på 1 etage i byggefelt I og L, men det skal vejes op i mod, at altaner øger boligkvaliteten i den kommende boligbebyggelse.</p> <p>Der er 7 meter til skel mod nabo målt fra byggefelt I og L. Der er 20 meter fra byggefelterne til nærmeste bolig i Atlasvænge.</p>

	<p>Afstanden til skel er ikke et uvæsentlig forhold, idet en større afstand til skel vil mindske gener fra naboer. I et tidligere hørings svar til helhedsplanen (s. 35) har vi påpeget problematikken med terrænforskellen. Illustrationen i helhedsplanen er visuel forkert.</p> <p>Beboerne på Atlasvænge har købt grund/ejendom ud fra at privatlivets fred respekteres. Ingen beboere på Atlasvænge er i forbindelse med køb af grund/hus gjort opmærksomme på, at der i nær fremtid skulle ligge etageejendomme på op til 6 etagemeter på nabogrunden.</p> <p>Vi forslår, at der at foretages en større terrænregulering, således at bebyggelserne på delområde 1 kommer ned i et niveau.</p> <p><u>Beplantning</u> Det eksisterende beplantningsbælte langs den vestlige afgrænsning skal så vidt muligt bevares. Det er langt fra så tæt bevokset som vist på billede på side 20 i forslaget. Vi opfordrer til, at det sikres at den eksisterende beplantning bibeholdes og ikke må fjernes i forbindelse byggemodningen. Vi anbefaler, at der tilføjes flere store buske og træer (6-12 m højde) for at gøre bæltet helt tæt og skærmende.</p> <p><u>LAR-løsninger</u> Atlasvænge ligger lavere end lokalplanområdet, derfor er vi bekymret for, at overfladevand ledes til Atlasvænge. På borgermødet fortalte forvaltningen, at bortledning af regnvand skal ske lokalt, dog ville man ikke komme nærmere ind på hvorledes.</p>	<p>Der er ikke arbejdet med illustrationen fra Helhedsplanen.</p> <p>Ingen kommentarer.</p> <p>Forslaget kan ikke anbefales. Det vil være meget omkostningsfyldt og ikke en bæredygtig løsning at sænke terrænniveauet ved bortkørsel af jord.</p> <p><u>Administrationen indstiller til følgende ændringer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at der ikke må etableres tagterrasser inden for byggefelt A, D, G, I og L - det maksimale etageantal for byggefelt D og G sættes til 2+ kælderetage og den maksimale højde fastsættes til 9 meter og det maksimale antal etagemeter bebyggelse fastsættes til 600 m2 for byggefelt D og 525 m2 for byggefelt G. - Kortbilag 2 og 4 rettes, således at byggefelterne A, D og G flyttes mod øst, så der bliver 7 meter til skel mod vest. <p>Den eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares, men bygge- og anlægsarbejde tæt på beplantningen kan medføre at beplantningen bliver beskadiget. Vi vil stille krav til, at der holdes afstand til beplantningen i bygge- og anlægsfasen. Billedet i lokalplanen er et reference-foto, som skal vise, hvilket beplantningsmæssigt udtryk, der ønskes. Der er stillet krav til beplantningen får en sluthøjde på 6-12 meter.</p> <p><u>Administrationen indstiller til, at der ikke foretages ændringer på baggrund af hørings svaret.</u></p> <p>Der vil blive stillet krav til afledningen af regnvand. Det vil ikke blive ledt til Atlasvænge. Der stilles krav til, at tag- og overfladevand tilbageholdes i en blå/grøn struktur, som f.eks. i trug, vandrender, regnvandsbede mm.</p> <p><u>Administrationen indstiller til, at der ikke foretages ændringer på baggrund af hørings svaret.</u></p>
--	---	--

	<p>Vi foreslår en genovervejelse. Telegrafvej-området er i dag kloakeret og dermed sikres bortledningen af regnvandet. Alternativt bør man anlægge et regnvandsbassin.</p> <p><u>Parkering</u> Parkeringsnormen er fastsat til 0,9 parkeringsplads pr. bolig. Det mener vi ikke er nok. Hos os har den enkelte bolig i snit 3 biler. På borgermødet fremgik det, at beregningen for parkeringsbehovet pr. bolig er et gns. for samtlige boliger - også almene boliger. Det giver et skævt billede, idet kørselsbehovet og dermed parkeringsbehovet i almene boliger er mindre end i boliger som enten er ejet eller lejet iflg. Danmarks Statistik. Kan man ikke parkere i eget boligområde, vælges de nærliggende områder. Med evt. nye cykel-/gåstier vil det være let at sætte bilen på Atlasvænge eller i det omkringliggende område og herfra gå. Dæmmer man ikke op for en problematik? Vil beboerne begynde at parkere på bebyggelsens interne veje til fare for bløde trafikanter? Vi appellerer til, at der bliver parkeringsmuligheder nok til at dække boligområdets behov. Det skal gøres til en forudsætning for byggemodningen og byggetilladelser, at der etableres parkeringskældre til at dække parkeringsbehovet. Der nævnes om anlæggelse af underjordisk parkeringsanlæg, men det fremgår ikke, hvor disse anlæg tænkes anlagt. Der ingen garanti for, at bygherrerne vil prioritere og bekoste anlæggelse af de nævnte parkeringskældre. Vi opfordrer til, at det beregnede parkeringsbehov/areal op tages op og baseres på lejede og ejede boliger.</p> <p>(Illustrationer fremgår af høringssvaret, se samlede høringssvar)</p>	<p>Parkeringsnormen i lokalplanen er fastsat ud fra parkeringsnormen i Kommuneplanen. Ud over dette er der i lokalplanen stillet krav til, at der altid skal være de nødvendige antal parkeringspladser. Parkeringsnormen er rigtig nok ikke fastlagt ud fra ejerforhold. Administrationen vurderer ikke, at der vil være risiko for, at beboere inden for LP 178 vil parkere på Atlasvænge. I forbindelse med det kommende vejprojekt på Telegrafvej, vil der blive planlagt for lidt ekstra parkeringspladser, der ligger ud over parkeringsnormen.</p> <p>Der stilles krav om parkeringskælder i §5.11 til at dække dele af parkeringsbehovet.</p> <p>Adgangen til p-kældrene fremgås af kortbilag 2. P-kældrene ligger i den nordlige ende af de to grunde.</p> <p><u>Administrationen indstiller til, at der ikke foretages ændringer på baggrund af høringssvaret.</u></p>
<p>3 Hafnia Invest</p>	<p>Vi mener at have taget tilstrækkelig hensyn til Atlasvænge med følgende forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Atlasvænge er omgivet af eksisterende ejendomme i 4 etager. Vi har sænket etageantallet mod Atlasvænge til 2 etager, og rykket bebyggelsen tilbage fra skelgrænsen. En 	<p>Til pkt. 1. Administrationen er enig i at en reduktion ikke vil passe til den øvrige bebyggelse på post-grundene. Højdeforskellen vil være for stor og det vil ødelægge helhedsindtrykket i bebyggelsen.</p>

	<p>yderligere reducere af etageantal vil skæmme bebyggelsen som helhed. Forholdet til den eksisterende 4 etagers nabobygning mod syd bør også indgå i helhedsvurderingen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Afstanden mellem bebyggelsen på Telegrafvej og bygningerne på Atlasvænge er ca. 20 meter. Sammenholdt hermed, er afstanden internt i Atlasvænge på ca. 10 m. Der er således væsentlig bedre afstandsforhold i vores forslag, som kompenserer for højdeforskelle i terrænet. 3. Der er afsat 5 meter til kantzone med eksisterende beplantning som skærmer for indblik. Der er jf. lokalplanen for Atlasvænge afsat 10 meter afskærmende beplantningsbælte. I alt 15 meter afskærmende beplantningsbælte mellem de to bebyggelser. 4. Vi ser gerne at området bliver så grønt som muligt. Af vedlagte luftfoto ses det, at Atlasvænge har beskåret eksisterende beplantningsbælte og at de ikke har etableret det 10 meter afskærmende beplantningsbælte, som lokalplanen kræver. Udfordringer med indblik, kan derfor rimeligvis løses af Atlasvænge selv, på egen grund. <p>(Illustrationer fremgår af høringssvaret, se samlede høringssvar)</p>	<p>Til sammenligningen med bebyggelsen syd for postgrundene på 4 etager, skal det siges, at denne bebyggelse ligger knap 3 meter lavere end byggefelterne i delområde 1 i lokalplanforslaget.</p> <p>Til pkt. 2. Administrationen kan bekræfte de fremlagte afstandsforhold.</p> <p>Til pkt. 3. Administrationen kan bekræfte, at der er udlagt et 10 meter bredt beplantningsbælte i Atlasvænge-lokalplanen. Beplantningsbæltet i lokalplan 178 er dog kun fastsat til 2-3 meter. Derudover er der en 5 meter kantzonen, som kan anvendes til haver, fællesanlæg, terrasser osv.</p> <p>Til pkt. 4. Det er administrationens vurdering, at et beplantningsbælte på 12 meter, er tilstrækkeligt til at sikre mod indbliksgener i sommerhalvåret, når der er liv på terrasserne og altanerne.</p> <p>Høringssvaret indeholder ingen ændringsforslag eller indsigelser ift. fremlagte lokalplanforslag, men argumenterer alene for at fastholde lokalplanens indhold, som den er, som svar på de kommentarer, der blev fremsagt på borgermødet.</p> <p><i>Administrationen anbefaler, at høringssvarets argumenter tages til efterretning.</i></p>
<p>4 Borgere, Atlasvænge</p>	<p><u>Bygningers omfang og placering</u> Eksisterende byggeri på Atlasvænge tilgodeses ikke i tilstrækkelig grad. Atlasvænge ligger 4 meter lavere end postgrundene, grundet terrænforskel, som skaber en yderligere højdeforskel mellem byggerierne. Det bekymrer, at kommunen lægger op til en større byfortætning end i helhedsplanen og i den nuværende lokalplan 134 for området. Specielt højden giver bekymringer for at fremtidige byudvidelser omkring Atlasvænge skal matche højden på bygninger på postgrundene. Dette vil gå ud over Pederstrup, Byager og Atlasvænge som alle består af lavt byggeri, der ikke harmonerer arkitektonisk med et meget tæt højhusbyggeri.</p> <p>Det ser ud til, at der har været en interesse i at få så meget etagebyggeri ind på området.</p>	<p>Den bebyggelsesstruktur, der foreslås med længere byggefelter mod vest, en væsentlig anderledes bygningsplacering og rækkehuse i stedet for etageboliger, vil give en helt anden type bygningsstruktur end den som er fremlagt. Den vil være mere tillukket mod vest og afstanden mellem bygningerne vil give beboerne på post-grundene skygge- og indkigsgener. Administrationen vurderer, at der vil komme indkigsgener fra etageboligerne til de rækkehuse, der foreslås, idet der ikke er et beplantningsbælte imellem, som der er planlagt for mellem Atlasvænge og Post-grundene.</p> <p>En bebyggelsesstruktur, som den der er foreslået i høringssvaret er så væsentlig ændring, der vil medføre, at lokalplanen skal ud i fornyet høring. Ønsker Kommunalbestyrelsen at imødekomme forslaget om lavere bebyggelse mod vest, anbefaler det, at det bør være bebyggelsen i byggefelt D og G, som sættes ned fra 3+kælderetage til 2+kælderetage, idet det højdemæssigt kan komme til at passe til et eventuelt kommende</p>

<p>Etagebyggeri grænsende op mod lavere bebyggelse på Atlasvænge vil være til gene for beboerne på Atlasvænge. Konsekvenserne er, at man vil føle sig overvåget og få en lavere ejendomsværdi. Miljørapporten beskriver dette mangelfuldt. Det er forståeligt, at postgrundene ikke kan bestå udelukkende af lavt byggeri, men en anden højdefordeling af byggeriet, specielt på delområde 1, kunne give en dæmpet overgang mod Atlasvænge.</p> <p>Forslag til ændringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduktion i antal af byggefelter ved sammenlægning af I+L, E+F, J+K - Byggelinje 20 meter fra skel mod Atlasvænge for byggefelt G, I og L - Antal etager fastsættes til max. 2 etager for byggefelt G og I+L. Her kan opføres rækkehuse. - Byggefelterne A og D placeres med en afstand af 10 meter til skel mod vest. Byggehøjden fastsættes til max. 2 etager. - Øvrige byggefelter fastholdes på 4 etager og udvides for at opnå en høj bebyggelsesprocent. - Der etableres friarealer i en kile mellem bebyggelserne. <p><u>Beplantning</u></p> <p>Det nævnes i lokalplanen, at beplantningen mod vest "for så vidt muligt skal bevares", specielt grænsende mod Atlasvænge. Beplantningen fjernes højst sandsynligt ifm. byggeriet. Erstatningen kan være lavere beplantning, som slet ikke giver den samme afskærmning mod indkig. Det giver en årrække med lav beplantning og indbliksgener. Bredden af beplantningsbæltet på 2-3 meter er alt for smalt. Bør udvides så det minimum matcher bredden af det eksisterende beplantningsbælte.</p> <p>Forslag til ændringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eksisterende beplantning mod vest ikke må ikke beskæres eller fjernes i forbindelse med byggeriet. - Bredden på beplantningsbæltet fastsættes til 10 meter - Beplantningen mod Atlasvænge suppleres med stedsegrøn beplantning i mellemhøjde. - Trådhegnet i skel erstattes med et massivt hegn i 2,5 til 3 meters højde. 	<p>bebyggelse på Baltorpbakken, som ligger en etage lavere i terrænet end post-grundene. Byggefelt A bør fastholdes i samme højde, da byggefeltet med øvrige nordvendte byggefelter, danner en helhed mod nord. Ønsker Kommunalbestyrelsen, at imødekomme forslaget om at trække bebyggelsen længere væk fra skel bør det være byggefelterne A, D og G, som trækkes 3 meter tilbage. Der er i dag 4 meter til skel. Det vil give mere plads til det levende hegn og kantzonen til haver.</p> <p>Administrationen vurderer, at det ikke er nødvendigt, at trække byggefelterne I og L længere væk fra skel. Med det beplantningsbælte, der er udlagt i Atlasvænge-lokalplanen + det beplantningsbælte der er udlagt i lokalplanforslaget vil det tilsammen udgøre et 12-13 meter bredt beplantningsbælte. Dette må være tilstrækkeligt.</p> <p><u>Administrationen indstiller til følgende ændringer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det maksimale etageantal for byggefelt D og G sættes til 2 + kælderetage og den maksimale højde fastsættes til 9 meter og det maksimale antal etagemeter bebyggelse fastsættes til 600 m2 for byggefelt D og 525 m2 for byggefelt G. - Kortbilag 2 og 4 rettes, således at byggefelterne A, D og G flyttes mod øst, så der bliver 7 meter til skel mod vest. <p>Det er rigtigt, at hvis bygge- og anlægsarbejdet går ud over de træer, som i lokalplanen er markeret bevaringsværdige, vil der blive en periode, hvor der er større visuel kontakt mellem Post-grundene og Atlasvænge. Et bredere beplantningsbælte bør ikke være nødvendigt, hvis Atlasvænge får etableret det beplantningsbælte, som fremgår af lokalplanen for området. Da vil beplantningen være i alt 12-13 meter i bredden.</p> <p>Stedsegrønne planter hører ikke blandt de arter, som administrationen anbefaler. Der bør vælges arter, som fremme biodiversiteten. I lokalplanen for Atlasvænge stilles ingen krav i forhold til plantevalg. Dermed er der frit slag til at vælge stedsegrønne planter. Etablering af et massivt hegn vil dels skygge planterne og kan også ødelægge rødderne under etableringen. Derfor kan dette ikke anbefales.</p> <p><u>Administrationen indstiller til, at der ikke foretages ændringer på baggrund af forslaget.</u></p>
--	--

	<p><u>Tagterrasser og solceller på tage</u> Muligheden for solceller giver det anledning til bekymring omkring refleksioner. Muligheden for etablering af tagterrasser kan skabe indblik og støjgener. Forslag til ændringer: Byggefelt A, D, G og I+L må ikke have solceller på taget eller tagterrasser.</p> <p><u>Altaner</u> Ophold på altaner så tæt på anden lav beboelse vil kunne skabe et ugunstigt miljø som vil resultere i øget indkig til naboer og støjgener. Forslag til ændringer: Facader mod Atlasvænge må beklædes med altaner eller karnapper.</p> <p><u>Højde af bebyggelse</u> Hele delområde 1 lægges i kote 38. Det kræver at ekstra jord skal køres på for at hæve området yderligere over eksisterende terræn mod vest. Bebyggelsen på Atlasvænge ligger i kote 34. Det er 4 meter lavere end delområde 1. Det gør at husene på postgrundene bliver 4 meter højere, således at stueplan kommer til at ligge over første sals højde. Forslag til ændringer: - Mod vest fastholdes nuværende kote så beplantningsbæltet bevares, derudover reduceres terrænet til kote 37. (Illustrationer fremgår af høringssvaret, se samlede høringssvar)</p>	<p>Der er allerede stillet krav om, at tagterrasser ikke må medføre indbliksgener, men for at give en yderligere sikkerhed ift. dette, så kan det præciseres yderligere ift. byggefeltene mod vest. Angående refleksioner, så kan der også stilles krav til dette uden decideret at hindre solceller.</p> <p><u>Administrationen indstiller til følgende ændringer:</u> I §8 under overskriften "Tage" indføres følgende bestemmelse: - Tagbeklædninger må ikke virke reflekterende og give blændingsgener i omgivelserne. Solceller skal være anti-refleks-behandlede. Tilføjelse til §7.7: Der må ikke etableres tagterrasser inden for byggefelt A, D, G, I og L</p> <p>Administrationen vurderer, at altaner øger boligkvaliteten i for de fremtidige beboere. Samtidig vurderer administrationen, at beplantningsbæltet vil afskærme visuelt i sommerhalvåret.</p> <p><u>Administrationen indstiller til, at der ikke foretages ændringer på baggrund af høringssvaret.</u></p> <p>I størstedelen af delområde 1 er terrænet i dag i kote 37,5 til 38,0. Man vil til enhver tid forsøge at holde en jordbalancen i et bygge- og anlægsprojekt, dvs. at når der graves ud til f.eks. fundament, vil jorden blive fordel ud på resten af området, hvormed koten for byggefeltene kan komme til at ligge i kote 38,0. Hvis der fastsættes en kote på f.eks. 37,5 skal der bortkøres mere jord fra byggeriet. Hvis koten fastsættes til 37,0 skal der bortkøres rigtig meget jord til deponi, hvilket både er omkostningsfyldt og miljømæssigt set en dårlig løsning. Administrationen anbefaler en fastholdelse af kote 38,0 ud for en miljømæssig betragtning.</p> <p><u>Administrationen indstiller til, at der ikke foretages ændringer på baggrund af høringssvaret.</u></p>
<p>5 Borger, Pederstrupvej</p>	<p><u>Navneændring til Pederstrup Bykvarter</u> Navnet lyder som om Pederstrup skal udvides. Det er Ballerup by som kommer nærmere - ikke omvendt. Pederstrup har haft sit navn siden ca. år 1100, og da der i 90'erne blev udvidet med Byager, blev det dengang besluttet, at den bydel netop ikke måtte hedde Pederstrup bl.a. fordi den ligger i byzone. Telegrafvej-området ligger i Pederstrup Sogn, men det gør Grantoften f.eks. også, skal det så også til at hedde</p>	<p>Projekt titlen for byomdannelse-projektet vedrør ikke lokalplanen! Den fremlagte holdning kan tages til efterretning!</p> <p>Administrationen vil dog gøre opmærksom på, at den nye projekt titel er taget i brug og flere grundejere i Pederstrup Bykvarter udtrykker tilfredshed med projekt titlen. Der er tale om et bykvarter – Grantoften er et andet bykvarter i Ballerup Syd.</p>

	<p>Pederstrup? Det er lidt uambitiøst at bruge et allerede anvendt navn.</p> <p><u>Højden på byggeriet</u> Planen ligger op til primært 4 etager og en enkelt blok med 6 etager. Bispevangens højhus er til sammenligning ca. 30m og det ligger næste 5 m lavere i terræn, så 6 etagers-blokken er 2/3 så høj som Bispevangen. Det vil give indkigsgener hos de omkringliggende grunde. Det gælder også for bygningerne på byggefeltene A, B, C, D og G, som grænser op til de andre grunde. Ifølge helhedsplanen skal der bygges 2-2,5 etagers rækkehuse på grundene tættere på Pederstrup og Atlasvænge. Der er ikke mange Ballerupper, som vil betragte Telegrafvejsområdet som en del af bymidten, da det ligger tæt på kommunegrænsen. Alle i området har købt bolig i rolige kvarterer uden indkigsgener. Det skal der tages hensyn til. Det fremgår af kommunen boligpolitik, at politikerne gerne vil fremme en varieret boligmasse, men statistik viser at næsten halvdelen af Ballerups boligmasse allerede er etageejendomme. Lokalplanen vil gå direkte mod den aftalte politik på området. Følge egen politik og styr byggeriet i retning af tiny-houses, bofælleskaber, bæredygtige huse, rækkehuse mm.</p>	<p>Den bygning, der sammenlignes med ligger cirka 600 meter væk fra lokalplanområdet og er en enkeltstående markant bygning. Administrationen vurderer derfor, at der ikke er grundlag for sammenligningen.</p> <p>På side 33 i helhedsplanen står der at udnyttelsen er lavest mod Pederstrup landsby med overvejende 2 etagers byggeri. Der tages ikke stilling til Atlasvænge.</p> <p>Det er korrekt, at der er 50-60 % etageboliger i kommunen.</p> <p><u>Administrationen indstiller til følgende ændringer:</u> - Det maksimale etageantal for byggefelt D og G sættes til 2 + kælderetage og den maksimale højde fastsættes til 9 meter og det maksimale antal etagemeter bebyggelse fastsættes til 600 m² for byggefelt D og 525 m² for byggefelt G.</p>
<p>Administrative rettelser</p>	<p>Administrationen foreslår en formuleringsmæssig ændring, så det er antallet af <u>anlagte</u> parkeringspladser, der kan nedsættes. I forslaget står der, at <u>parkeringsnormen</u> kan nedsættes, hvormed der er risiko for, at det ikke er praktisk muligt, at tilvejebringe de nødvendige antal p-pladser i tilfælde af delebilsordningens ophør.</p> <p>Tabellen i §6.5 mangler kote-angivelse for byggefelt G-Y. Disse indføres.</p>	<p><u>Administrationen indstiller til følgende ændringer:</u> - I §5 under overskriften parkering ændres §5.10 punkt 3: <i>Ved etablering af delebilsordning kan antallet af anlagte parkeringspladser nedsættes, hvis der... (resten uændret).</i> - at kote-angivelserne i tabellen i §6.5 godkendes.</p>