

**Kommunalbestyrelsen**  
Rådhuset  
Hold-an-Vej 7  
2750 Ballerup



Ballerup, den 25. februar 2021

### **Henvendelse til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen som svar på behandling af Høringssvar til Lokalplan 178 – Postgrundene på telegrafvej**

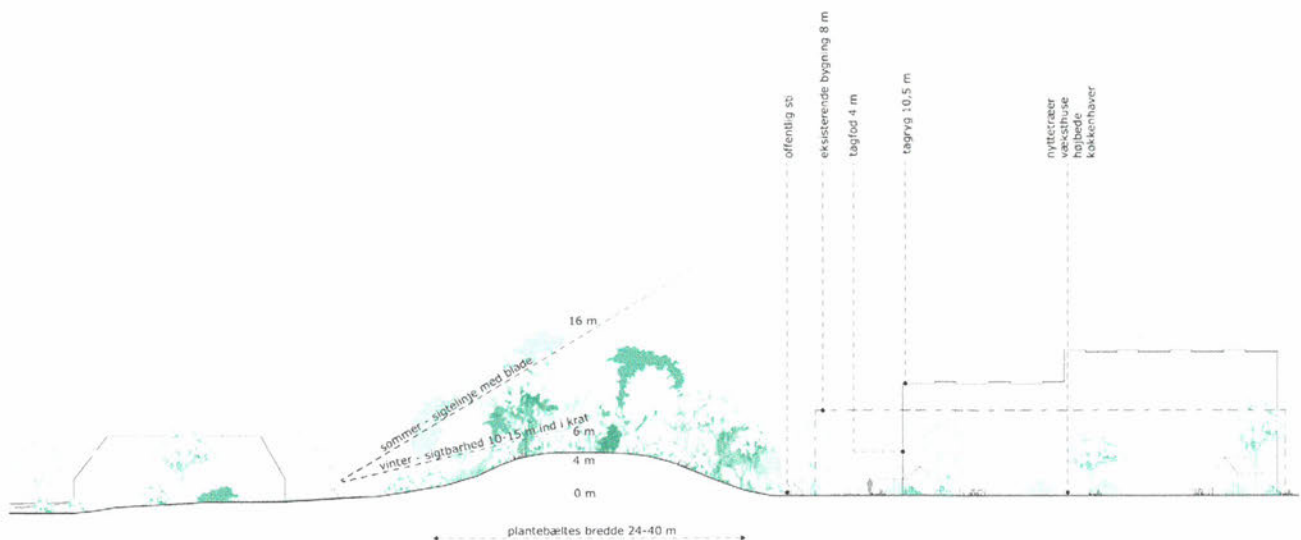
Den. 3. november 2020 indgav beboerne i rækkehuskvarteret, Atlasvænge 41, et høringssvar til lokalplan 178 – Postgrundene. Høringssvaret er vedhæftet som bilag. Vi er som beboere på Atlasvænge sammen med nogle villaer nærmeste naboer til det kommende boligområde på postgrundene. Vi har opsummeret vores syn på sagsbehandlingsprocessen og de valg som er truffet, og vi vil meget gerne uddybe dette i et møde med flere af medlemmerne fra økonomiudvalget/kommunalbestyrelsen.

Med baggrund i Miljø og Teknik-udvalgets indstilling til økonomiudvalget om at godkende Lokalplan 178, med små rettelser, er vi meget uforstående overfor den åbenlyse manglende vilje til at sikre en god integration mellem det fremtidige byggeri på postgrundene og det allerede eksisterende byggeri på Atlasvænge. Vi havde i vores høringssvar til Miljø og Teknik-udvalget beskrevet mange løsningsforslag til hvorledes denne integration kunne gøres bedre, bl.a. ved reduktion af byggehøjder og flytning af byggefelter, bevarelse af beplantningsbælte, kvotehøjde af bebyggelse mv. Miljø og Teknik-udvalget har kun valgt at medtage lette kosmetiske rettelser til lokalplanen, hvilke ikke forbedre integrationen mellem boligområderne. Der lægges derfor pt. op til byggeri i over 3 og 5 etagers højde (medtaget terrænforskel) grænsende op til 1 plans byggeri med 19,5 meter mellem facaderne. Det virker til at Miljø og Teknik-udvalget i behandling af høringssvarene har kigget på det arkitektoniske udtryk udelukkende ved at betragte postgrundene isoleret og ikke set området ind i helhed med de omkringliggende områder, her specielt mod Atlasvænge.

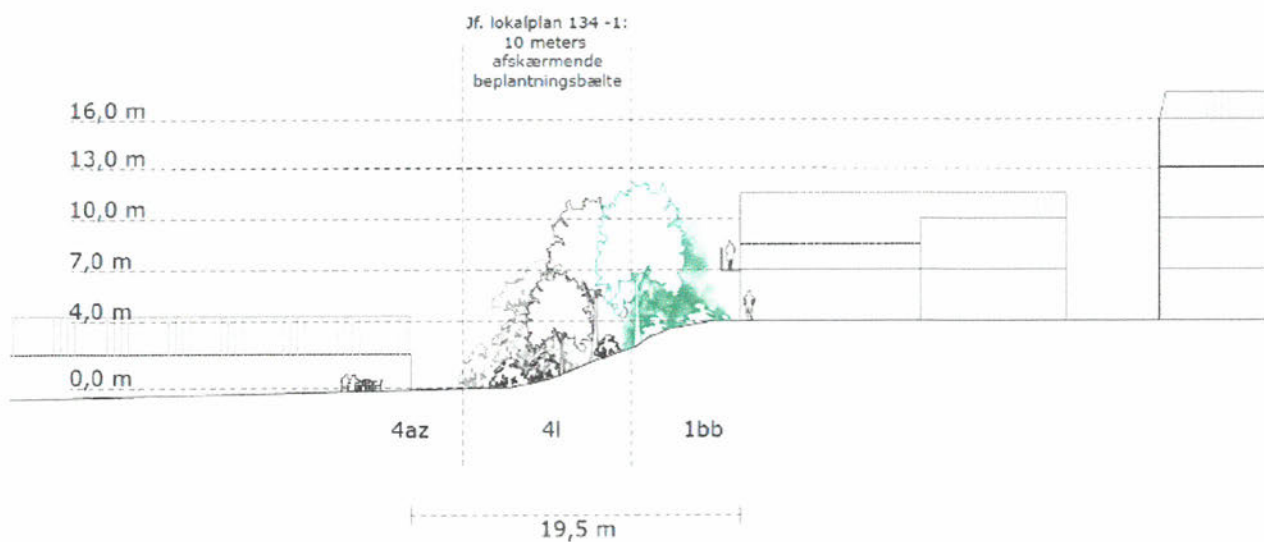
Vi vil med dette brev gerne opfordre Kommunen til at sikre en langt bedre integration mellem Atlasvænge og Postgrundene således at der tages samme hensyn som mellem fremtidigt byggeri på Baltorpbakken 14, grænsende op til Pederstrup. Her gøres der meget mere i at sikre en smidig integration med Pederstrup, se billede 1, som er et udklip af skitseforslag til bebyggelsen på Baltorpbakken 14. Nedenfor er beskrevet forskellen på planlagt integrationen mellem Atlasvænge og postgrundene vs. planlagt integrationen mellem Baltorpbakken 14 og Pederstrup

- **HØJDEFORSKEL:** Husene som grænser op til Pederstrup er max 9 meter høje ift. terrænen i Pederstrup. Sammenlignende med Atlasvænge er der her en højdeforskel på 13 meter, som illustreret på billede 3a.

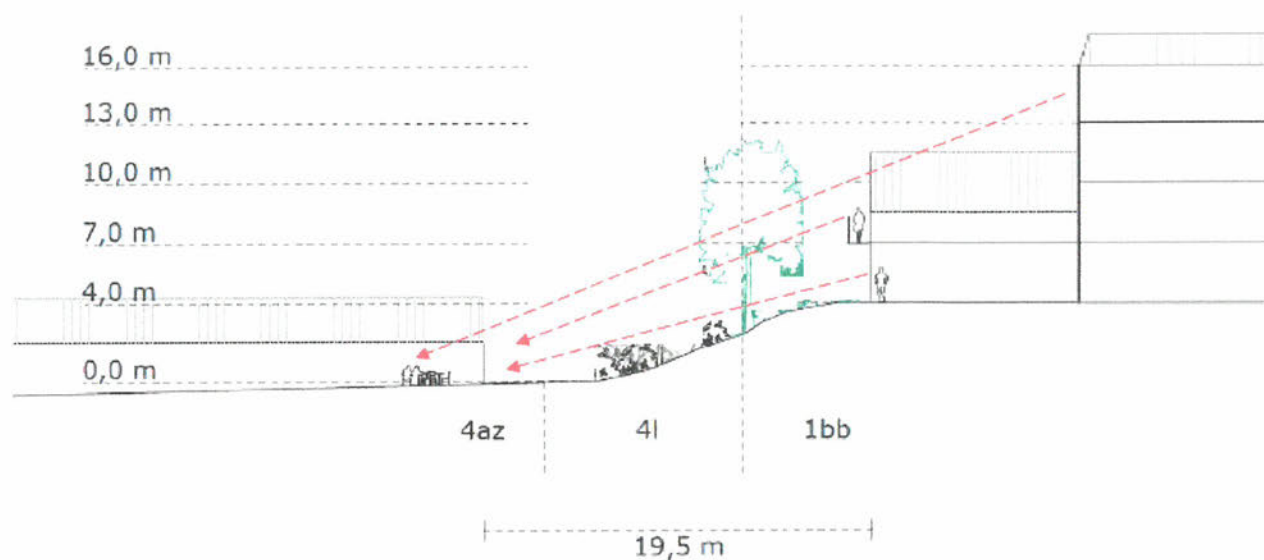
- **AFSTAND MELLEM FACADER:** Afstande mellem facerne er ca. 50 m fra facader på eksisterende byggeri i Pederstrup til facader på nyt byggeri. Sammenlignende med Atlasvæge er her kun 19,5 meter.
- **BEPLANTNINGSBÆLTE:** Der bibeholdes et beplantningsbælte på min. 24 meters bredde af eksisterende høje træer og tæt beplantning mellem Pederstrup og Baltorpbakken 14. Til sammenligning har man planer, ifm. det nye byggeri på postgrundene om at bibeholde et beplantningsbælte på 2-3 meter!, hvilket i praksis giver utroligt sparsom afskærmning, og **KUN** ca. 5 mdr. om året. Den resterende del af året vil der være frit udsyn til folks private hjem. Der vil blive bevaret 4 træer ud af ca. 20 i beplantningsbæltet, da de resterende 16 ligger indenfor byggefeltet eller udenfor beplantningsbæltet, og vil blive fældet. Det vil tage mange år at genskabe en grøn afskærmning mellem Atlasvænge og Postgrundene. Se også billede 2a som fejlagtigt giver et rosenrødt billede af hvordan et teoretisk beplantningsbælte ser ud. Det realistiske billede er illustreret på billede 2b, og det viser også at der vil være fuldt og uhindret indkig til ALLE huse på Atlasvænge. Det faktiske billede er vist som billede 3b og viser at der ingen afskærmning er i vinterhalvåret. De røde pile markerer træer som vil blive **BEVARET**.



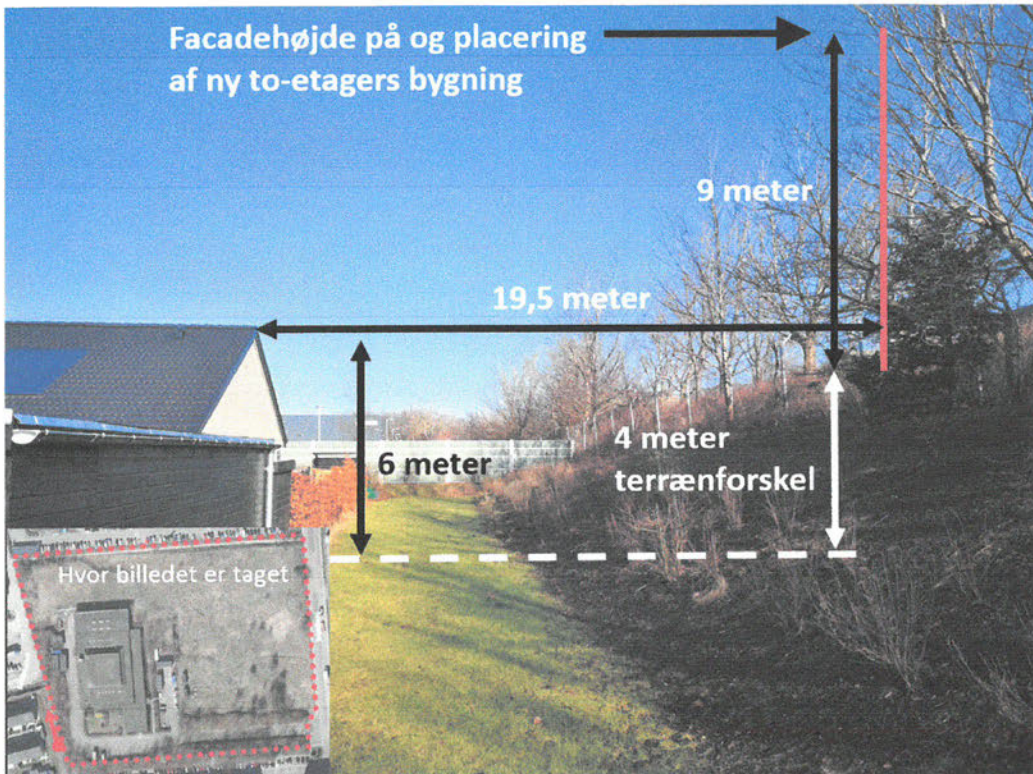
**Billede 1** Skitseforslag til Baltorpbakken 14 for at opnå en god integration til eksisterende Pederstrup bebyggelse.



**Billede 2a** En ILLUSTRATION af hvordan beplantningsbæltet måske ser ud om 20 år, dog kun 5 mdr. om året.



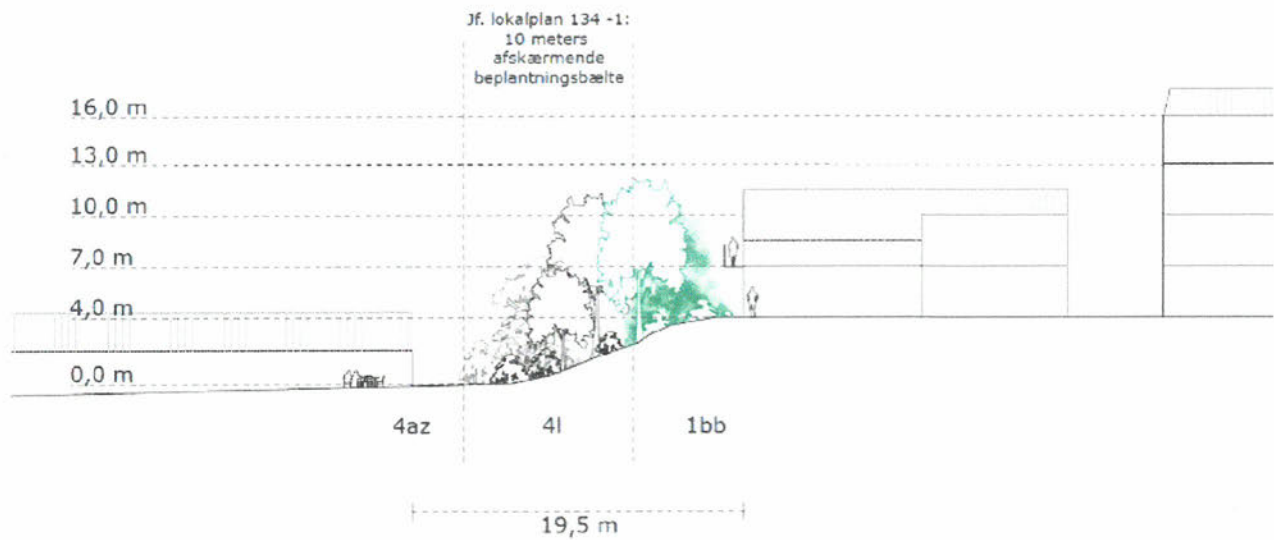
**Billede 2b** Det FAKTISKE billede af hvordan beplantningsbæltet ser ud i dag med kun meget få træer og buske bevaret. Ligeledes vil 4-etager bygningen også ligge tættere på skel for byggefelt L. Røde pile symboliserer hvilke voldsomme indbliksgener det vil give.



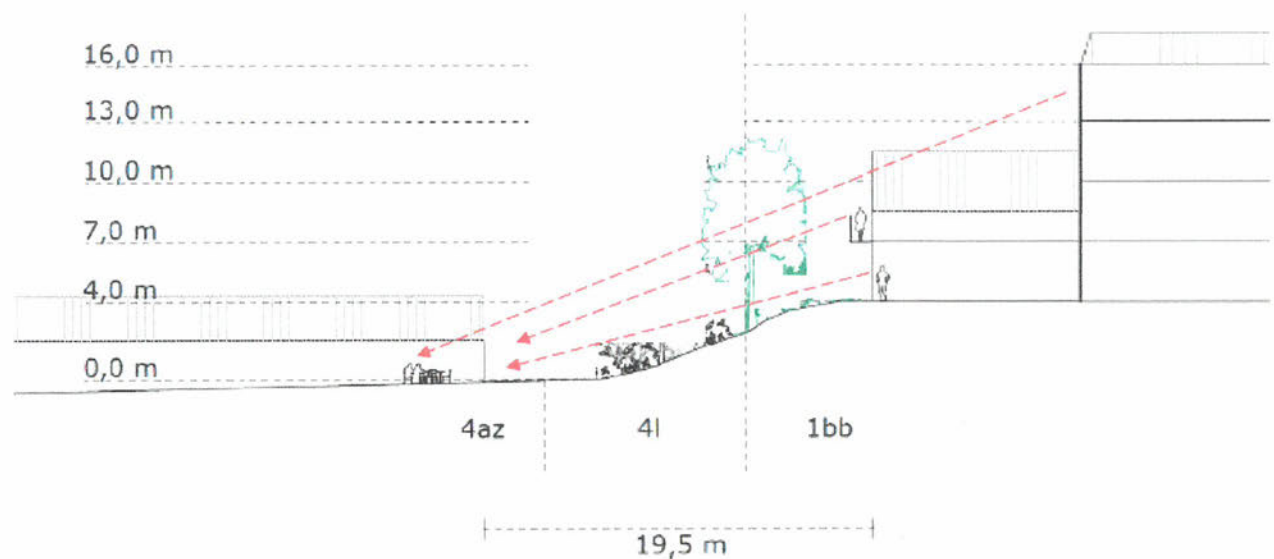
**Billede 3a** Højdeforskel og afstand mellem facader



**Billede 3b** Træer som vil blive bevaret med et 2-3 meter beplantningsbælte er markeret med rød pil. I praksis vil de få træer som efterlades give marginal afskærmning. Beplantning på Atlasvænges side vil tage rigtig mange år om at vokse op og blive tæt.



**Billede 4a** En ILLUSTRATION af hvordan beplantningsbæltet måske ser ud om 30 år, dog kun 5 mdr. om året.



**Billede 4b** Det FAKTISKE billede af hvordan beplantningsbæltet ser ud i dag med kun meget få træer og buske bevaret. Ligeledes vil 4-etagers bygning også ligge tættere på skel for byggefelt L.

Det virker besynderligt at der er stor interesse i at sikre at borgerne i Pederstrup forbliver ugeneret hvor integrationen med nabobebyggelse er langt mere elegant. Omvendt med integrationen til Atlasvænge varetagers borgernes ønsker slet ikke og, fra kommunens side, lægges der op til en meget problematisk integration til stor gene for beboerne på Atlasvænge. Udsigten til Atlasvænge vil blive som på billede 4b, hvor det er meget tydeligt at fremtidige beboer på postgrunden vil kunne kigge ned på beboerne på Atlasvænge. Med denne beslutninger om at acceptere lokalplanen uden ændringer hertil lader man sine borgere i stikken, da vi er totalt uden indflydelse. Vi har derfor

brug for kommunen som en medspiller, som holder snor i bygherre, hvor mere vil have mere. Vi har brug for en kommune der ønsker at varetage borgere i kommunens interesser, ved at sikre en smidig integration, med samme hensyntagen til Atlasvænge som for Pederstrup.

## **FORSLAG TIL EN BEDRE INTEGRATION MED ATLASVÆNGE**

Integrationen mellem Atlasvænge og postgrundene kan med få simple tiltag nemt forbedres ved at:

1. Etablere en byggelinje på 20 meter fra skel for byggefelt I og L samt sætter maxhøjden i byggefelt I og hele byggefelt L til 2 etager uden tagterrasse/altaner (som stillet som forslag i vores høringssvar). På den måde bevares hele beplantningsbæltet og der vil være en langt mere harmonisk overgang mellem højderne på byggerierne grundet den længere afstand mellem facaderne.
2. (I tilfælde af at byggefeltet ikke ønskes flyttet) Nedsætte højden på byggeriet i hele byggefelt I til 1 etage og byggefelt L til 1 etage og 2 etager længst væk fra Atlasvænge.
3. Som også stillet som forslag i vores høringssvar kan kvotehøjden i byggeområdet på postgrundene reduceres fra kvote 38 til kvote 37 ved at skrabe jord af og fordele det andetsteds på grunden. Dette vil være et supplerende tiltag til 1 og 2 for at forbedre integrationen yderligere.

Ses grænseområdet som en helhedsbetragtning og i tråd med helhedsplanen for området vil 1. plan byggeri passe rigtig fint ind i overgangsområderne for netop at give en god og harmonisk overgang mellem byggeri på Atlasvænge og på postgrundene.

På billede 5a og 5b kan ses hvordan indblikket fra 2 sals højde på postgrunden, vil være til private hjem på Atlasvænge hvis huse opføres efter gældende plan. Her kan det ses at der vil være direkte indkik i folks dagligstuer, og indkik i alles haver, uden undtagelser.



**Billede 5a** Udkig ud over Atlasvænge fra balkon i 2. sals højde i byggefelt L



**Billede 5b** Udkig ud over Atlasvænge fra balkon i 2. sals højde i byggefelt L

Vælger Kommunen at forsætte arbejdet, uden at sikre en bedre integration med Atlasvænge vil det få store konsekvenser for de mennesker som bor nærmest det nye byggeri. Det drejer sig specifik om ca. 12 familier som alle, hver eneste dag, vil mærke konsekvenserne af at have andre som kigger ned i deres haver/huse. Vi håber med dette brev at kommunen taget Lokalplan 178 op til genovervejelse med fokus på at forbedre integrationen med Atlasvænge.

Med venlig hilsen

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

11/1

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

SAK

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]  
Atlasvænge [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



# Bilag

Høringssvar til lokalplansforslag 178, d. 3. november 2020

## Kommunalbestyrelsen

Rådhuset

Hold-an-Vej 7

2750 Ballerup

Ballerup, den 3. november 2020

### Høringsvar til Lokalplan 178 – Postgrundene på telegrafvej

Som borgere i Ballerup kommune, og nogle af de nærmeste naboer til postgrundene vil vi gerne starte med at anerkende oplægget til den kommende udvidelse af den sydlige del af Ballerup, og det arbejde der er lagt i udarbejdelsen af lokalplansforslaget.

Flere af os deltog på borgermødet d. 7. oktober som havde til formål at gennemgå de planer og tanker der har været omkring den igangværende byudvikling og det lokalplansforslag 178 der er kommet ud af det. Vi vil også gerne erkende at nogle af de tilbagemeldinger som kom op på borgermødet d. 19 september 2019 omkring den daværende helhedsplan D5 er blevet tilgodeset i det nye lokalplansforslag.

Umiddelbart er der dog stadigvæk nogle forhold i den nye lokalplan som vækker stor bekymring. Selvom der med det nye forslag er sket ændringer som forsøger at tilgode overgangen mellem eksisterende lavt byggeri på Atlasvænge med det nye højere beliggende byggeri på postgrundene (delområde 1), er der stadigvæk store bekymringer for at overgangen mellem byggerierne på områderne er for voldsom. Allerede eksisterende lavt byggeri på Atlasvænge tilgodeses ikke i tilstrækkelig grad når det nye boligområde opføres. Ydermere ligger Atlasvænge 4 meter lavere end postgrundene, grundet terrænforskel, som skaber en yderligere højdeforskel mellem byggerierne.

Generelt bekymrer det os rigtig meget at kommunen med dette lokalplansforslag lægger op til en meget større byfortætning med en bebyggelsesgrad på omkring 100% samt bygningernes højde som er højere end i helhedsplanen D5 og i den forhenværende lokalplan 134 for området. Specielt højden på byggeriet giver store bekymringer for at fremtidige byudvidelser omkring Atlasvænge blive nødsaget til at matche højden på bygninger på postgrundene, specielt i grænsezoner, for at kunne tiltrække investorer. Dette vil specielt gå ud over Pederstrup, Byager og Atlasvænge som alle består af lavt byggeri der overhoved ikke arkitektonisk vil harmonere med et meget tæt højhusbyggeri, som vil tårne sig 10-15 meter over alt andet. På overfladen ser det ud til at der har været en interesse med at få presset så meget etagebyggeri ind på området, som desværre på ingen måde harmonerer med naboområderne.

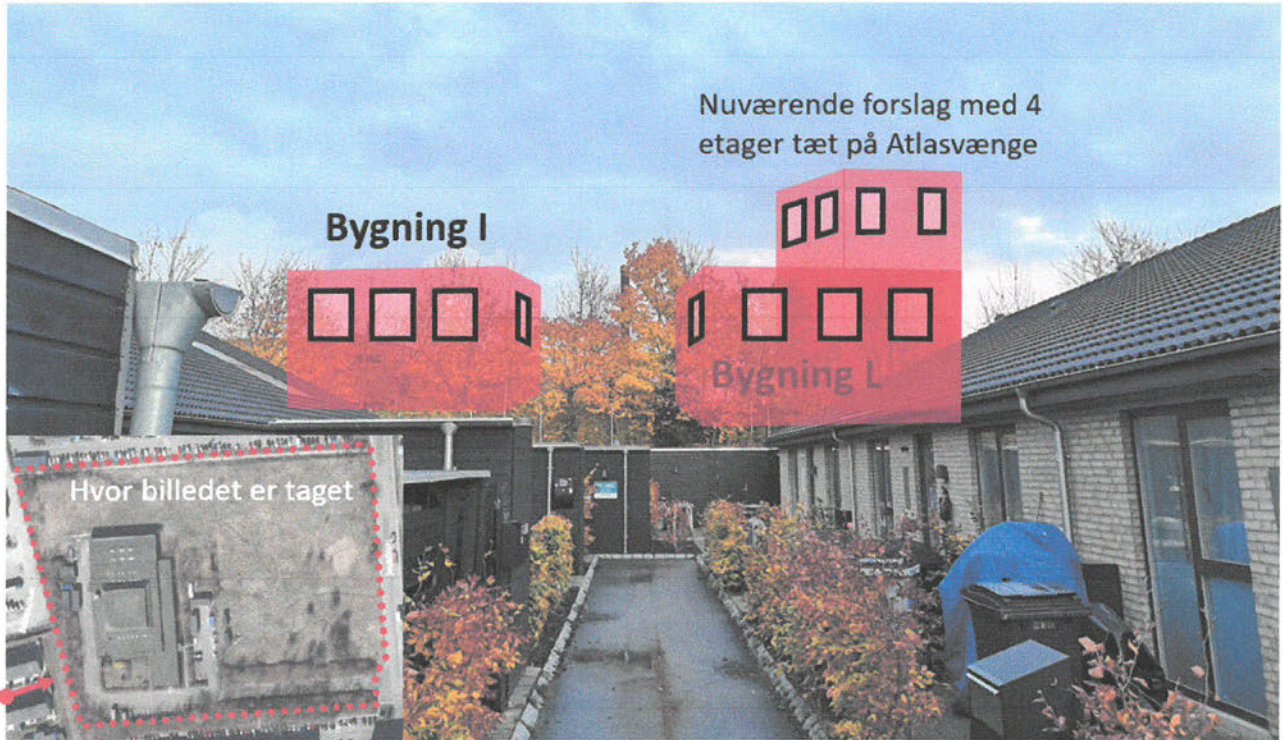
Gennemføres nuværende højde med både 3 og 4 etager (faktisk 4 og 5 etager med terrænforskel inkluderet) så tæt på eksisterende bebyggelse vil det være en katastrofe for de beboere som ligger tættest på den nye bebyggelse. Der opfordres derfor til konkret handling for at undgå dette scenarie. Udkig fra postgrunden over Atlasvænge fra byggefelt L og I er vist på **billede 1a og 1b**. Det visuelle udtryk fra Atlasvænge, hvis nuværende forslag uredigeret vedtages, er vist på **billede 2 og billede 3**.



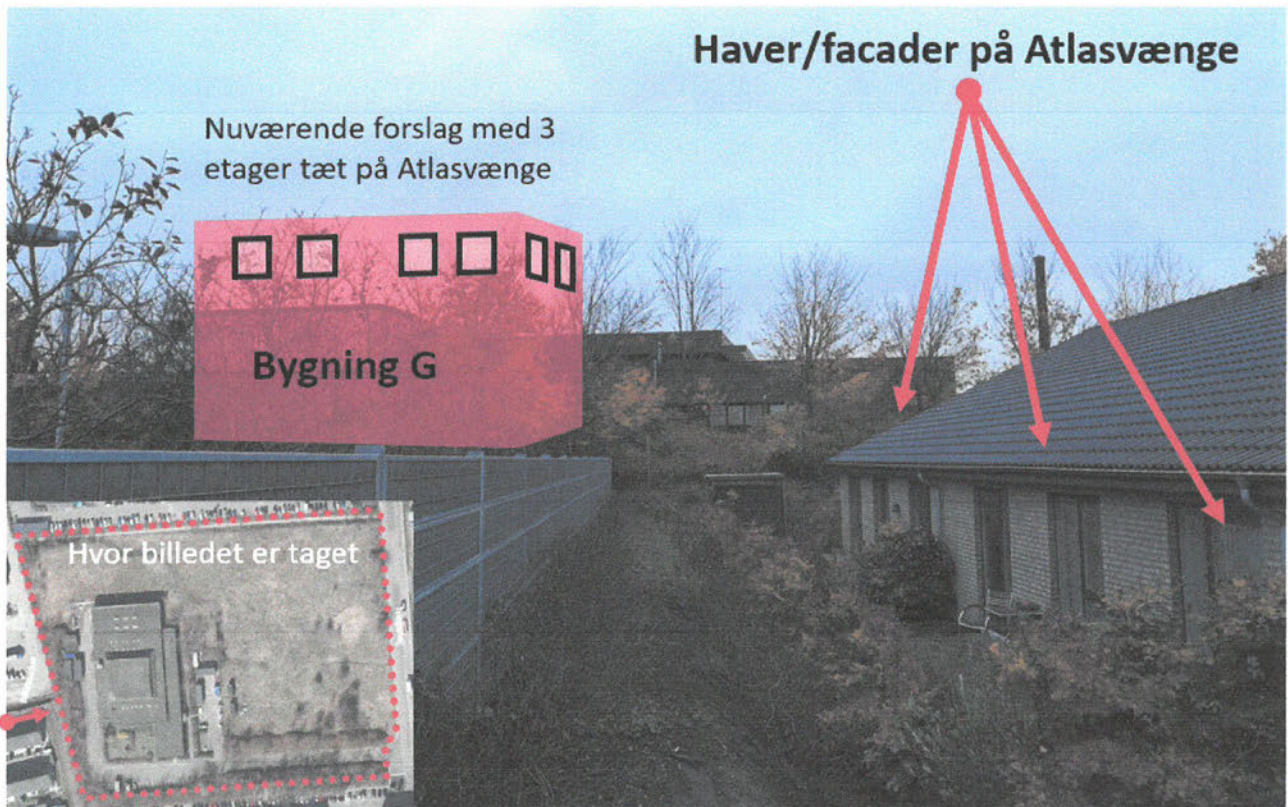
**Billede 1a** (med nuværende lokalplansforslag) Udkig over Atlasvænge fra stueplan i oprindelig placering af byggefelt L



**Billede 1b** (med nuværende lokalplansforslag) Udkig over Atlasvænge fra stueplan i oprindelig placering af byggefelt I



**Billede 2** (med nuværende lokalplansforslag) Visuelt udtryk set fra Rækkehushjørne 41 på Atlasvænge kiggende mod postgrunden mod øst.



**Billede 3** (med nuværende lokalplansforslag) Visuelt udtryk set fra Rækkehushjørne 41 på Atlasvænge kiggende mod postgrunden mod øst.

### **Etagebyggeri grænsende op mod lavere bebyggelse på Atlasvænge.**

Af lokalplansforslaget for Postgrundene på telegrafvej lægges der op til at opfører etagebyggeri i 2, 3 og 4 etager i hhv. byggefelt I, G og L. Taget terrænforskellen på 4 meter i betragtning vil 2 til 4 etage kommer til at ligge svarende til 3 til 5 etager over Atlasvænge og de nærmeste naboer.

Dette vil være til daglig gene for et stort antal af beboerne på Atlasvænge, som vil få ødelagt deres privatliv ved at flere store og høje boligblokke kan få uhindret udsyn til rækkehuse/parcelhuse. Det vil give både store personlige konsekvenser ved konstant at føle sig overvåget men og økonomiske konsekvenser, ved en udsigt til en kraftig reduktion i ejendomsværdien.

Miljørapporten (side 4 ud af 5) synes vi også mangelfuldt beskriver det indblik som kommer til de nærmeste naboer mod vest i almindelighed og Atlasvænge i særdeleshed.

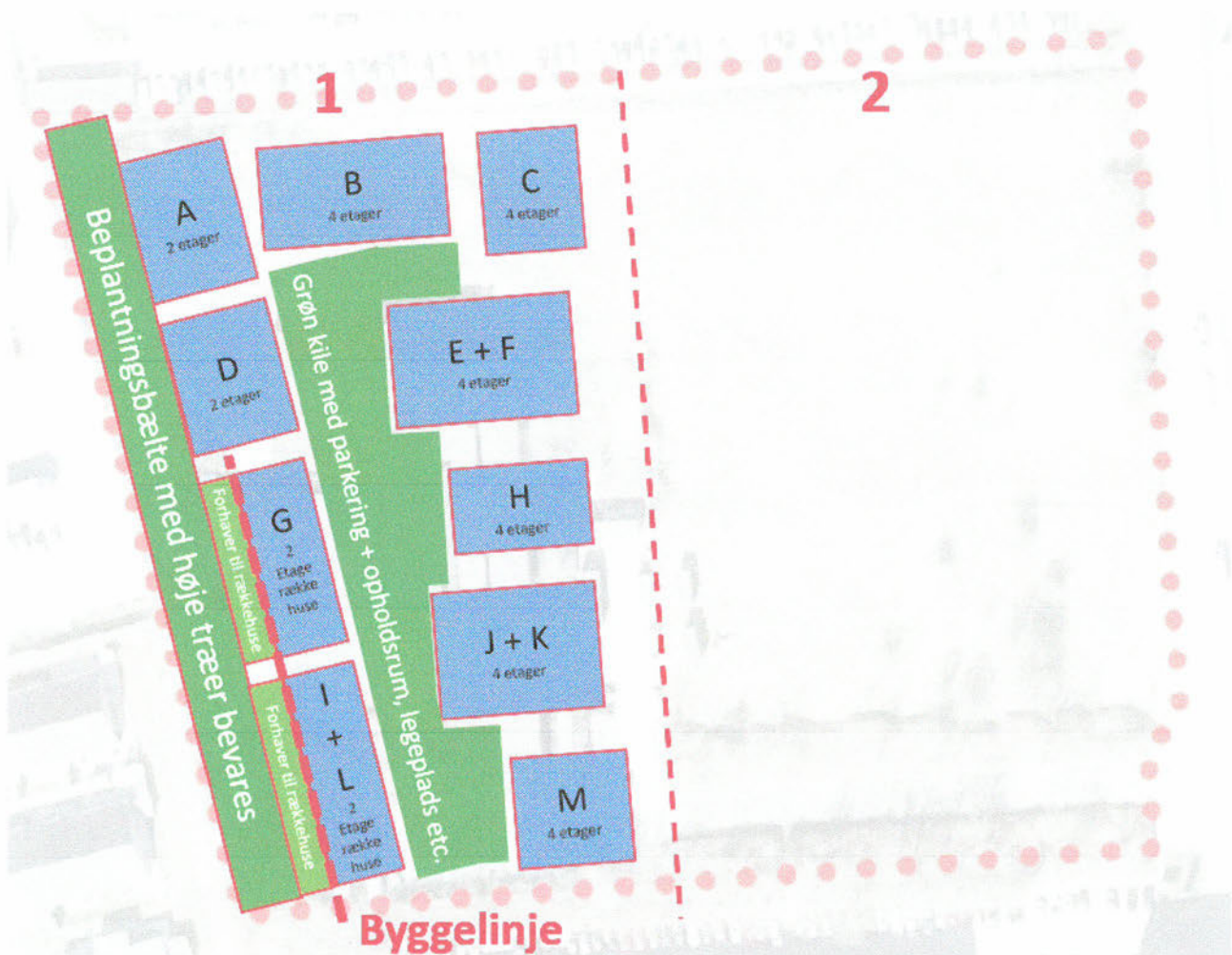
Som det også blev fremlagt på borgermødet er det forståeligt at postgrundene ikke kan bestå udelukkende af lavt byggeri, da grundkvadratmeterne bliver for dyre, men en anden højdefordeling af byggeriet, specielt på delområde 1, kunne være fordelagtig for en mere afdæmpet overgang mod Atlasvænge.

#### Forslag til lokalplansændring:

Det ønskes at byggeriet på postgrundene skal flyde mere ind i arkitekturen af de omkringliggende områder og specielt det allerede etablerede og lavere beliggende 1 plans byggeri på Atlasvænge. Specielt byggefelt G, I og L vil skabe massive indbliksgener for beboerne på Atlasvænge, og i endnu højere grad hvis beplantningsbæltet reduceres eller helt fjernes.

Forslag til fordeling af højden på byggeri er givet med udgangspunkt i **figur 1** og **tabel 1**:

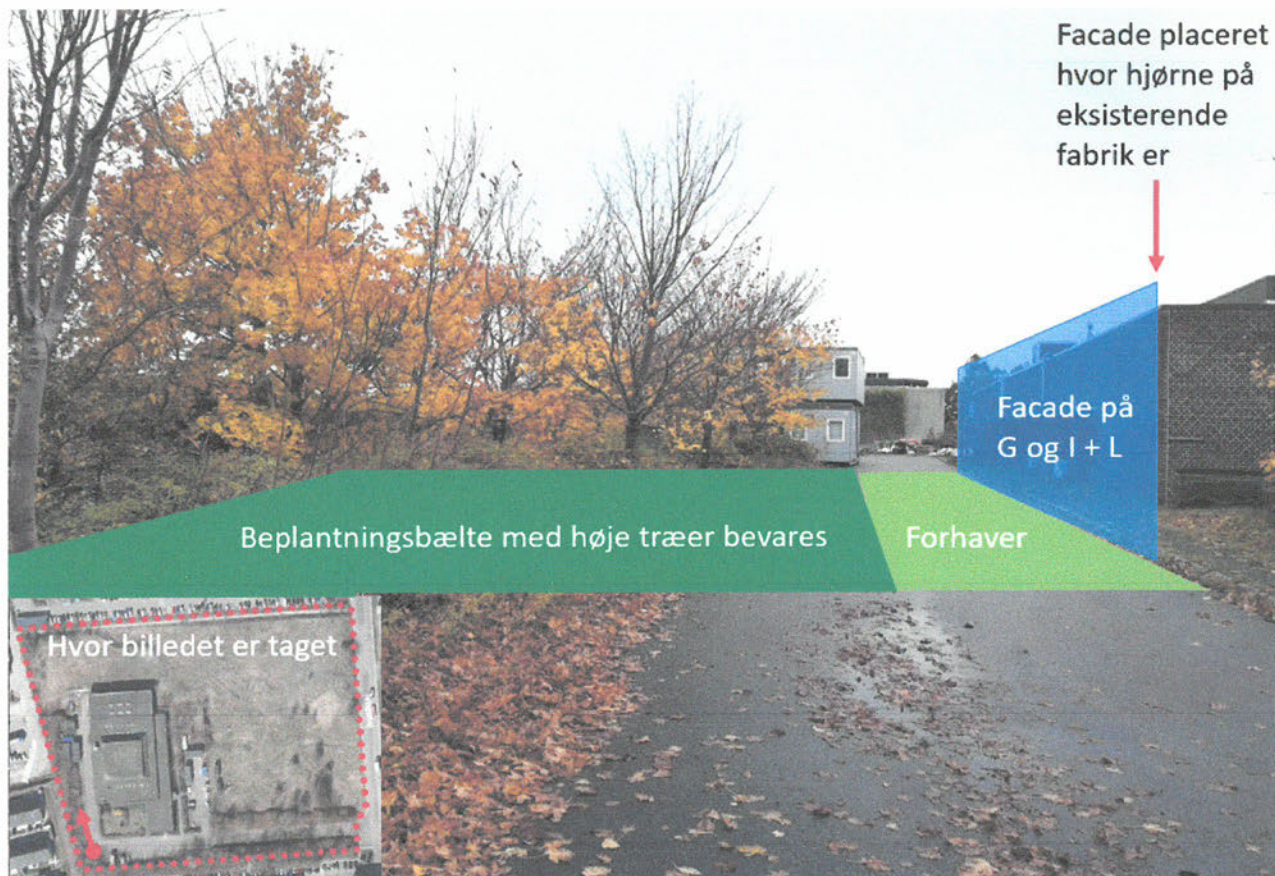
- Der foretages en reduktion i antal af byggeområder således at I + L, E + F samt J + K sammenlægges.
- Der etableres en byggelinje i byggeområde G og I + L på 20 meter fra skel, se **figur 1** og **billede 4**, således at bygninger rykkes tilbage på grunden så direkte indbliksgener mindskes.
- Byggehøjden for byggeområde G og I + L fastsættes til max. 2 etager for at mindske indbliksgener til nærmeste naboer på Atlasvænge. Bygninger kan opføres som rækkehuse med forhaver mod vest, da der har været en stor efterspørgsel efter rækkehuse på Atlasvænge, og at de derfor vil være nemt omsættelige.
- Byggefelt A og D rykkes således at afstanden til skel mod vest bliver ca. 10 meter. Dette er for at etablere et passende bredde på beplantningsbæltet som vil hjælpe til at skærme fremtidige naboerne på område nord for Atlasvænge samt for beboere på Atlasvænge mod indblik.
- Byggehøjden for byggeområde A og D fastsættes til max. 2 etager for at minimere indbliksgener til nærmeste naboer på Atlasvænge. Samtidig vil det sikre at byggeriet på postgrunden vil falde fint ind i den arkitektur af lav-tæt bebyggelse der i fremtiden skal opføres på projektområdet nord for Atlasvænge.
- Byggefelterne B, C, E + F, H, J + K og M fastholdes på 4 etager og der lægges op til at nogle af byggefelterne udvides for at opnå en generelt høj bebyggelsesprocent på området som vil tilgodese grundejer og bygherre.
- Der etableres en ”grøn kile” for at skabe luft mellem 2 etages byggeri og 4 etagers byggeri som gør det muligt at etablere parkeringspladsarealer, fællesrum med borde/bænke og legepladser.



**Figur 1**, Forslag til placering af byggefelter og max byggehøjde indenfor byggefelter.

**Table 1** Forslag til max bebyggelse og højde pr. byggefelt (udgangspunkt i oprindelig navngivning)

Bebyggelse	Max antal etager	Max. m <sup>2</sup>	Bebyggelsesprocent
A	2	755	0,78
B	4	1593	0,67
C	4	1016	0,67
D	2	711	0,78
E	4	1792	0,64
F			
G	2	748	0,60
H	4	928	0,64
I	2	854	0,60
L			
J	4	1625	0,63
K			
M	4	1003	0,63
<b>Total</b>		<b>11024</b>	

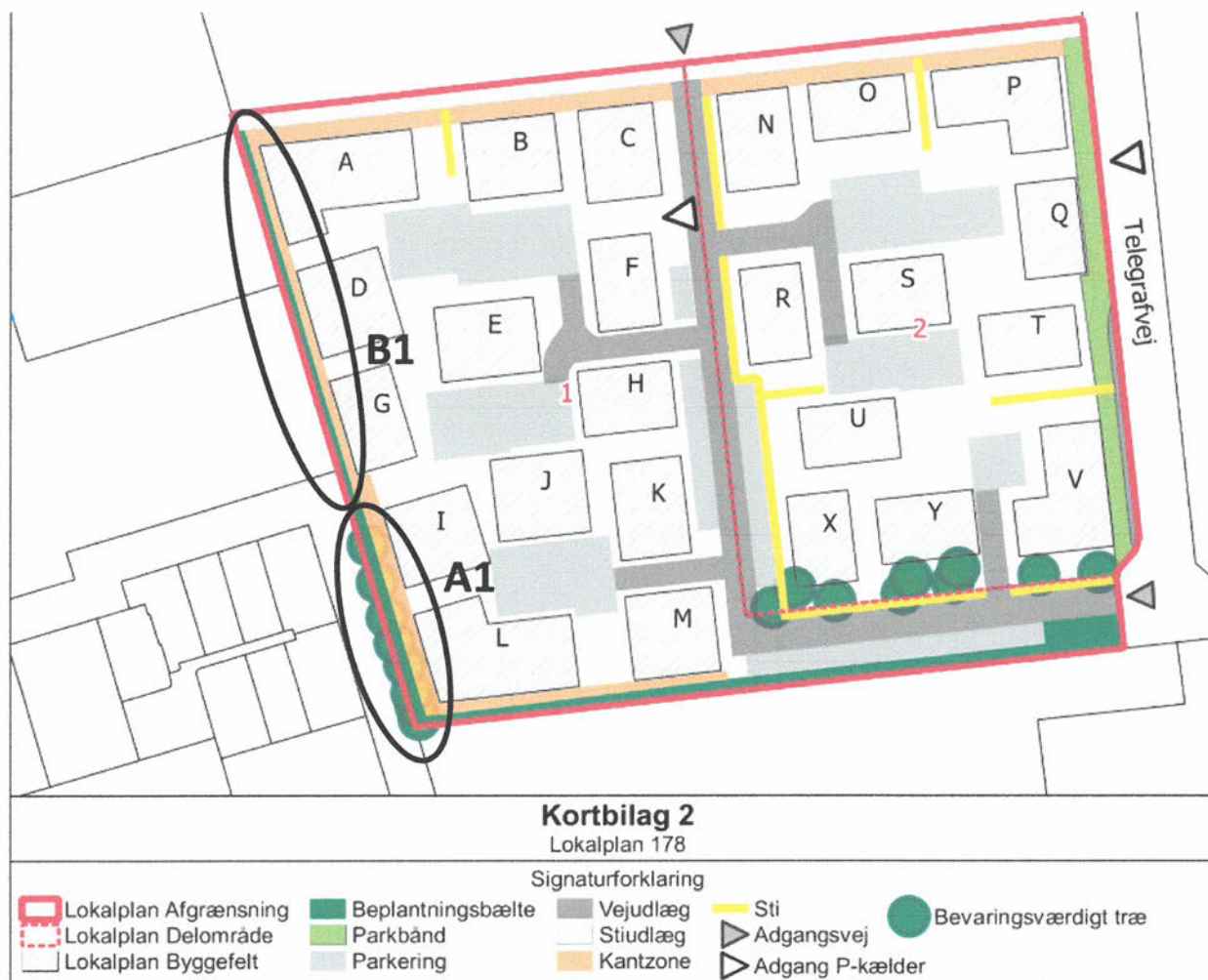


**Billede 4** Illustrere hvor ønsket placering af byggelinje for rækkehuse i byggefelt G og I + L (20 meter fra skel).

Ændres lokalplanen med disse forslag, hvor lavere byggeri vil grænse op mod Atlasvænge samt Atlasvænges naboareal mod nord, og herefter gå over i højere etagebyggeri forbedres harmonien i integrationen med Atlasvænge og naboarealet markant. Indbliksgenerne vil også blive minimeret af at husene bliver rykket længere tilbage væk fra skel mod vest. De totale etage m<sup>2</sup> vil falde en smule fra 12.500 m<sup>2</sup> til ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Selvom det er en reduktion vil det stadigvæk give anledning til at etablere markant flere boligenheder i delområde 1 end de 74 boligenheder som er beliggende på Atlasvænge.

#### **Beplantning af grænsen mellem Atlasvænge og Postgrundene**

Da der fra kommunens side ønskes et grønt kvarter med fokus på bæredygtighed giver det god mening at **alle** store træer på hele delområde 1 mod vest som minimum bevares. Det nævnes i lokalplanen (side 20) at beplantningen mod vest ”for så vidt muligt skal bevares”, specielt grænsende mod Atlasvænge. Denne formulering er ikke god nok da beplantningen kan fjernes og højst sandsynligt vil blive det i forbindelse med byggeriet. Derfor frygtes beplantningen fjernet og erstattet med langt mindre træ som slet ikke giver den samme afskærmning mod indkig. Ifølge lokalplansforslaget skal beplantningen først være færdigudvokset efter 15 år, hvilket vil give en årrække med lav beplantning som vil give massive indbliksgener. Ligeledes virker bredden af beplantningsbæltet på 2-3 meter også alt for smalt, og bør udvides så det minimum matcher bredden af det beplantningsbælte som eksisterer i dag (nogle steder over 10 meter).



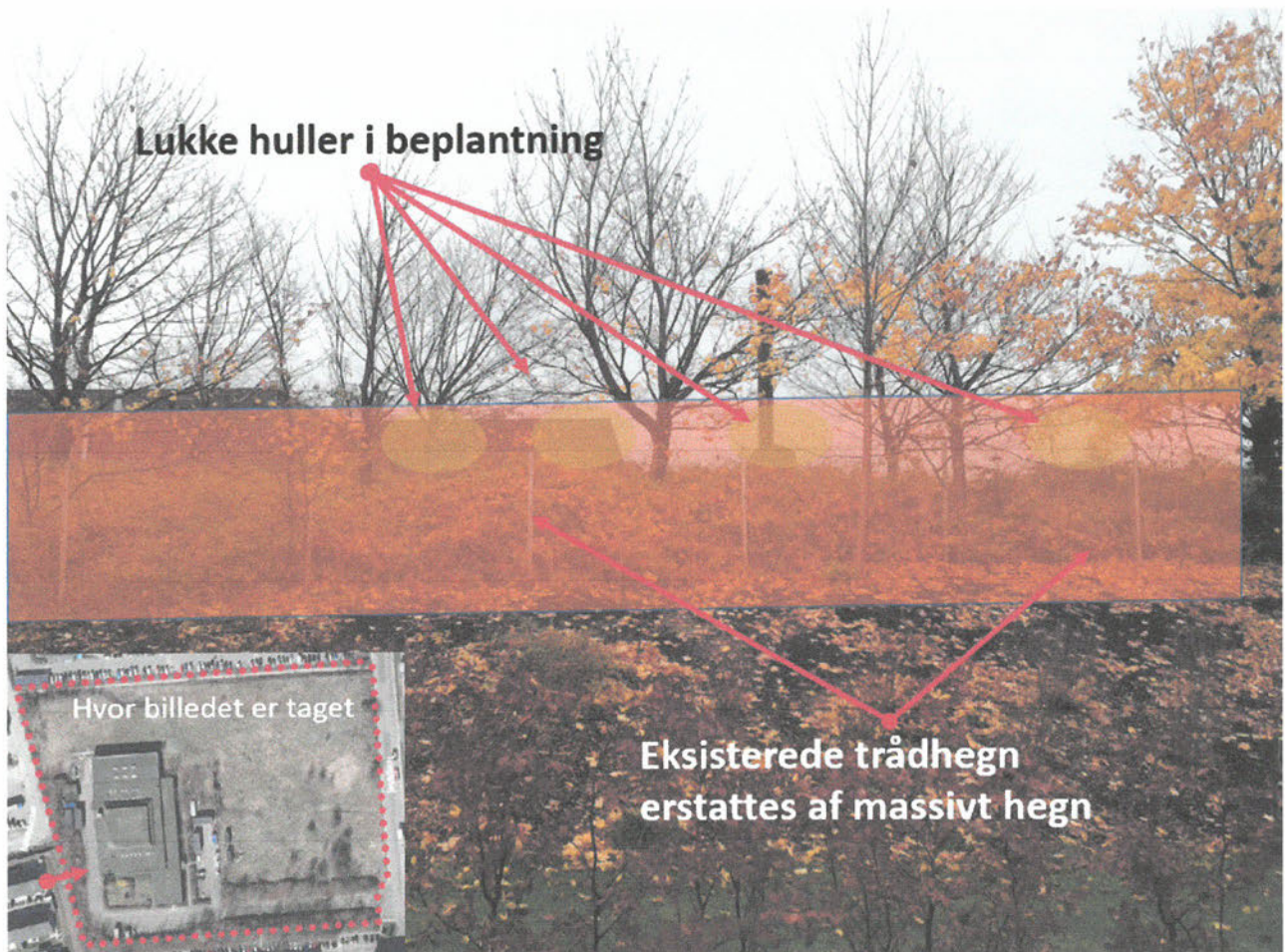
**Figur 2**, Forslag til beplantning mod vest og flytning af byggefelt - udklip af kortbilag 2 fra lokalplan 178

Forslag til lokalplansændring:

Et forslag til beplantningsbælter mod vest er vist på **figur 1** og **figur 2**:

- Det gøres utvetydigt klart i lokalplanen at den eksisterende beplantning mod vest i både område A1 og B1 og specielt mod Atlasvænge ikke må beskæres eller fjernes i forbindelse med byggeriet.
- Bredden på beplantningsbæltet i både A1 og B1 fastsættes til ca, 10 meter som også er indikeret på **figur 1**.
- Beplantningen i område A1 suppleres med yderligere stedsegrøn beplantning i mellemhøjde (specielt nødvendigt i vinterhalvåret) således at der lukkes helt af og dette stilles som et krav i lokalplanen, samt at det skal godkendes af naboer og kommunen, se **billede 5**
- Erstatte det trådhegn som står i skel med et massivt hegn i 2,5 til 3 meters højde, for at mindske indblik, specielt hvis bunddækkebeplantning reduceres, se **billede 5**





**Billede 5** Evt. hegn hvis bunddækkebeplantningen ikke kan bevares intakt. Huller i eksisterende beplantning fyldes ud af tæt stedsegrøn mellemhøj beplantning.

### **Tagterrasser og solceller på tage**

Lokalplanen lægger op til at der på taget af bygninger både kan anlægges solceller og tagterrasser. Mht. solceller giver det anledning til bekymring omkring mulig refleksioner som kan blænde og skabe gener for omkringliggende beboelse. Ligeledes er der en bekymring omkring etablering af tagterrasser som kan skabe indblik og støjgener.

#### Forslag til lokalplansændring:

Det indføres i lokalplanen at byggefelt A, D, G og I+L ikke må have solceller på taget eller tagterrasser for at minimere den gene det kan skabe for allerede eksisterende bebyggelse på Atlasvænge.

### **Altaner i yderområderne**

Det blev nævnt på borgermødet at der på facader, som vender mod yderområderne, kan etableres altaner. Specielt mod vest i området grænsende op til Atlasvænge er det en stor bekymring at 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 lokalplansændring:

Det indføres i lokalplanen at alle facader i yderområder mod vest ikke må beklædes med altaner eller kanapper, for både at overholde byggefeltet men også for at begrænse indblik- og støjgener.

**Kvotehøjde af bebyggelse**

Af lokalplansoplægget fremgår det at hele delområde 1 beligges i kvote 38. Det undrer at det netop er kvote 38 som er gældende, da det vil kræve at ekstra jord skal køres på som yderligere vil hæve delområde 1 over eksisterende terræn mod vest.

Allerede eksisterende bebyggelse på Atlasvænge er opført i kvote 34, og ligger derfor 4 meter lavere end delområde 1.

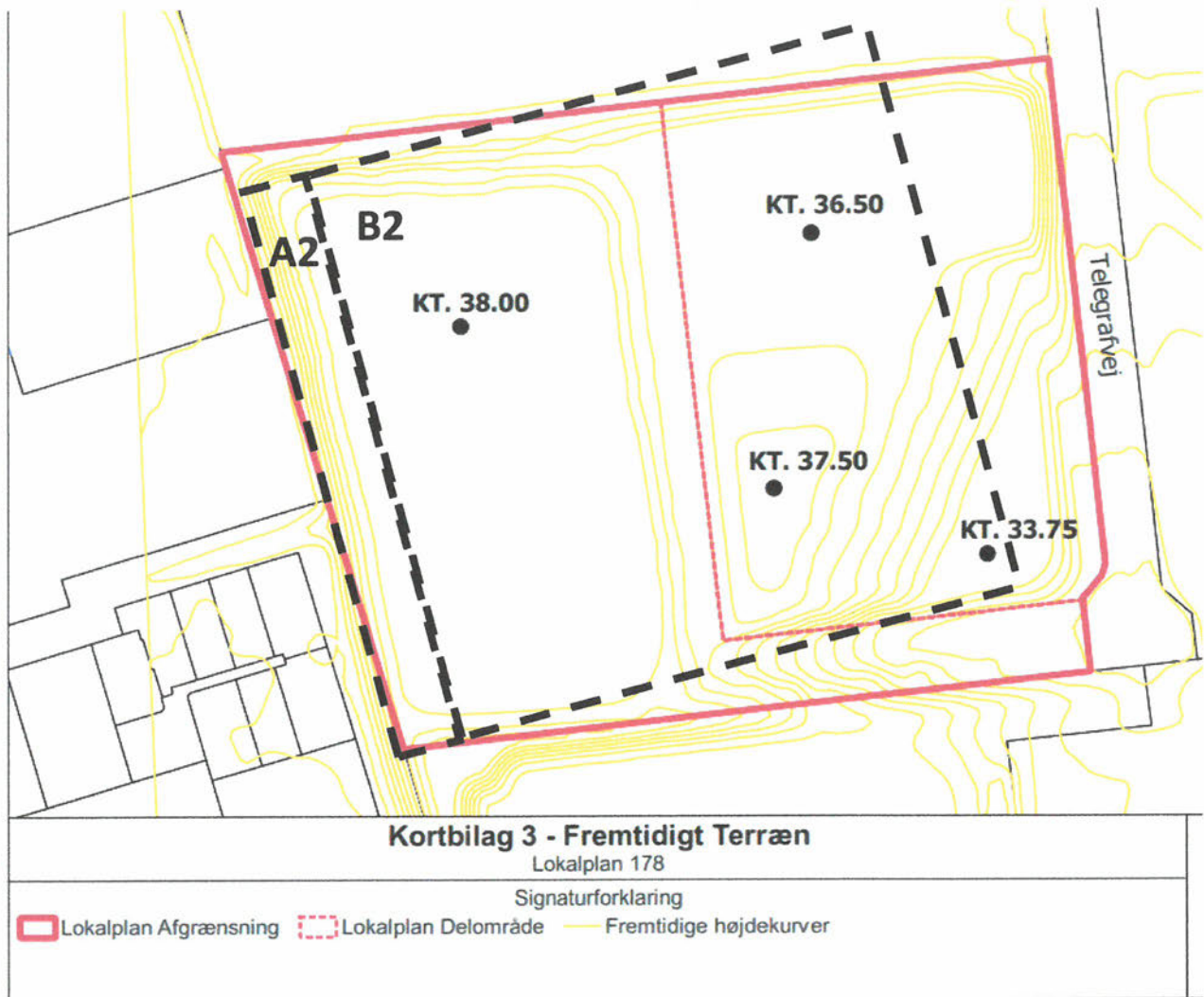
Terrænforskellen gør at husene på postgrundene vil få yderligere 4 meter i højden, således at stueplan kommer til at ligge over første sals højde.

Det ønskes derfor at kvoten reduceres i forbindelse med byggemodningen således at den relative byggehøjde reduceres. Ydermere lægges der op til at beholde beplantningsbæltet (**figur 1**) i kvote 38.

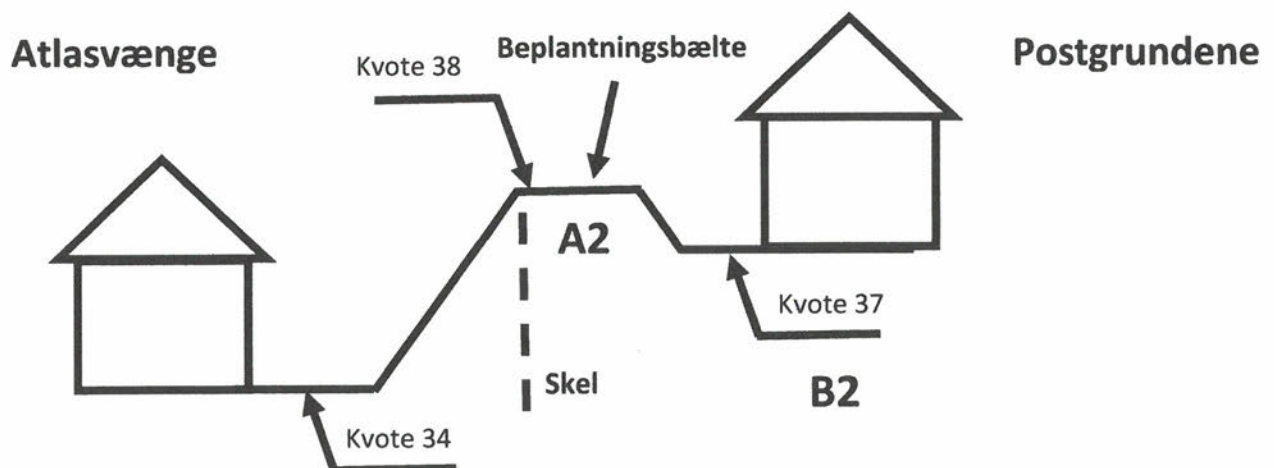
Forslag til lokalplansændring:

Et forslag til den fremtidige kvote på området er skitseret på **figur 3** og **figur 4**:

- På område A2 fastholdes nuværende kvote så beplantningsbæltet bevares.
- På område B2 reduceres kvoten til kvote 37 således at hele området (delområde 1 og 2) opnår næsten ens kvote på nær den lave del i det sydøstlige hjørne. Med en reduktion i kvoten vil højdeforskellen i forhold til terræn mod vest kunne mindskes således at den relative bebyggelseshøjde vil blive reduceret.



**Figur 3,** Forslag om højdekvote for at bibeholde en vold som minimerer indblik og bevarer eksisterende beplantningsbælte. A2. forbliver i kvote 38 og B2. reduceres til kvote 37 - *udklip af kortbilag 3 fra lokalplan 178*



**Figur 4,** Illustration som skitserer en vold ved fjernelse af jord til kvote 37 på postgrundene