

Ballerup Kommune

Klima & Miljø

Hold-an-Vej 7

2750 Ballerup

Ballerup, den 8. april 2022

Nabohøring: Boligprojekt på Telegrafvej 9 (TEC-grunden)

Grundejerforeningen Råmosen har tidligere indgivet høringssvar til den samlede helhedsplan for det kommende nye bydelskvarter på Telegrafvej og Baltorpbakken, hvor Telegrafvej 9 også er omfattet af denne.

Vi vil gerne i den forbindelse kvittere positivt for, at vores tidligere høringssvar og anmærkninger til helhedsplanen og til lokalplan 178 (Postgrunden) er blevet hørt og taget med ind i det videre arbejde med skabelsen af det nye bydelskvarter; Pederstrup Bykvarter.

Med den fremlagte sag på Klima og Miljøudvalgets forrige møde for et kommende boligprojekt på Telegrafvej 9 (TEC-grunden) har vi som omkringliggende nabo følgende bemærkninger:

1. Bydelskvarter i et idyllisk landskabsområde

Ved den allerførste præsentation af det nye bydelskvarter ”Baltorp Bykvarter”, som blev præsenteret på et borgermøde i september i 2019 fremgik det, at man fra Kommunens side ønskede at skabe en ny bydel som bebyggelsesmæssigt vil byde på en variation af tæt-lavt bebyggelser som rækkehuse og parceller samt etagebyggerier med 2-6 etager, hvor især bebyggelserne med de 6 etager skulle ligge i den østlige del på Telegrafvej vendt ud mod Vestbuen.

Vi hilser derfor meget velkomment, at bygherren ønsker at opføre rækkehuse i én etage. Med det kendskab og erfaringer vi har fra Atlasvænge, ved vi, at der er en meget kraftige efterspørgsel på rækkehuse i ét plan, både blandt småbørnsfamilier, midaldrende og enlige.

Endvidere efterlever bygherren ved opførelse af rækkehuse i ét plan også den vision, som Ballerup Kommune hele tiden har haft med omdannelsen af Telegrafvejsområdet til en ny bydel med en blanding af etageboliger og tæt-lavt bebyggelse.

2. Bebyggelsesgrad

I helhedsplanen for den nye kommende bydel på Telegrafvej lægges der op til at ”livet skal leves mellem bygningerne”. Et mantra som Ballerup Kommune i mange år har stået vagt omkring. Med en bebyggelsesgrad på 103% og samlet ca. 400 boliger på TEC-grunden har vi meget svært ved at se, hvor udfoldelsesmulighederne og udelivet for de kommende beboere på grunden skal foregå, når bygningerne som illustreret i sagsfremstillingen ligger så tætte, som de gør.

Bekymringen er, at udelivet fra TEC-grunden i stedet flytter ud i det omkringliggende område og i Pederstrup, som i forvejen er besøgmæssigt udfordret grundet sin store attraktivitet.

3. Beplantning

I helhedsplanen for Telegrafvejsområdet er det grønne miljø et centralt punkt for udtrykket af den kommende nye bydel. Det synes vi er vigtigt at fastholde, da Telegrafområdet ligger på grænsen mellem land og by. Et vartegn som Ballerup som by i rigtig mange år har været kendt for og som gør byen til noget særligt.

TEC-grunden er den af de grunde på Telegrafvej, som grænser tættest op til Pederstrup og Byager. Et naturskønt område med en landlig idyl. For os at se, er der fra bygherrers side ikke tænkt meget grønt miljø ind (jf. bebyggelsesplanen), således at det nye boligområde vil understøtte det landlige islæt.

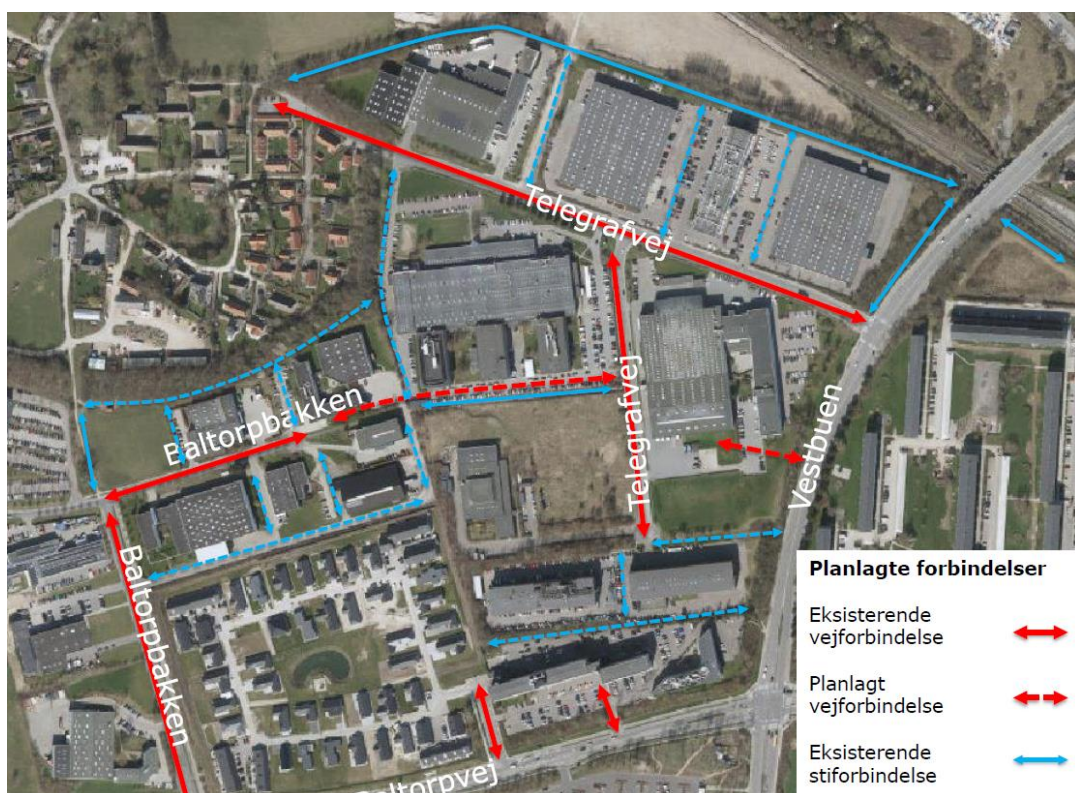
Vi har på Atlasvænge dårlige erfaringer med, at såfremt Kommunen ikke forlanger en decideret beplantningsplan i hh. til helhedsplanen, så vil beplantningen på TEC-grunden blive i et begrænset omfang og med en beplantning, som kommer til at tage mange år at få vokset frem.

Alene bebyggelsestætheden på grunden vil efter vores mening gøre, at det kan blive vanskeligt at få noget til at vokse og gro grundet manglende dagslys.

4. Trafikstrøm til og fra TEC-grunden

Af sagsredegørelsen fremgår det, at trafikken til og fra TEC-grunden skal afvikles via Telegrafvej ud mod Vestbuen og via Baltorpbakken med tilkørsel til Baltorpvvej.

Dette er i overensstemmelse med dels helhedsplanen og dels lokalplan 178 (Postgrunden) og er også hvad Grundejerforeningen er blevet lovet og orienteret om efterfølgende af Kommunen.



I den sammenhæng er det vigtigt for os, at de planlagte forbindelser for vej- og stiforbindelse fra Telegrafvejsområdet, herunder TEC-grunden og Postgrunden fastholdes; både af hensyn til den trafikale afvikling i området og af hensyn til de eksisterende omkringliggende boligområder som Atlasvænge, Pederstrup og Byager.

Vi håber, at vores bemærkninger vil, som hidtil, blive taget med ind i det videre arbejde omkring bebyggelsen af TEC-grunden, og at vi som nabo til Telegrafvejsområdet fortsat vil blive betragtet som en nyttig og seriøs dialogpartner.

Med venlig hilsen
GF Råmosen

Dorthe G. Rigét
Formand