



Til: Kommunalbestyrelsen

BY OG MILJØ

Dato: 28. juli 2022

Sagsid: 01.02.05-P16-1-22

ADMINISTRATIVE KOMMENTARER TIL BEMÆRKNINGER FRA GRUNDEJERFORENINGER

Klima- og Miljøudvalget har ønsket en tidlig dialog med grundejerforeninger nær Telegrafvej 9. Grundejerforeningerne har derfor fået tilsendt link til den politiske behandling af startredegerelse for lokalplanen.

Der er modtaget bemærkninger fra tre grundejerforeninger:

- GF Pederstrup Erhvervspark
- GF Råmosen
- GF Byager

Grundejerforeningerne har ikke set et udkast til lokalplanforslaget. Deres bemærkninger tager derfor udelukkende afsæt i startredegerelsen, der indgik i den opstartssag, som Klima- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 8. marts 2022, samt i den planlægning, der er foregået indtil nu, dvs. tidligere lokalplaner og helhedsplan for området.

Den administrative behandling af grundejerforeningernes bemærkninger er emneopdelt. De administrative kommentarer fremgår med *kursiv*.

Bebyggelsens højde og tæthed

Både GF Råmosen og GF Byager er tilfredse med, at bygherre ønsker at opføre rækkehuse i én etage, fordi der er kraftig efterspørgsel på rækkehuse i ét plan og opførelse af rækkehuse i ét plan vil tillige understøtte den vision, som Ballerup Kommune hele tiden har haft med omdannelsen af Telegrafvejsområdet, nemlig en ny bydel med en blanding af etageboliger og tæt-lavt bebyggelse.

En borger fra GF Byager mener, at den vestligste række mod Telegrafvej også burde holdes i en etage i stedet for de to, der er vist i planen. Borgeren konstaterer også, at det ikke fremgår, hvilken kote den nye bebyggelse opføres i.

Bebyggelse på en etage mod Pederstrup landsby er fastholdt i udkastet til lokalplanforslaget, og der er derfor udarbejdet et nyt tillæg til kommuneplanen.

Borgerens ønske om en etage mod Telegrafvej er ikke indarbejdet i lokalplanforslaget, da der er taget afsæt i den bebyggelsestæthed og højde, som kommuneplanrammen fastsætter.

Der er i lokalplanforslagets bestemmelser fastsat koter for bebyggelsen.

En borger i GF Byager mener, at grunden bliver groft udnyttet. Vedkommende havde håbet, at der skulle opføres rækkehuse eller villaer.

Både GF Råmosen og GF Byager mener, at den høje bebyggelsestæthed ikke efterlader ret meget plads til opholdsarealer. Bekymringen er, at udelivet fra de nye beboere i stedet flytter ud i det omkringliggende område og i Pederstrup, som i forvejen er besøgsræssigt udfordret grundet sin store attraktivitet.

Kommunalbestyrelsen har den 22. marts 2022 vedtaget tillæg nr. 9 til kommuneplanen, hvori det fastlægges, at der skal være rækkehuse og etageboliger. Lokalplanlægningen tager afsæt i denne nye ramme, samt det kommuneplantillæg, der er til behandling nu, hvorefter der også kan bygges i en etage.

Ved samme møde godkendte Kommunalbestyrelsen en højere bebyggelsestæthed og -højde end den, som fremgik i helhedsplanen. Administrationen har taget afsæt i denne beslutning.

Der sikres gode opholdsarealer ved, at der i lokalplanen fastlægges bestemmelse om, at parkering for den del af bebyggelsen, som overstiger en bebyggelsesprocent på 70, skal foregå i konstruktion. Denne bestemmelse skal bidrage til, at der kan opnås gode opholdsarealer trods den øgede bebyggelsestæthed og det tilsvarende behov for areal til parkering.

Derudover rummer lokalplanen bestemmelser om kantzoner og deres størrelse, om en central pladssdannelse og om at der til boligerne skal være en vis procentdel opholdsareal.

Udvikling af ejendommen skal være økonomisk bæredygtig for ejendomsudviklere. Omdannelse af ejendomme er væsentligt dyrere end udvikling af ejendomme, som ikke er allerede er bebygget.

Beplantning

GF Råmosen mener ikke, at der er ikke meget grønt miljø i bebyggelsesplanen, som kan understøtte det landlige islæt, og skriver, at hvis kommunen ikke forlanger en beplantningsplan svarende til helhedsplanen, så vil beplantningen på ejendommen blive begrænset. Bebyggelsestætheden vil gøre det vanskeligt for planter at gro grundet manglende dagslys.

Der er ikke tilstræbt et landligt islæt, men det er tilstræbt et bymæssigt kvarter, men med et grønt miljø i bebyggelsen. Det landlige udtryk er på den anden side af beplantningsbæltet i Pederstrup/Byager.

Den beplantede vold mellem Pederstrup/Byager og byomdannelsesområdet

GF Byager konstaterer, at volden og beplantningsbæltet bliver berørt, hvilket er vigtigt for beboerne.

Volden og beplantningsbæltet ligger ikke inden for lokalplanområdets afgrænsning, og berøres dermed ikke af planen. Byggefelterne ligger også på en god afstand, derfor bør vold og beplantning ikke blive beskadiget under bygge- og anlægsarbejdet.

En beboer spørger om stien på volden, der indgik i helhedsplanen, ikke er med? (GF Byager ønsker ikke en sti på volden, som det blev foreslået i helhedsplanen, adm).

Der planlægges ikke længere for en sti på volden. Der planlægges i stedet for en forbindelse øst for volden, som både er en sti og en lille boligvej.

Trafik og infrastruktur

GF Råmosen skriver, at det vigtigt for dem, at de planlagte forbindelser for vej- og stiforbindelse fra Telegrafvejsområdet, herunder TEC-grunden og Postgrunden, fastholdes af hensyn til den trafikale afvikling i området og til de eksisterende omkringliggende boligområder som Atlasvænge, Pederstrup og Byager.

Ingen kommentarer. Synspunktet tages til efterretning.

En borger fra GF Byager savner en stillingtagen til el-biler og opladning af disse.

På nuværende tidspunkt kan kommunen kun administrere ud fra Ladestanderbekendtgørelsen. I forbindelse med det kommende bygge- og anlægsprojekt vil der blive stillet krav om, at der skal forberedes til el-ladestander. Der er ikke lovhemmel til at optage bestemmelser herom i en lokalplan.

Det er nødvendigt med en sti langs Telegrafvej, da boligområdet vil medføre voldsom forøgelse af trafikken i forhold til den nuværende belastning. Boligområdet vil naturligt omfatte mange børnefamilier, hvorfor cykeltrafikken vil være intensiv.

Det er korrekt, at der vil komme langt flere lette trafikanter i det omdannede kvarter, men Telegrafvej ligger ikke inden for lokalplanens afgrænsning, derfor kan planer for Telegrafvej ikke læses ud af lokalplanforslaget.

Ballerup Kommune vil gennemføre et vejprojekt, hvor Telegrafvej ændres fra at skulle betjene lastvogne til at blive en grøn bygade med gode forhold både for biler og for lette trafikanter.

En borger fra GF Byager spørger, om de kan gå ud fra, at der ikke anlægges skråparkering på den asfalterede del af Byager, som det tidligere har været vist i helhedsplanen.

Byager indgår ikke i lokalplanområdet og parkering ved Byager er derfor ikke en del af lokalplanen.

GF Pederstrup Erhvervspark spørger, hvor tæt på skellet til Baltorpbakken 12B der må opføres en vej – nærmere bestemt det nye vejstykke, kommunen ønsker at etablere, fra Telegrafvej og hen til Baltorpbakken.

Når Baltorpbakken skal forbindes til Telegrafvej, sker det over flere private ejendomme. Det fremgår af lokalplan 181 for Baltorpbakken 14, at vejudlægget ligger lige op ad skellet til Baltorpbakken 12B. Lokalplanforslaget for TEC-grunden indeholder den anden del af vejforbindelsen, men støder ikke direkte op til Telegrafvej 12B.

GF Pederstrup Erhvervspark stiller spørgsmålet: Hvis kommunen (uden deres accept) beslutter sig for at koble sig på deres vejstykke af Baltorpbakken fra Telegrafvej, overtager kommunen så automatisk ansvar/ejerskab for vejstykket fra ny indgang til Baltorpbakken og hele vejen op til Ambu? Vejen vil blive voldsomt belastet i forhold til i dag af ny trafik fra/til det nye boligområde.

Den lille del af Baltorpbakken foreslås i helhedsplanen forbundet til Telegrafvej, så der skabes en ny vejforbindelse fra kvarteret.

Teknik- og Miljøudvalget har den 4. maj 2021 (se punkt 10) godkendt, at den eksisterende private fællesvej Baltorpbakken kan optages som offentlig vej under forudsætning af, at der etableres en gennemgående vejforbindelse mellem Baltorpbakken og Telegrafvej.

Det er kun den blinde sidevej til Baltorpbakken, som er en privat fællesvej. Den øvrige del af Baltorpbakken, samt Telegrafvej, har status som offentlig vej.

Optager kommunen en privat fællesvej til offentlig vej, så overtager kommunen også forpligtelser ift. drift, vedligeholdelse og vintertjeneste. Ballerup Kommune er dog kun interesseret i veje, som er gennemgående og ikke blinde. Derfor vil den private fællesvej først blive optaget som offentlig hvis vejen bliver gennemgående. Optagelse af det lille vejstykke, som offentlig vej, afhænger derfor af, hvordan det går med udviklingen af Baltorpbakken 14 og Telegrafvej 9.

Byggestøj

En borger fra GF Byager mener, at de vil blive generet af byggestøj, og at kommunen bør komme med et estimat.

Vi kommer ikke med et estimat, men vi vil administrere efter de regler, der gælder for støj, der kommer fra bygge- og anlægsarbejder. Kommunen har mulighed for at gribe ind over for overskridelser af reglerne. F.eks. kan der gives et påbud om, at de støjende arbejder kun må foregå på hverdage, inden for et bestemt tidsrum eller der kan påbydes specifikke støjgrænser for byggepladsen.