



Hvidbog til lokalplan nr. 152

Lokalplan 152 var i offentlig høring i perioden 6. december 2016 til den 8. februar 2017. Ballerup Kommune har modtaget i alt 5 høringssvar, som behandles i denne hvidbog.

Hvidbogen er opdelt i afsnit efter, hvilken lokalplanbestemmelse, som høringssvaret vedrører.

Der kan være høringssvar, som ikke vedrør lokalplanens indhold. Disse behandles i afsnittet "Andet".

Høringssvarene kan være gengivet i forkortet udgave. Høringssvaret i sin fulde længde fremgår af dokumentet "Høringssvar, samlet udgave".

Høringssvar fra private er anonymiseret. Høringssvar fra myndigheder, organisationer, foreninger m.fl. er ikke anonymiseret.

Der er til nogle høringssvar skrevet en administrativ kommentar og en administrativ indstilling.

Oversigt over indsigere:

- Høringssvar 1: Grundejerforeningen Æblehaven, Bispevangen 3-19
Høringssvar 2: [REDACTED], [REDACTED], Smørumnedre
Høringssvar 3: Lene Thomsen og Annette Birch, Fmd. for bestyrelserne i Bispevangen 10.02 og 10.25, Ballerup Boligselskab
Høringssvar 4: John Hansen, gruppeleder for KFUM-Spejderne, Ballerup gruppe og Lene Martinsen, gruppeleder, De grønne pigespejdere, Ballerup gruppe
Høringssvar 5: Seniorbofællesskabet Ekkodalen

Derudover er der nogle ændringsforslag fra administrationen i Ballerup Kommune.

**GENERELT**

Høringsvar 4: Generelt hilser vi lokalplanen velkommen og finder at lokalplanen kan bidrage til at skabe nye rammer for området og nye fællesskaber og samarbejder på tværs af interessenter/beboere/naboer. Et arbejde vi gerne vil være to aktive deltagere i.

§2 AFGRÆNSNING

2.1 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykes fra disse: 1a og 1ø, Pederstrup by, Ballerup. 1aæ, 1gy, 1gz, samt del af 30a og 7000cv, Ballerup by, Ballerup, som vist på kortbilag 1.

Høringsvar 5: Hvis rammeområde 3D6 ændres fra ubenyttede nyttehaver til rekreativt område og fremtidige tekniske anlæg for Forsyning Ballerup, vil Forsyning Ballerups arealbehov inden for lokalplanområdet blive reduceret.

Dette åbner mulighed for, at Seniorbofællesskabet Ekkodalen kan få lidt mere areal, så der kan bygges boliger i den størrelse og i det antal, der er behov for. Samtidig vil der muligvis blive lidt mere areal til parkeringspladser til det areal, der er afsat til offentlige formål i lokalplanen.

Før i tiden var der en sti, der gik fra Gammelgård gennem Gammelgårdsparken til Lindbjerggård i Pederstrup. Ved at nedlægge de eksisterende nyttehaver vil det være muligt at genetablere denne gamle sti gennem det foreslåede plantebælte mellem spejderhytterne og bebyggelsen nordvest for lokalplanområdet.

Det foreslås derfor, at Ballerup Kommune og Forsyning Ballerup erhverver arealet 3.D6. Lokalplan 152 udvides til også at omfatte arealet 3.D6 sammen med de oprindelige arealer 3.D3 og 3.B13.

Administrative kommentarer: Det plantebælte, som nævnes i høringssvaret eksisterer i dag.

Forslaget kræver investeringer fra både kommune og Forsyning Ballerup, samt en hel ny lokalplanproces.

Administrativ indstilling: Der foretages ikke ændringer i lokalplanen.

2.2 Lokalplanen afgrænses og inddeles i fire delområder som vist på kortbilag 2.

Høringsvar 5: Der kan skabes et mere regulært byggefelt B2, så bebyggelsen i byggefelt B2 kan øges, ved at den skrå afgrænsning mellem delområde A og B ændres, så den er vinkelret på Bispevangen på hele strækningen, idet afskæring på den sidste del af skellet mod delområde A begrænser seniorbofællesskabets byggefelt på en u hensigtsmæssig måde i forhold til den planlagte bygningsgeometri sammenholdt med afstandskrav til skel.

Grænsen mellem område A og område B foreslås rettet ud i det nordvestlige hjørne af område B. Den sydvestlige grænse mellem område B og Forsyning Ballerups areal rettes ud, så byggefelt B2 får en mere regulær form i det sydvestlige hjørne.

Administrative kommentarer: Den skrå afgrænsning skyldes, at arealet i delområde A er lejet ud til en spejdergruppe. Lejen går mange år tilbage og deres arealafgrænsning har den skrånende linjeføring.

Delområdeafgrænsningen mellem A og B kan ikke ændres. Forsyning Ballerup ejer



grunden syd for delområde B. Byggefelt B2 kan udvides lidt mod sydvest.

Administrativ indstilling: Der foretages ikke ændringer i lokalplanteksten. Der foretages en mindre ændring på kortbilag 3, hvor byggefelt B2 udvides mod sydvest.

§3 ANVENDELSE

3.1 Delområde A, C og D må kun anvendes til offentlige formål, herunder fritids- og kulturformål, institutioner samt forenings- og menighedslokaler. Delområde A må også anvendes til boligformål.

Høringsvar 4: Delområde A er i dag en grund, der de sidste 52 år har været stillet til rådighed af Ballerup Kommune til to spejdergrupper. Det bekymrer os, at lokalplanen muliggør forskellige anvendelser, herunder at kommunen beslutter, at grundene skal sælges og bebygges, med den konsekvens, at vi ikke længere har vore to spejderhytter som ramme for vores spejderarbejde.

Administrative kommentarer: Bestemmelsen er udelukkende formuleret, således at der skabes mulighed for at opføre boliger, hvis dette skulle være situationen engang. På nuværende tidspunkter er der ingen planer om boliger på arealet.

Administrativ indstilling: Der foretages ingen ændringer i lokalplanbestemmelsen.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges en adgangsvej til delområde B og C fra Bispevangen i en bredde på 7 meter, som vist på kortbilag 3. Adgangsvejen udlægges som privat fællesvej.

Administrativ rettelse: Der bør henvises til gældende vejregler for adgangsvejens dimensionering og udformning.

Administrativ indstilling: Bestemmelsen ændres til *5.1 Der udlægges en adgangsvej til delområde Bog C fra Bispevangen, som vist på kortbilag 3. Adgangsvejen udlægges som privat fællesvej. Adgangsvejen skal udformes og dimensioneres i forhold til dens anvendelse og i henhold til gældende vejregler.*

Stier

5.3 Der udlægges en sti i en bredde af 4 meter i delområde C, som vist på kortbilag 3. Stien udlægges som privat fællessti.

Høringsvar 2: Det vil være oplagt for kommunen at anlægge trappe og sti efter jernbaneskinneerne fra Vestbuen op til den nye fælles indkørsel, som vist med grønne linier (se kortbilag). Det vil mindske trafik og støj samt opfordre folk til at komme gående fra Ballerup Syd.

Administrativ kommentar:

En trappe fra Vestbuen til en sti, ligger uden for lokalplanområdet afgrænsning. Idéen om en trappe kan gennemføres uden lokalplan, men vil kræve en økonomisk bevilling til et anlægsprojekt.

Administrationen foretager en administrativ rettelse, idet den udlagte sti ligger både i delområde B og C. Dette vil blive rettet i lokalplanteksten.

Administrativ indstilling: at lokalplanbestemmelsen ændres til: *5.3 Der udlægges areal til en sti i en bredde af 4 meter i delområde B, C og D, som vist på kortbilag*



3. Stien udlægges som privat fællessti. Kortbilag 3 er ligeledes ændret.

Parkering

5.4 I forbindelse med ny bebyggelse, skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 gæsteparkeringsplads pr. 5 boliger
- 1 p-plads pr. 20 m² bruttoetageareal bebyggelse til offentlige formål.
- 1 handikapparkeringsplads pr. 20 almindelige p-pladser.

Alle parkeringspladser i delområde B skal være anlagt inden ibrugtagning. For øvrige arealer skal minimum 80% af de parkeringspladser som er angivet i parkeringsnormen skal være anlagt inden ibrugtagning!

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve de udlagte parkeringspladser anlagt.

5.5 Der skal dog på den enkelte ejendom til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser.

Høringssvar 3: Vi ønsker oplysninger om, hvor mange kvadratmeter, der bebygges i delområde C, så vi kan fastslå antallet af parkeringspladser.

Ballerup Kommune har lovet ikke at belaste Bispevangen, men bestyrelserne stiller sig tvivlende. Erfaringen fra Jonstrupvej 246 er, at der kan være mellem 100-120 biler til fredagsbøn, når man flytter til Bispevangen vil parkeringsproblemerne ikke blive løst.

Administrative kommentarer:

Grunden bliver på 5.184 kvadratmeter og bebyggelsesprocenten er på 30, dermed kan der højst opføres en bebyggelse på 1.555 kvadratmeter bruttoetageareal. Hvis grunden bebygges maksimalt, skal der ifølge pkt. 5.4 i lokalplanen udlægges areal til 78 parkeringspladser, heraf skal tre parkeringspladser være udlagt til handikapparkering.

Bygninger til offentlige formål i stationsnære områder, plejer almindeligvis at give et reduceret parkeringsbehov.

Tyrkisk Kulturforening, som planlægger at købe arealet, har oplyst til Ballerup Kommune, at foreningens medlemmer bor tæt på Bispevangen og de har derfor en forventning til at den kørende trafik vil blive reduceret.

Med pkt. 5.5 i hånden kan Ballerup Kommune kræve flere parkeringspladser anlagt, hvis behovet viser sig.

Administrativ indstilling: Der foretages ingen ændringer i lokalplanbestemmelsen.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning generelt

Høringssvar 4: Lokalplanen beskriver, at kommunen ønsker at fastholde områdets grønne karakter, hvilket vi hilser velkommen. Områdets grønne karakter beskrives fastholdt ved at beplante med et begrænset udvalg af buske og træer. Intentionerne er fine, men vi har et ønske om, at der tænkes en større diversitet i beplantningen.

Vi ser gerne, at hele området byder på så stor diversitet som mulig, hvilket vi finder fint vil kunne lade sig gøre inden for intentionerne i lokalplanen.



...

Det nuværende plantebælte mellem delområde A og Delområde B fremgår ikke af lokalplan 152. Det er et stærkt ønske fra vores side, at plantebæltet bevares med en tilsvarende ønsket beplantning, som i plantebælte 1. Plantebæltet dækker/ligger op til en niveauforskel i terrænet, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt at fastholde af praktiske og æstetiske hensyn, samt aktivitetshensyn for spejderne.

Vi vil meget gerne indgå i en dialog omkring fastholdelse af plantebæltet, samt beplantningen i plantebæltet, herunder økonomi for evt. reetablering efter byggeri på delområde B.

Høringsvar 5: Af hensyn til den rumlige afgrænsning af lokalplanområdets kanter, og for at afgrænse mod aktiviteter på DSB's arealer foreslås endnu et plantebælte langs lokalplanområdets sydlige grænse, langs stien, der adskiller delområde D fra området med kolonihaver.

Administrativ kommentar: Et højt plantebælte vest for en kommende boligbebyggelse, kan komme til at give skyggegener for boligerne, derfor er der ikke stillet krav om, at der skal etableres plantebælte i skellet mellem delområde A og B. Når bygge- og anlægsarbejdet inden for delområde B påbegyndes, vil den eksisterende jordvold på området sandsynligvis blive fjernet helt eller delvist. Dette vil betyde, at en stor del af den eksisterende beplantning på jordvolden også må fjernes.

Hvordan den fremtidige afgrænsning mellem delområdet A og B skal være, skal drøftes mellem Ballerup Kommune (grundejere af delområde A), spejderne (lejere af delområde A) og den kommende boligforening (delområde B). Dog skal hegn i skel leve op til pkt. 8.6 lokalplanbestemmelserne.

Angående det foreslåede plantebælte langs den omtalte sti syd for delområde D, så er der en grøft lige nord for stien. Både grøft og sti ligger uden for lokalplanområdets afgrænsning.

Hvis lokalområdet skal afgrænses af et plantebælte, så kan det ligge nord for grøften. Dette område tilhører Forsyning Ballerup og det må være op til selskabet, om de ønsker at anlægge og vedligeholde et hegn.

Administrativ indstilling: Der foretages ingen ændringer i lokalplanen.

8.1 Plantebælte 1 fastholdes eller reetableres og udvikles som plantebælte i en bredde af 10 meter med indplantning af arten Hvidtjørn.

Høringsvar 1: Plantebælte 1 var oprindeligt beplantet med hvidtjørn, men invasive træer har fortrængt den oprindelige beplantning. Beplantningens højde nu er over 10m. Høje træer er til stor gene for ejendommene Bispevangen 3 og 5. Det anbefales at invasive træer fjernes og at en beplantning af hvidtjørn genetableres, fordi den valgte beplantning bliver over 6 meter høj. Genopretning af hegn ønskes gennemført i løbet af 2017.

Høringsvar 4: Plantebælte 1 bruges aktivt til spejderaktiviteter, som for eksempel natursti, hvor børnene kan lære om træer, planter og livet i skovbunden (dyreliv). Vi ønsker plantebæltet bevaret, men med en beplantning, som både kan tilgodes vores behov for aktiviteter og hensynet til naboer. Vi vil på dette grundlag meget gerne indgå i en dialog omkring beplantningen i plantebælte 1.

Plantebæltet mellem delområde A og B fremgår ikke af lokalplanen. Det er et stærkt ønske fra vores side, at plantebæltet bevares med en tilsvarende ønsket be-



plantning som i plantebælte 1. Plantebælte dækker/ligger op til en niveauforskel i terrænet, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt at fastholde, af både praktiske og æstetiske hensyn, samt aktivitetshensyn for spejderne.

Vi vil gerne indgå i en dialog omkring fastholdelse af plantebæltet, samt beplantningen i plantebæltet, herunder økonomi for evt. reetablering efter byggeri på delområde B.

Administrative kommentarer: Plantebæltet har gennem længere tid generet nabo-ejendommene mod vest, fordi træerne er blevet for høje.

Det, som er vigtigt at sikre i lokalplanbestemmelserne, er, at plantebæltet ikke bliver for højt og tæt.

Der kan indgå andre træarter end hvidtjorn i plantebæltet, så længe det er arter, som ikke bliver høje, derfor foreslår administrationen en mindre omformulering af bestemmelsen, som både tilgodeser grundejerforeningens ønske om en lavere beplantning og spejdernes ønske om et plantebælte med en høj artsdiversitet.

Der er dog ingen handlepligt forbundet med lokalplanen, så længe der er tale om lovlige forhold. Plantebæltets udtryk skal først have den karakter, som beskrives i lokalplanen, hvis der foretages væsentlige ændringer ved plantebæltet.

Administrativ indstilling: Lokalplanbestemmelsen ændres til - *8.1 Plantebælte 1 fastholdes eller reetableres og udvikles som plantebælte i en bredde af 10 meter med indplantning af træarter, som højst bliver 8 meter høje, se bilag 3.*

8.2 Plantebælte 2 fastholdes eller reetableres og udvikles som plantebælte med indplantning af arterne Eg, Hvidtjorn og Slåen.

Høringsvar 5: Af hensyn til den rumlige afgrænsning af lokalplanområdet langs Bispevangen foreslår Seniorbofællesskabet, at beplantningsbælte/hegn 2 ikke begrænses til området udfor delområde B, men at kravet også gælder udfor delområde A (som i dag) og fortsættes frem forbi delområde C (som i dag), så den grønne karakter er dominerende langs Bispevangen i hele lokalplanområdet. Dette vil understøtte Ballerup Kommunes ønske om at fastholde områdets grønne karakter. Det er et smukt eksisterende træ, som afgrænser den store flade omkring højhuset – et træ, som bør bevares også i fremtiden, idet det vil sikre en sammenhængende rumlig afgrænsning langs gaden Bispevangen.

Der stilles krav om et sammenhængende plantebælte langs Bispevangen, som afgrænser hele lokalplanområdet bestående af delområde A, B og C.

Administrative kommentarer: Der er ikke stillet krav om, at plantebælte 2 skal følge hele strækningen langs Bispevangen, fordi bygninger inden for delområde A og C skal placeres på en facadelinje, som kommer til at danne den rumlige afgrænsning mod Bispevangen.

Administrativ indstilling: Der foretages ingen ændringer i lokalplanen.

8.5 På begge sider af adgangsvejen til delområderne B og C, skal der etableres plantebede med opstammede tjorn.

Høringsvar 5: For at sikre, at der kan vælges og plantes egnspecifikke træer, som i forvejen findes i områdets hegnsbeplantninger og sikres en god vækst under de givne jordbunds- og klimaforhold samt er velegnede til anvendelse som vejtræer.

Bestemmelsen ønskes ændret fra "plantebede med opstammede tjorn" til "mindre, opstammede træer, som er hjemmehørende i lokalplanområdet".



Administrative kommentarer: Der kan åbnes op for, at valg af træart træffes af ejere af den kommende adgangsvej. Der holdes dog fast i, at adgangsvejen markeres af træer.

Administrativ indstilling: Lokalplanbestemmelsen ændres til - *8.5 På begge sider af adgangsvejen til delområderne B og C, skal der etableres plantebede med opstammede vejtræer, se bilag 3.*

8.6 Hegn i skel skal enten være levende eller være et fast hegn, som beplantes så det indgår i områdets grønne præg.

Høringssvar 1: Eksisterende hegn foran spejderhytterne mod Bispevangen bør fortættes så det dækker for hele Plantebælte 1 og hjørnet frem til Æblehavens carporte for at øge sikkerheden for de børn, der benytter spejderhytterne. Genopretning af hegn ønskes gennemført i løbet af 2017.

Høringssvar 4: I lokalplanen er beskrevet regler for hegn ud mod Bispevangen, som den eksisterende løsning ikke lever op til. Vi indgår gerne i en dialog om udformning af en fremtidig løsning, der også kan tilgodese vore behov for en vis afskærmning for offentlig indtrængning, samt at vore spejdere/børn har brug for en afgrænsning ud mod vejen.

Administrative kommentarer: Der er ikke handlepligt i forhold til eksisterende lovlig anvendelse. Dermed skal hegnet ikke ændres. Ønskes hegnet udskiftet skal det leve op til lokalplanens bestemmelser.

Administrativ indstilling: Der foretages ikke ændringer i lokalplanen.

8.7 Inden for delområde B skal hegn være levende og højst være 1,2m.

Høringssvar 5: Bestemmelsen ønskes præciseret, så hegn mod Bispevangen og spejderområdet (byggefelt A) ikke skal reduceres til 1,2 m. Seniorbofællesskabet foreslår i henhold til intentionen med bestemmelsen at formuleringen ændres til: Indenfor delområde B skal hegn være levende. Langs grænsen mod delområde D, må levende hegn maksimalt være 1,2 m.

Administrative kommentarer: Lokalplanbestemmelsen omhandler alene hegn inden for delområdet. Hegn i skel må gerne være højere.

Administrativ indstilling: Til bestemmelsen tilføjes følgende: *Hegn i skel er undtaget højdebestemmelsen.*

8.10 Inden for delområde B skal der langs boligrækkernes nordfacader anlægges private forarealer på minimum 1 meter bygningsfacade. Langs boligrækkernes sydfacader anlægges have til hver bolig i stueetage.

Høringssvar 5: Bestemmelsen vedr. forarealer ønskes ændret, så den ikke begrænser den kommende udvikling af fælles og private arealer i bebyggelsen, men dog sikrer, at der er en respektafstand fra færdselsarealer, herunder både veje og stier, langs facader.

Bestemmelsen foreslås ændret til: *Indenfor delområde B skal der langs færdselsarealer udfør boliger, herunder veje og stiforbindelser, sikres forarealer på minimum 1 m. langs facader med vindues- og/ eller døråbninger.*



Administrativ indstilling: Bestemmelsen ændres til 8.10 Indenfor delområde B skal der ud for boliger sikres forarealer på minimum 1 meter fra facader med vindues- og/eller døråbninger til veje- og stiforbindelser.

§9 Forudsætninger for ibrugtagning

9.3 Langs adgangsvejen skal der være etableret plantebede med opstammet tjørn, som beskrevet under pkt. 8.5

Administrativ kommentar: Administrationen foreslår, at bestemmelsen lempes i tilfælde af, at den ene ejendom ibrugtages, og den anden ejendom først bebygges efterfølgende. Ny træbeplantning kan blive beskadiget af byggepladstrafik.

Administrativ indstilling: Bestemmelserne ændres til 9.3 Langs adgangsvejen skal der være etableret plantebede, som beskrevet under pkt. 8.5. Dette gælder dog først, når bebyggelserne i både delområde B og C er opført.

Andet

Trafikken på Bispevangen

Høringssvar 3: Har Ballerup Kommune en optælling af biler, der parkeres på Bispevangen i dag? Påtænker kommunen at lave en optælling af biler, når bebyggelsen står færdig?

Tidligere har det kun været tilladt at parkere i den ene side af Bispevangen. Dette ønskes gennemført igen.

Børn og ældre krydser vejen til skole og servicebus, derfor er der brug for en regulering, der nedsætter farten, hvis der skal laves indkørsler lige overfor hinanden.

Administrative kommentarer:

Ballerup Kommune har både en hastighedstælling og en trafikmåling fra 2014?

Ballerup Kommune planlægger ikke, at foretage en optælling af biler, når bebyggelsen står færdig, men opstår der et behov, vil en optælling naturligvis blive gennemført.

Der er netop gennemført et parkeringsforbud på den nordlige side af Bispevangen.

Lejekontrakt – de to spejderhytter

Høringssvar 4: De to grunde og spejderhytter er en vigtig ramme for at skabe stabilitet i spejderarbejdet, der i fremgang medlemsmæssigt. Vi ønsker, at der skabes ro omkring lejemålene gennem en fornyelse af lejekontrakten på ikke væsentligt ændrede vilkår i forhold til tidligere, samt gældende for en passende årrække, der gør det økonomisk forsvarligt at investere i vedligeholdelse af hytterne.

Administrative kommentarer: Lejekontraktforhandlingerne vil blive indledt, når lokalplanen er vedtaget. Opsigelsesvarsler og øvrige vilkår vil blive fastsat i overensstemmelse med lokalplanen og øvrige forhold omkring arealernes anvendelse.