

| Nr. | Afsender | Høringsvaret i resumé | Adm. kommentarer |
|-----|--|--|--|
| 1. | Beboere fra Bispevangen afd. 1 (44 underskrifter/37 husstande) | <p>Er imod planen om at bebygge det grønne område mellem Højhuset og Garagerne.</p> <p>1. Biodiversiteten vil lide skade som følge af øget bebyggelse og brølægning i området. Vi har ikke tillid til at Boligselskabet vil bevare antallet af enkeltstående træer og beplantningen samt de grønne strukturer.</p> <p>2. Herlighedsværdier vil gå tabt Området fremstår i dag som en smuk og velholdt grøn park med store græsplæner i et kuperet terræn, flotte gamle træer, buske og hække samt en allé med velholdte træer. De omfattende byggeplaner vil medføre, at de mange beboeres udsigt fra Højhuset vil lide skade. Parken benyttes af beboerne til udendørs aktiviteter, grill og sammenkomster, boldspil og leg. Om vinteren kælkes der. Forstår ikke, at boligselskabet ønsker at nedlægge denne park. Hvorfor har man ikke inddraget beboerne?</p> <p>3. Gener under byggeriet Frygter støj- og forurening fra grave- og byggearbejderne, jf erfaringerne fra byggeriet af Ekkodalen. Ønsker ikke at leve med gener en gang til.</p> <p>Hvor stort er budgettet til projektudviklingen til lokalplanen? Hvem skal betale udgiften for projektudviklingen? Hvorfor skal vores grønne park bebygges?</p> <p>4. Øget trafik og flere parkeringsproblemer Frygter tungt, støjende materiel og lastbiler under byggeriet samt trafikale problemer til gene og fare. Der er i forvejen mangel på parkeringspladser, hvordan afhjælpes dette i byggeperioden?</p> <p>Problemet med manglende parkeringspladser også løses.</p> | <p>Der stilles ret detaljerede krav om bevaring af beplantning og træer i lokalplanen, og der er krav om erstatningsplantning med træer af en vis størrelse, hvis fældning bliver nødvendig</p> <p>Det er rigtigt, at det grønne areal vil blive mindre, og at funktioner som fx grillpladsen (Oasen) skal flyttes. Der er dog meget grønt areal tilbage, fx vest for højhuset. Til gengæld gives der mulighed for et fælleshus. Alléen skal opretholdes i henhold til den nye lokalplan.</p> <p>Der vil desværre uundgåeligt være gener under byggeriet. Al byggeaktivitet skal overholde kommunens Forskrift for støjende bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Det er boligorganisationen og dennes administrator, der har stået for projektudviklingen og betalt for den.</p> <p>Byggekørsel er uundgåelig i en periode. Der stilles betingelser om, i hvilke tidsrum der må køres/støjes jf. ovennævnte forskrift. Der må påregnes visse gener i forbindelse med nybyggeriet. Det vil være op til boligselskabet at håndtere parkeringen internt i Bispevangen. Der nedlægges ingen p-pladser, men tilføjes nye til ny bebyggelse iht. fastsatte normer.</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | <p>Vil man fælde træer og buske?</p> <p>Vil man brolægge parken med fliser og/eller asfaltere?</p> <p>Vil man lave parkeringsforbud for erhvervsbiler? Vil man lave restriktioner for besøgende fra Kulturhuset?</p> <p>Hvordan og hvor mange parkeringspladser vil man lave i forbindelse med de nye boliger?</p> <p>Hvor vil man placere kommende ladestandere til el-biler?</p> <p>5. Udsatte borgere Hvilke sociale foranstaltninger skal løse de udsatte borgeres behov? Hvilke problemer forestiller man de udsatte borgere vil give?</p> <p>6. Beboerdemokrati Hvorfor har boligforeningen ikke lavet en undersøgelse blandt beboerne for at belyse vores ønsker?</p> <p>Hvorfor har boligforeningen/afdelingsbestyrelsen i Afd. 1 undladt at informere beboerne om beslutninger, mødereferater og planer gennem en hjemmeside?</p> | <p>Der vil formentlig blive fældet noget, men lokalplanen stiller krav om bevaring af værdifuld beplantning og træer samt evt. erstatningsbeplantning.</p> <p>Kun adgangsvejen og fortove/forarealer ved de nye boliger (samt evt. private terrasser) får fast belægning, jf. Lokalplanens § 5.10.</p> <p>Da der er tale om en privat vej, er det bebyggelsen/boligselskabet selv, der kan administrere dette, fx ved hjælp af beboerlicenser.</p> <p>Lokalplanen stiller krav om 1 p-plads pr. etagebolig og 1,5 p-plads pr. rækkehus. Normen for boligerne til sårbare borgere er 0,4 pr. bolig. Der skal forberedes for el-ladestandere i forbindelse med anlæg af nye p-arealer, i henhold til Ladestanderforordningen. Placering er op til bygherren/boligselskabet.</p> <p>Der forventes etableret en form for social vicevært-ordning. Det forventes ikke i udgangspunktet, at beboerne vil give problemer.</p> <p>Kommunen er gået ind i lokalplanlægningen på baggrund af en flertalsbeslutning fra de nuværende afdelinger af Bispevangen. Der har været afholdt offentlig borgermøde om projektet. Administrationen har ingen kommentarer vedr. boligselskabets hjemmeside.</p> |
| 2. | <p>Beboere fra Bispevangen afd. 2 (45 underskrifter)</p> | <p>Vi mener det er trist at skulle bruge de sidste grønne områder til dette byggeri. Vi beboere mister et aktivitetsområde hvor der bliver grillet, hygget, spillet boldspil, slikket solskin og meget mere. Hvornår har I tænkt, at skoven skal nedlægges?</p> <p>Trafik i området vil blive øget. Hvordan sikres det, at de 3 veje, der mødes ved Bispevangen (ved Højhuset) ikke vil give trafikale problemer for børn, gående og cyklende?</p> | <p>Det er rigtigt, at det grønne areal mod øst vil blive mindre. Der er dog fortsat store grønne arealer, fx vest for højhuset. Funktioner som fx grillpladsen (Oasen) skal flyttes. Til gengæld gives der mulighed for et fælleshus.</p> <p>Det vurderes, at det store trafikkræds ved Vestbuen har kapacitet til den trafikforøgelse, som ny bebyggelse vil medføre. Enig i at området</p> |

| | | | |
|----|-----------------------------|--|--|
| | | <p>Hvor mange nye parkeringspladser vil der blive - hvor skal de etableres? Skal de kun opføres for evt. nye beboere? Der mangler i forvejen parkeringspladser og garager til begge afdelinger.</p> <p>Støj og andre gener ifb. Med nyopførelsen Kan man og vil man sikre at der ikke sker skader på det allerede eksisterende byggeri? Vil man minimere støjgener hvor der bygges? Må der kun arbejdes mellem 07-17 på hverdage</p> <p>Vi ønsker støjskærme mod Frederikssundsvej.</p> <p>Krav om at beskæring af træer og buske samt fældning i hele vores område sker i samråd med vores beboere og bestyrelser.</p> <p>Socialt udsatte borgere - vil der blive visiteret til disse 4 boliger? Vil der blive henvist nuværende lejere til disse 4 boliger?</p> <p>Er det Ballerup Kommune eller Boligselskabet "Vores Bolig", der har ønsket opførelse af dette byggeri?? I flg. vores Borgmesters udtalelse på vores pensionisttur med kommunen vil der IKKE blive bygget mere i Ballerup? Var det før dette byggeri kom på tale eller hvad?</p> | <p>hvor de tre veje mødes, pt. er ikke indrettet optimalt til kommende benyttelse - der vil blive stillet krav om ændringer iht. vejlovgivningen.</p> <p>Lokalplanen stiller krav om 1 p-plads pr. etagebolig og 1,5 p-plads pr. rækkehus. Normen for boligerne til sårbare borgere er 0,4 pr. bolig, da disse erfaringsmæssigt har lavt bilejerskab.</p> <p>Der vil desværre uundgåeligt være gener under byggeriet. Al byggeaktivitet skal overholde kommunens Forskrift for støjende bygge- og anlægsarbejder *). Forskriften omhandler også evt. vibrationer. Link til forskrift:</p> <p>Der findes allerede støjskærm mod Frederikssundsvej. Lokalplanen stiller krav om, at Miljøstyrelsens støjgrænser skal overholdes, bl.a. ved byggetekniske løsninger. Bebyggelsen skærmer selv for egne opholdsarealer.</p> <p>Bestemmelser herom er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Der vil blive tale om visitering til boligerne.</p> <p>Boligselskabet har ønsket at supplere boligudbuddet med disse nye boligtyper. Udtalelsen skal tolkes sådan, at der i gang sættes ikke nye projekter, men projekter, som allerede er i proces, fuldføres.</p> |
| 3. | Ekkodalen (20 husstande) | <p>Vi har hørt vores lokalpolitikere fortælle, at de vil love at holde en pause i.f.t mere nybyggeri i Ballerup midt. Skal det forstås sådan, at disse lokalpolitikere løber fra dette?</p> <p>1 Beplantning – gamle træer og generelt grønne områder Vigtigt at den grønne struktur i området bevares. Frygter at byggeentreprenøren "glemmer" hvilket betyder at træer, der står i vejen for byggeriet, fældes med hård hånd.</p> | <p>Udtalelsen skal tolkes sådan, at der i gang sættes ikke nye projekter, men projekter, som allerede er i proces, fuldføres.</p> <p>Lokalplanen er en lokal lov, som skal overholdes.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Hvordan vil kommunen - og dermed kommunalbestyrelsen – forholde sig, hvis der fældes flere træer end beskrevet i lokalplanen. Erfaringer viser, at såfremt man fjerner bare et af de såkaldte støttettræer (træerne beskytter/støtter hinanden, når de vokser i nær hinanden), bliver de andre træer mere sårbare og risikerer at vælte i en storm. Hvem har ansvaret, og hvordan vil man sikre at lokalplanen ift. beplantningen overholdes?</p> <p>2 Dyrelivet i området Der er flagermus i flere af de store gamle træer. Hvorledes vil man forholde sig til de flagermus, der bor i træerne?</p> <p>3 Støj- og støvgener under og efter byggeriet Der vil være støjgener for de nye beboere i rækkehusene fra Frederikssundsvej. Er der overvejelse om at opføre et støjhegn, som kan minimere støjen i område? Hvordan sikre, at støjgener bliver minimeret og periode så kort som muligt? I hvilket tidsrum på hverdage tillades evt. pilotering? Kan det sikres, at der ikke udføres generende arbejder i weekend- og helligdage?</p> <p>Frygter revner under piloteringen af nybyggeriet. Hvem har ansvar for udbedre i givet fald?</p> <p>Området omkring højhuset er vindfølsomt og der kan være kraftige vinde som fører støv og affald til Ekkodalen. Ønsker at der stilles krav om hegn mod støvgener i byggeperioden. Ønsker krav vedr. støjgener under byggeriet – hvor mange dB(A) må der maksimalt være i skel?</p> <p>4 Øgede trafikale udfordringer - både under og efter byggeriet. Hvordan vil man undgå øget trafik og trafikale problemer i området under og efter byggeriet?</p> <p>5 Parkeringsforhold under byggeriet – lastbiler mv. En byggeplads kræver megen transport til og fra området med lastbiler og store maskiner. Der vil også være håndværkerbiler mv.</p> | <p>Lokalplanen stiller krav om, at der skal plantes træer af en vis størrelse til erstatning, hvis fældning bliver nødvendig af en eller anden grund.</p> <p>Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at der skal foretages lytninger og udarbejdes et miljønotat vedr. eventuel forekomst af flagermus. Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt, før dette er sket og der er taget stilling til eventuelle afværgeforanstaltninger.</p> <p>Se svar til indsigelse nr. 2</p> <p>Se svar til indsigelse nr. 2</p> <p>Forholdene under byggeriet vil blive håndteret i forbindelse med at der gives byggetilladelse.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Hvordan sikres det, at disse køretøjer ikke optager de få P-pladser, på Bispevangen? Etableres der midlertidige P-pladser inde på selv området?</p> <p>Parkeringsforholdene er allerede udfordret, især ved fredagsbøn mv. i Tyrkisk Kulturforening. Vil man overveje, at der ikke arbejdes på nybyggeriet på fredage? Hvordan vil man som bygherre og kommune tilpasse den øgede trafik i området under byggeriet?</p> <p>Adskillige veje i bebyggelsen mødes samme sted på Bispevangen. Hvordan vil man tilpasse trafikken i forhold til børn, dårligt gående ældre mennesker, folk med barnevogne og øvrige gående og cyklende, når der kommer øget trafik til området? Hvordan sikres området med den øgede trafik og parkering f.eks. i forbindelse med arrangementer i Tyrkisk Kulturforening?</p> <p>6 Det nye byggeri Foreslår at bygge færre rækkehuse, da området bliver meget tæt bebygget? Hvordan sikres det, at bygningerne faktisk bliver og ser ud, som det er præsenteret i skema A?</p> <p>7 Boligerne til udsatte borgere Disse boliger er placeret uhensigtsmæssigt med veje og indkig fra begge sider. Området vil være yderligere belastet af den øgede trafik. Kan disse boliger placeres et andet sted i kommunen? Hvorfor placere dem netop der?</p> <p>8 Kriminalitet og handel med euforiserende stoffer. Bekymret for placeringen af udsatte borgere. Der foregår synligt salg af stoffer på Bispevangen. Dette sker ofte mellem to biler, der holder over for hinanden ud for højhuset. Hvilke tiltag vil kommunen sørge for, at der gøres i området for at minimere kriminaliteten, der foregår? Hvordan vil kommunen sikre, at disse udsatte borgere ikke bliver ofre for og udnyttet af disse kriminelle?</p> | <p>Efter byggeriet vurderes der ikke at ville være problemer.</p> <p>Forholdene i relation til Tyrkisk Forening vil ikke blive ændret i forhold til i dag.</p> <p>Området hvor de tre veje mødes, er ikke indrettet optimalt til den kommende benyttelse - der vil blive stillet krav om ændringer iht. vejlovgivningen.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser sætter rammer for bebyggelsens udseende, og dertil kommer at kommunen, som støtter alment byggeri, skal godkende projektet. På baggrund af dette høringssvar foreslår administrationen imidlertid, at bestemmelserne om den ydre fremtræden skærpes og præciseres for at sikre, at byggeriet bliver som forudsat, jf. lokalplanens bilag 5.</p> <p>Det har været et politisk ønske at få indarbejdet boliger til udsatte medborgere. Placeringen er vurderet til at være den bedst mulige inden for området. Andre placeringer vil enten betyde, at beplantning skal fjernes; at placeringen bliver støjlplaget; eller at boligerne skal ligge meget tæt på naboer. Der kan sikres en vis afskærmning i udformning af bygningen.</p> <p>Kriminelle aktiviteter er ikke noget, der kan styres af lokalplanen. Imidlertid er det forventningen, at flere boliger og mere 'almindelig' færden i området kan medvirke til at nedbringe kriminaliteten, da risikoen for at blive set og anmeldt bliver større. (Borgerne opfordres til at kontakte politiet, hver gang man er vidne til ulovlig handel eller andet).</p> |
|--|---|---|

| | | | |
|----|---------------------------------|---|--|
| 4. | FDF Ballerup, Mosevej 13 (nabo) | <p>Frygter at de "udsatte borgere" og gæster i fælleshuset vil opdage FDF's hyggelige bålsted på den anden side af hækken – og frygter efterladenskaber?</p> <p>At lukke hullet i hegnet er ikke en mulighed - før hullet blev etableret, kravlede folk jævnlige gennem hegnet og ødelagde hækken. Hullet i hegnet hjalp og hækken nogenlunde tæt igen. Hvis hullet lukkes, kommer problemet tilbage.</p> <p>Forstår ikke at de "skæve boliger" (som, ifølge svar ved høringen på rådhuset 2/5-24, helst skal ligge for sig selv og i fred og ro), skal placeres dér, det mest trafikerede sted og- helt ud til vejen hvor alle andre kommer forbi. Der må være en smartere placering.</p> <p>Ønsker formulering om at beplantningen BU1 "kan bevares" ændres til "skal bevares".</p> <p>Ballerup Boligselskab bør vedligeholde deres side af hækken.</p> | <p>Risikoen for dette er formentlig betinget af, at hullet i hegnet opretholdes. Se også kommentar nedenfor.</p> <p>Det burde være muligt at supplere hækken med et trådhegn, så man ikke uden videre kan komme ind via Bispevangen.</p> <p>Placeringen er vurderet til at være den bedst mulige inden for området. En anden placering vil enten betyde, at beplantning skal fjernes, at placeringen bliver støjplaget eller at den skal ligge meget tæt på naboer. Der kan sikres en vis afskærmning i udformningen af bygningen.</p> <p>Betegnelsen 'kan bevares' relaterer sig til beplantningens værdi – den kan ikke klassificeres som bevaringsværdig beplantning, der SKAL bevares.</p> <p>Men det fremgår allerede af § 9.4, at der skal opretholdes beplantningsbælte langs det østlige skel (ind mod Mosevej).</p> <p>Ingen kommentar – det er ikke et kommunalt anliggende.</p> |
| 5. | Nabo på Mosevej | <p>Er imod anlæg af vejen langs øst- og nordsiden af lokalplanområdet, da vejen vil øge støj og aktivitetsniveauet op til vores baghave.</p> <p>I gældende lokalplan nr. 98 for matrikel 3db er beskrevet følgende:</p> <p>§ 9.4. Hegn mod offentlig vej og sti må kun etableres som levende hegn, jf. dog §§ 9.5 – 9.8.</p> <p>§ 9.5. Levende hegn kan på indersiden suppleres med et åbent trådhegn i en højde af maksimalt 1,0 m.</p> <p>Konklusion: Det er ikke muligt for nabo at skærme fra støj og aktivitet fra den interne vej i lokalplanområdet, da etablering af fast hegn ikke er en mulighed i lokalplan nr. 98.</p> | <p>Det er rigtigt, at der uundgåeligt vil komme mere trafik og øget aktivitet på den nye boligvej (der er dog allerede i dag et større antal p-pladser på stedet). Det forventes, at den interne trafik vil foregå ved lav hastighed, hvilket alt andet lige giver mindre støjgener.</p> <p>Mht. hegning: de omtalte paragraffer i Lokalplan 098 er ikke til hinder for etablering af fast hegn i naboskel; bestemmelserne gælder kun for hegning mod offentlig vej og sti.</p> |
| 6. | Nabo på Mosevej | <p>Mener at 40 - 45 familieboliger vil udgøre en belastning af området, da der allerede er stor 'befolkningstæthed' og antallet af beboere må stige anseligt med nye familieboliger. Hertil kommer trafikken.</p> | <p>Kommunen vurderer, at der er den fornødne vejkapacitet.</p> |

| | | | |
|----|--------------------|--|--|
| | | <p>Man har glemt hvad betydning en stor og bakket plæne har for beboerne, uanset den lave naturværdi. Det er et stykke natur hvor børn og voksne leger og får brugt deres motorik.</p> <p>Mener ikke at man som ansvarlig kommune kan bygge i et så støjbelastet område. Hvordan med støjdemning af altaner og terrasser? Og der er intet nævnt om luftforureningen.</p> | <p>Det har været boligselskabets vurdering, at der fortsat vil være meget/tilstrækkeligt rekreativt og grønt areal i Bispevangen.</p> <p>Lokalplanen stiller krav om, at Miljøstyrelsens grænseværdier vedr. støj indendørs og på opholdsarealer skal overholdes. Vedr. luftforurening der indskrevet forbud mod brændeovne – mere er der ikke hjemmel til i en lokalplan.</p> |
| 7. | Miljøstyrelsen | <p>Det fremgår, at der er en række træer som potentielt kan være levested for flagermus.</p> <p>Iht. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 2, kan planforslag efter lov om planlægning ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a). Miljøstyrelsen bemærker hertil, at vurderingen af planens påvirkning på flagermus skal fremgå af kommuneplantillæggets redegørelse, jf. planhabitatbekendtgørelsens § 7, stk. 3. Miljøstyrelsen gør opmærksom på at det følger af Planklagenævnets praksis, at en afgørende forudsætning for at kunne udskyde endelig stillingtagen til bilag IV-arter i disse sager er, at det ikke i selve planlægningsfasen er muligt at vurdere de konkrete påvirkningsfaktorer.</p> | <p>Det har netop i planlægningsfasen været umuligt at vurdere det evt. omfang af flagermus i området, da planlægningen foregik på den forkerte årstid ift. at foretage lytninger. Dette er der gjort rede for i lokalplanredegørelsen, og det er på den baggrund, at lokalplanforslaget er godkendt og sendt i høring med den forudsætning, at den endelige vedtagelse først kan finde sted, når der foretaget de fornødne undersøgelser/lytninger og taget stilling til evt. afværgeforanstaltninger.</p> |
| 8. | Novafos Spildevand | <p>Udpegning af bevaringsværdige træer inden for deklaraionsbæltet af Novafos' ledninger</p> <p>I lokalplanen udpeges bevaringsværdige træer iht. lokalplanens bilag 4. Novafos bemærker, at der er udpeget træer inden for deklaraionsbæltet til Novafos' ledninger i A14 (lindealléen øst for højhuset).</p> <p>På baggrund af tegningsmaterialet er det uklart, men sandsynligt, at der ligeledes udpeges bevaringsværdige træer i hhv. A8 og på den nordlige del af ejendommen.</p> <p>Dette er ikke i overensstemmelse med den deklaration der findes på ledningerne, hvoraf dele fremgår nedenfor:</p> | <p>Novafos' bemærkninger vedr. beplantning inden for deklaraionsbæltet tages til efterretning.</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p><u>at</u> kommunen til enhver tid skal have adgangsrret til eftersyn og eventuel reparation af ledningerne, <u>at</u> et areal, i bredde som angivet på planen, ud fra ledningsmidterne ikke må bebygges, <u>at</u> dette areal skal friholdes for træer eller større buske med dybtgående rødder, og <u>at</u> der ikke må opstattes dyrere hegn af varig karakter.</p> <p>Kommunen har færdselsret på de ejendomme og private veje, hvor der anbringes ledninger, brønde og lignende samt skal have ret til at foretage de formodne foranstaltninger til eftersyn, reparation og fornyelse af samme, men er pligtig til at erstatte mulige skader, der kan opstå herved. Opnås ikke enighed om en sådan erstatning, fastsættes denne af en landvæsenskommission.</p> <p>Byggefeltet helt op ad deklaraionsbæltet for Novafos' ledninger Novafos skal gøre opmærksom på, at placering af byggefeltet helt op ad Novafos' deklaraionsbælte kan besværliggøre de kommende anlægsarbejder. Årsagen er, at ledningsanlæggene skal respekteres og beskyttes ved anlægsarbejderne.</p> | <p>Novafos' bemærkninger vedr. deklaraionsbæltet tages til efterretning.</p> |
|--|--|---|--|

*) Link til Forskrift for støjende bygge- og anlægsarbejder i Ballerup Kommune:

<https://ballerup.dk/erhverv/affald-jord-vand-miljoe/stoejgraenser#paragraph-45404>