



Administrationens respons på hørings svar

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet 20 hørings svar, som fordeler sig på følgende temaer:

De trafikale udfordringer i området (Hørings svar 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19)

Der har i høringsperioden været afholdt to borgermøder om lokalplanen, og på begge møder har det helt store fokus været de trafikale udfordringer. Områdets to institutioner: Hareskovens Lilleskole, som ligger på Skovbovænget, og bostedet Sofieskolen, som ligger for enden af Damsagervej, står for en stor del af trafikken i området. Borgerne i og omkring lokalplanområdet er bekymrede for, at den projekterede udvidelse af Sofieskolen fra 9 til 18 børn vil medføre mertrafik til et område, som beboerne allerede oplever som trafikbelastet. Derfor handler størstedelen af hørings svarerne herom.

Særligt beboerne på Damsagervej er bekymrede for den mertrafik, som udvidelsen af Sofieskolen vil medføre, og de mener på denne baggrund, at lokalplanforslaget skal afvises, indtil der er fundet en løsning på de trafikale udfordringer i området.

De nuværende forhold

I dag opleves der problemer med trafikken til Sofieskolen, både i forbindelse med den tunge trafik (renovationsvogne og varelevering) og i forbindelse med de almindelige personbiler, som holder foran Sofieskolen på Damsagervej til gene for resten af vejens beboere. Generne i forbindelse med den tunge trafik handler om at Damsagervej ikke er bred nok til at sådanne køretøjer kan vende for enden af Damsagervej, hvorfor de bliver nødt til at bakke ned ad Damsagervej, med manøvre vanskeligheder til følge. Derudover er beboerne på Damsagervej irriterede over, at Sofieskolens personale og forældregruppe bruger Damsagervej som parkeringsplads.

Trafikanalyse

Der er udarbejdet en trafikanalyse (se bilag), som har til formål at vurdere de trafikale konsekvenser af udvidelsen af botilbudet. Ifølge trafikanalysen vil trafikken til den nye Sofieskole stige fra de nuværende 60 kørsler til 100 kørsler i døgnet. Det vil sige, at der efter Sofieskolens udvidelse vil være 40 ekstra kørsler på Damsagervej svarende til 20 biler om dagen. Mertrafikken vil bestå af personbiler og minibusser, mens den tunge trafik vil være status quo.

De kommende forhold

I det nye projekt for Sofieskolen er der projekteret 17 parkeringspladser på Sofieskolens egen grund. Derudover etableres der en vendeplads på Sofieskolens areal, så store køretøjer (eks. renovationsvogne) kan vende, og dermed slipper for at bakke ned ad Damsagervej.

Beboerne på vejen mener ikke, at Damsagervej kan bære den mertrafik, som trafikanalysen vurderer der vil komme. Der foreslås derfor en løsning hvor Sofieskolen vejbetjenes fra Skovbovænget. Et forslag som flere af de andre indsigere ikke billiger.

Administrationens kommentarer:

Center for By, Erhverv og Miljø (C-BEM) mener, at de generelle trafikale udfordringer i og omkring lokalplanområdet skal løses i andet regi end lokalplanen. Det er lokalplanens formål at muliggøre en udvidelse af bostedet Sofieskolen og at fastsætte bestemmelser for et endnu ikke lokalplanlagt område. Det er ikke lokalplanens formål at løse områdets trafikale problemer. Disse skal løses i et andet regi, hvor der fokuseres bredere end lokalplanarbejdet fordrer. Ballerup Kommune har i 2014 og 2015 udarbejdet en hastighedsplan, som peger på en række indsatsområder, man vil arbejde videre med i fremtiden. Blandt disse indsatsområder er kommunens 15 skoler, herunder Hareskovens Lilleskole.

I forhold til de trafikale udfordringer omkring Sofieskolen, mener C-BEM, at forholdene i fremtiden bliver bedre, og Sofieskolen bruger mange ressourcer på at udbedre de forhold, som i dag giver udfordringer for vejens øvrige beboere. Dermed er det anbefalingen, at Sofieskolen fortsat vejbetjenes fra Damsagervej, og at de trafikale udfordringer omkring Hareskovens Lilleskole klares i forbindelse med arbejdet med "Ballerup Hastighedsplanen 2015-2020".

Parkering (hørings svar 2+3, 6 og 16)

Beboerne på Damsagervej ønsker præciseret, hvor mange p-pladser der skal anlægges i forbindelse med det nye projekt i delområde A, samt at disse skal etableres tæt på indgangspartiet til den nye Sofieskole.

Administrationens kommentarer:

Bestemmelsen lyder: "*§4.4 Der skal udlægges et tilstrækkeligt antal p-pladser og de skal til enhver tid holdes på egen grund.*" Sofieskolen har mulighed for at bebygge 40% af deres areal. Med det nye projekt, udnyttes bebyggelsesprocenten ikke fuldt ud, hvorfor det ikke kan afvises, at der kan ske tilbygninger i fremtiden. C-BEM mener, at det er vigtigt at bestemmelsen kan rumme eventuelle om- eller tilbygninger i fremtiden. Derfor foreslår C-BEM, at bestemmelsen ændres til.

§ 4.4 "Der skal til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens behov, og de skal forefindes på egen grund".

Hareskovens Lilleskole gør indsigelse mod § 4.8, som dikterer, at personaleparkering i delområde B skal ske på den anlagte p-plads til 20 biler. Man mener, at bestemmelsen begrænser, at parkeringspladsen kan bruges af andre bilister i området, samtidig med at det kan komme til at skabe diskussioner i lokalområdet, hvis der er personale som parkerer på Damsagervej. En anden indsigelse udtrykker tilfredshed med bestemmelsen.

Administrationens kommentarer:

C-BEM kan godt se problematikken som Lilleskolen rejser, og anbefaler at denne indsigelse imødekommes. Det foreslås, at bestemmelsen ændres til:

§ 4.8 "Parkering skal ske på den anlagte p-plads til ca. 20 biler, angivet på bilag 1."

Placering af Sofieskolens nye bygning. (høringssvar 2+3 og 9)

Beboerne på Damsagervej gør indsigelse mod § 6.3, hvoraf det fremgår, at Sofieskolens nye bygning skal trækkes 2 meter tilbage på grunden målt fra vejlinjen. Beboerne foreslår, at bygningen trækkes 5 meter tilbage på grunden for at vejen kan rumme trafikken foran Sofieskolen.

Sofieskolen gør indsigelse mod samme bestemmelse. Sofieskolen mener ikke, at kravet om at bygningen skal trækkes 2 meter tilbage på grunden er nødvendigt. En medsendt situationsplan viser, at Damsagervej er bred nok til at kunne rumme trafikken.

Administrationens kommentarer:

Kravet om at den nye bygning skal trækkes 2 meter tilbage på grunden, blev skrevet ind i lokalplanen på baggrund af et borgermøde, hvor der blev udtrykt bekymring for om vejen foran Sofieskolen er bred nok til at kunne rumme både vendeplads, parkerede biler (genboens), afsætning og kørende biler. Detailprojekteringen har dog efterfølgende vist, at vejen er bred nok til at rumme trafikken, selvom den nye bygning lægges nærmere vejen. En trafikanalyse, udført af Viatrafik, viser at trafikken kan afvikles sikkert, når afstanden mellem Sofieskolens bygning og genbomatriklens vejudlægslinje er 8,75 m.

Der har undervejs i sagsbehandlingen været en del forvirring omkring vejudlægslinjens korrekte beliggenhed. En landinspektøropmåling har vist en udsædvanligt stor usikkerhed i det digitale matrikelkort for dette område. De tidligere formuleringer om den kommende Sofieskolebygningens placering har forholdt sig til denne vejudlægslinje, men for at sikre entydighed i beregningen ændres dette.

C-BEM foreslår i stedet, at kravet om at Sofieskolens ny bygning skal trækkes 2 meter tilbage på grunden fra grundens vejudlægslinjen ændres til, at bebyggelse skal placeres i en afstand af minimum 8,75 m fra genbomatriklens vejudlægslinje.

Bygningernes højde (høringssvar 2+3, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16 og 17)

Der er flere borgere, der undrer sig over modstridende højdebestemmelser. Nemlig at lokalplanen på den ene side giver mulighed for udnyttelig tagetage, og samtidig dikterer at bygningerne skal have flade tage.

C-BEM erkender at disse to bestemmelser ikke er forenelige og foreslår at "udnyttelig tagetage" udlades af § 6.2 og § 6.5.

Der er flere indsigere, der udtrykker tilfredshed med de højdebestemmelser, der er indskrevet i lokalplanen. Hareskovens Lilleskole udtrykker derimod util-

fredshed med samme, da de afskærer skolen fra at opføre en idrætssal. Derudover udtrykker de bekymring for, at definitionen af kælder og skrånende grund kan give problemer.

C-BEM anbefaler at indsigelsen imødekommes, og foreslår at bestemmelsen ændres til:

§ 6.5 "Bebyggelse må opføres i 1 etage. Ved bebyggelse i 1 etage kan der pga. det skrånende terræn tillades frilæggelse af facade i underliggende kælderniveau"

Kommuneplantillæg nr. 4:

Der er flere borgere, der gør indsigelse mod, at der i Kommuneplantillæg nr. 4 gives mulighed for at bygge i 2 etager i hele lokalplanområdet, og ikke kun i område A, hvor Sofieskolen er placeret.

Administrationens kommentarer:

Kommuneplanen udstikker de helt overordnede rammer for et område, hvor lokalplanen er mere specifik på de enkelte delområder. Derfor er det lokalplanens bestemmelser, der tæller i forhold til de berørte ejendommers højdebestemmelser.

Bebyggelsernes omfang og udseende: (høringssvar 2+3, 6, 7, 8 og 10)

Flere indsigere udtrykker tilfredshed med, at nedløbsrør skal være forsænkede i facaden. Derudover mener flere indsigere, at alle rørføringer, skal være skjulte. Hareskovens Lilleskole finder det dog uhensigtsmæssigt at nedløbsrør skal være forsænkede i facaden, da dette kan give vedligeholdelsesproblemer.

C-BEM anbefaler, at der holdes fast, i at nedløbsrør skal være forsænkede i facaden, og at der ikke skrives yderligere bestemmelser om at rørføringer skal være skjulte.

Der er en indsiger, der mener at farveskalaen i § 7.3 også bør omfatte farven Svensk Rød. Det er dog C-BEM's overbevisning at farveskalaen er bredt nok funderet, og derfor foreslås det, at der ikke ændres ved bestemmelsen.

Beboerne på Damsagervej kommer med en indsigelse til § 6.1, som omhandler bebyggelsesprocenten i delområde A. Det foreslås at bebyggelsesprocenten sættes ned, da en del af grunden er fredskov, og derfor ikke må bebygges. Indsigerne mener derfor, at en bebyggelsesprocent på 40 gør byggeriet meget komprimeret på den del af grunden, hvor der kan bygges.

Administrationens kommentarer:

Bebyggelsesprocenten ved anvendelse til offentlige formål er i hele lokalplanområdet 40. C-BEM mener ikke, at der er begrundelse for at sætte den ned for delområde A, og foreslår derfor at bestemmelsen bibeholdes.

En indsiger kommenterer § 7.7, der vedrører skiltning, og mener, at hensigten kan misfortolkes. C-BEM foreslår derfor at ændre teksten til:

”§ 7.7 Evt. skiltning af institutionsnavne mm. på bygninger i delområde A og B skal opsættes som bogstaver, tegn eller logoer på facaden.”

Miljøtiltag (høringssvar 2+3, 6 og 10)

Hareskovens Lilleskole udtrykker utilfredshed med kravet om, at nye bygninger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Hareskovens Lilleskole ønsker ved renovering og nybyggeri af økonomiske årsager, at have muligheden for at genanvende allerede indkøbte varme anlæg.

Andre indsigere udtrykker derimod tilfredshed med kravet af miljømæssige årsager.

C-BEM anbefaler, at der holdes fast i kravet om at nye bygninger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning af miljømæssige årsager.

Hareskoven Lilleskole gør indsigelse mod kravet om grønne tage. Skolen har dårlige erfaringer med grønne tage, og mener at afledning af regnvand er reguleret tilstrækkelig gennem § 5.6, § 5.8 og § 8.4.

Et af lokalplanens formål er, at fastsætte bestemmelser for håndtering af regnvand, hvorfor C-BEM foreslår, at bestemmelsen om grønne tage bibeholdes.

Ubebyggede arealer (høringssvar 2+3 og 6)

Hareskovens Lilleskole udtrykker en forundring over forskellene i hegnshøjderne mellem delområde A og B. Af noten fremgår det, at det er af kriminalpræventive årsager, at Hareskovens Lilleskole kun må have en hegnshøjde på 1,2 meter, mens Sofieskolen må have en hegnshøjde på 1,8 meter. Der gøres opmærksom på at kriminalpræventive tiltag bør udarbejdes i et samarbejde mellem flere instanser.

Administrative kommentarer:

Der er stor forskel på de to institutioner i området, og dermed også forskel på hvilke formål hegnshøjderne skal imødekomme. I delområde B sættes hegnshøjden som et kriminalpræventivt formål, mens det i delområde A har andre hensyn. Ballerup Kommune har erfaringer med at lave hegnshøjder fremmer trygheden og nedsætter kriminaliteten. C-BEM forslår på denne baggrund, at der ikke ændres ved § 8.5, som fastsætter hegnshøjden i de forskellige delområder.

Hareskovens Lilleskole kommer med en indsigelse til § 8.7, som gør alle offentlige, udendørs arealer tilgængelige for alle. Dette begrænser skolens mulighed for at bruge områderne til udendørs undervisningsformål.

Andre indsigere udtrykker tilfredshed med bestemmelsen.

C-BEM kan godt se Lilleskolens problematik og foreslår at deres indsigelse imødekommes, og at bestemmelsen ændres til:

"§ 8.7 Offentlige, udendørs arealer skal udformes tilgængelige for alle, hvor det ikke strider mod andre væsentlige hensyn."

Miljøscreening (høringssvar 2+3 og 20)

Der gøres indsigelser mod den miljøscreening (se bilag 5), som er blevet lavet af Ballerup Kommune i starten af lokalplanprocessen. Screeningen beskyldes for at være overfladisk, ubegrundet og utilstrækkelig, og der opfordres til, at der laves en miljøvurdering af et uvildigt firma.

Administrationens kommentarer:

En miljøscreening laves i starten af en lokalplanproces for at vurdere, om der er grundlag for, at der skal laves en miljøvurdering af et kommende projekt. Det er i denne situation vurderet, at der ikke er grundlag for at lave en miljøvurdering af Sofieskolens nye byggeri. Trafikanalysen har ikke givet anledning til at denne vurdering ændres, og C-BEM fastholder, at der ikke har været grundlag for at lave en miljøvurdering.