



CENTER for BY, KULTUR og ERHVERV

HVIDBOG OVER INDKOMNE INDSIGELSER,
BEMÆRKNINGER OG ÆNDRINGSFORSLAG TIL
FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 137
FOR LUNDEGÅRDENS LOKALCENTER



22. december 2014
marvi

Ballerup Ejendomsselskab

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

Beboerservice

| | |
|---------|-------------|
| Man-ons | 10.00-14.30 |
| Torsdag | 10.00-18.00 |
| Fredag | 10.00-12.00 |

Kontaktoplysninger

Marianne Vittrup
Forretningsfører

T 33 63 11 22
F 33 63 10 11

marvi@kab-bolig.dk

Ballerup Kommune
Kommunalbestyrelsen
Hold-An Vej 7
2750 Ballerup

Høringssvar vedr. lokalplan 137

Jeg skal på vegne af Ballerup Ejendomsselskab give følgende kommentar til lokalplanforslaget for lokalplan 137:

Boligorganisationen hilser muligheden for en ny placering af et lokalcenter velkommen. Beboerne i Lundegården har manglet en mulighed for indkøb af dagligvarer i nærheden.

Den nye placering af lokalcentret ud til Skovvej vil, efter boligorganisationens vurdering, sikre beboerne denne mulighed, idet det giver mulighed for en rentabel virksomhed til gode for beboerne i Lundegården og omkringliggende kvarterer.

Boligorganisationen noterer sig med tilfredshed, at der er planlagt en lysregulering på Skovvej, som vil øge trafiksikkerheden i området.

Med venlig hilsen

Marianne Vittrup

2

Sendt: 27. november 2014 12:04

Til: Ballerup Kommune - By og Erhverv (byogerhverv)

Emne: Vedr. Lokalplan nr. 137

Efter mødet i går aftes er det vores samlede indtryk for min hustru og jeg - begge 70 år, at det er et godt projekt, der tilgodeser os borgere i lokalområdet med en butik som f.eks. en Fakta. Ligesom det er det med NETTO i Egebjerg for dem der bor i dette lokalområde.

3

Sendt: 29. december 2014 12:44

Til: Ballerup Kommune - By og Erhverv (byogerhverv)

Emne: Kommentarer til forslag til lokalplan 137

Som beboer i Lundegården ville det glæde mig hvis vi fik en ordentlig butik til området.

MEN....

Jeg kan sagtens se fordelene ved at lave et kryds ud for digterparken da det vil lette trafikken der men jeg kan desværre også se hvilke problemer det vil skabe for de 2 i forvejen håbløst belastede sideveje, Pærevej og Æblevej.

Jeg går ud fra at man i forvejen er klar over at trafikken er så belastet, at den i myldertiden holder stille helt op til HøjagerSkolen. Så hvordan vi som beboere skal komme ud fra de små sideveje når der så bliver klemt et kryds ind i mellem kan jeg desværre kun frygte for.

Jeg håber som beboer at det er noget der er taget, eller bliver taget højde for ellers kan jeg kun se fordele ved en dagligvarebutik i området.

4

Dato: 31-12-2014 23:27:00

Emne: Indsigelse mod Lokalplan 137

Opmærksomheden henledes på at denne indsigelse kunne have været mildere eller helt udeblevet, hvis ikke to forhold gjorde sig gældende:

A. Orienteringsmødet om projektet blev afholdt én dag før det tidspunkt, der var angivet i Ballerupbladet. (Erkendt i tidligere korrespondance) B. Plantegningerne på kommunens side kunne ikke vises trods gentagne forsøg på forskellige computere.

Der pointeres følgende fakta:

Fakta har før haft butik i Centrumgaden (nuværende Lidl), men opgivet at drive forretning her.

Fakta har ligeledes rømmet butikken i Hedegårdscentret (nuværende Rema1000)

Indsigelsens punkter:

1. I følge kommunens generelle politik og intentionerne i planloven, så skal detailhandlen samles i bykernen/butiksentre.

Fakta har tidligere været tilstede i bykernen og en genetablering kan derfor kun ses som en udflytning fra bykernen.

Ved begge tidligere placeringer af Fakta fandtes rigeligt med parkeringspladser og øvrig infrastruktur egnet for detailhandel.

Projektet bør derfor afvises med henvisning til at det i realiteten er en umotiveret udflytning fra bykerne/butikscener.

2. Det er en urimelig og særdeles grov omgåelse af alle regler og principper, at definere Faktas tilstedeværelse i Lundegården som et "butikscener"

Kommunen har før givet afslag til ønsker om detailhandel uden for centre. Ved at omgå reglerne på denne vis åbner man for en lang stribe af erstatningssager - også for projekter, som blev stoppet før der blev ansøgt om tilladelse til dem.

3. Ved den oprindelige projektering af Digterparken var der afsat plads til butikker. Ligeledes har der i Lundegården som en del af den oprindelige plantegning været en dagligvarebutik.

Det er kun rimeligt, at etablering af butikker i tilknytning til de her nævnte kvarterer følger de oprindelige plantegninger eller lægges i tilknytning hertil. Umotiverede ændringer i kvarterer uden tanke for en helhedsløsning er disrespekt for områdernes karakter og egenskarakteristika.

4. Kommunen har før afvist en hver tanke om etablering af lyskryds ved Digterparken med henvisning til de trafikale forhold. Det er ikke godtgjort, at de trafikale forhold har ændret sig i gunstig retning for projektet.

5. Projektet vil drastisk forværre forholdene for især cyklister, som i forvejen er blevet slemt forværret i de senere år og som yderligere vil blive dramatisk forringet i forbindelse med busholdeplads til udflytterbørnehaven nær Egebjergvej. Der er ikke i projektet indtænkt en passende compensation så kvaliteten af strækningen Ballerupbykerne til Værløsebykerne kan bevare status quo for cyklister.

5

Til kommunalbestyrelsen

Ballerup 2. januar 2015

Indsigelse mod lokalplan 137; Vedrørende støj fra forretning .

Den nye forretning vil ved sine aktiviteter give anledning til støj fra eksempelvis:

- Tilkørsel af varer med lastbiler, herunder lydsignal for bakning (impulsstøj)
- Kundetransport med biler og andre støjende køretøjer
- Støj fra installationer (kompressorer til køleanlæg mv)
- Øvrige aktiviteter på virksomhedens område (smækkende bildøre, kommunikation mellem kunder /ansatte, åbnende/lukkende porte etc)

I henhold til lokalplan 45 (for Digterparken) fremgår det af §2, at området er udlagt til åben og lav bebyggelse. Dette svarer i Vejledning nr. 5 fra miljøstyrelsen "Ekstern støj fra virksomheder" til områdetype 5: "Boligområder for åben og lav boligbebyggelse", hvor støjkravene til eventuelle virksomheder er følgende:

| | | | |
|-----------------|---|--|-------------------------------|
| Tidsrum | Mandag-fredag kl 7 -18 Lørdag kl 7 -14 | Mandag-fredag kl 18-22 Lørdag kl 14-22 Søn-og helligdage kl 7-22 | Alle dage kl 22-07 |
| Støjbelastning | 45 dB(A) | 40 dB(A) | 35 dB(A) |
| Midlingsperiode | Mest støjbelastede 8 timer | Mest støjbelastede time | Mest støjbelastede halve time |

Udover dette må maksimalværdien for *støjniveauet* højst være 50 dB(A) i perioden kl 22-07 for alle dage.

Som det fremgår af vejledning 5 gælder lokalplanernes støjkraav både i det område, hvor virksomheden er beliggende samt i *omliggende* områder. Dette betyder, at selvom der muligvis kan være andre støjkraav indenfor lokalplan 137 end i lokalplan 45, skal kravene opfyldes i begge områder, således at forretningen ikke giver anledning til generende støj i naboerområder.

Det fremgår ikke klart af lokalplansforslagsmaterialet om disse forhold er inddraget.

Vi forudsætter naturligvis, at disse støjkraav er en del af godkendelsesgrundlaget (evt i miljøgodkendelsen, hvis der er krav om en sådan) for den nye forretning. Endvidere forudsætter vi, at overholdelse af kravene *dokumenteres* - eksempelvis i form af kildestyrkedata og tilhørende beregninger (og ikke kun "vurderes"), som forudsætning for at lokalplanforslag 137 overhovedet kan vedtages og realiseres. Denne dokumentation skal foreligge før godkendelse og i givet fald - hvis forslaget realiseres – efterfølgende følges op med kildestyrkemålinger og beregninger.

Vi vil naturligvis gerne indgå i en dialog med virksomheden og kommunen om hvordan de nærmest beliggende naboer beskyttes mod støjgenerne som følge af konsekvenserne af lokalplanforslaget (herunder også den øgede trafikbelastning på Skovvej).

6

Sendt: 2. januar 2015 12:01

Til: Ballerup Kommune (balkom)

Emne: Spørgsmål til forslag om lokalplan 137 for Lundegårdens lokalcenter

Under sagsfremstillingen står der følgende tekst:

"Hovedparten af lokalplanområdet ligger lidt lavere end Skovvej, hvorfor der af hensyn til vejtilslutningen må forventes en vis terrænregulering"

På kortet i redegørelsen "Lokalplanområdets terrænforhold" kan man se en højdeforskel på 2,5 m fra Skovvejens overflade til det laveste sted på lokalplanområdet, og mit spørgsmål er, om der er foretaget undersøgelser for, hvor meget det er nødvendigt at regulere?

Da vi er nærmeste gårdhavehus - beliggende på det nordøstlige hjørne af Tårnets Kvarter - til en eventuel kommende forretning, er vi absolut interesseret i at få oplyst, om vi eventuel vil få en stor forretnings bagside lige uden for vores køkkenvindue, grundet regulering på flere meter.

Vi deltog i borgermødet den 26/11 2014, hvor spørgsmålet blev rejst, men ikke besvaret, da informationerne ikke var medbragt til mødet!

Indsigelse mod lokalplanforslag nr. 137

På vegne af undertegnede beboere i grundejerforeningen Digterparken, gør vi indsigelse mod ovenstående lokalplanforslag. I Digterparken værner vi alle om områdets værdier med fokus på de grønne områder og vi frygter for de gener lokalplanforslaget vil medføre. Vi finder især nedenstående punkter problematiske for beboerne på Knudsminde allé, men også for området som helhed.

1. Støj

Etablering af en detailbutik umiddelbart op til Knudsminde allé, vil medføre væsentlig mere trafik fra personbiler og speciel transport som varelevering og renovation med øget larm. Ydermere vil der komme støj fra bakalarmer, smækkende bildøre og lavfrekvent støj fra varmpumper/ventilation som kan høres flere hundrede meter væk. Den stigende trafikmængde på Skovvejen, belastningen af vejnettet, og afvikling af trafikken med lysregulering ved stop og start vil uden tvivl give kraftige støj gener for grundejerne på Knudsminde allé og dermed være en psykisk belastning. Åbningstiderne er på nuværende tidspunkt alle dage fra kl. 8.00 – 22.00, men på sigt er der vel åbent 24 timer i døgnet. Vi henviser endvidere til lokalplan 45 §2 (Digterparken) og miljøstyrelsen vejledning 5 "ekstern støj fra virksomheder".

2. Lysregulering

Etablering af Lysregulering vil medføre øget ventetid for at komme ud fra Digterparken og trafikpropper på Skovvejen. Ligesom vi forudser at bilisterne fra Knudsminde Allé får udfordringer med at komme ud på Digterparken, når bilerne holder i kø. Vi får krænket vores privatliv, da vi ikke længere kan være ugenerte i vores haver, buspassagerer og andre i høje køretøjer, kan når de holder stille, se lige ind i haven. Cyklister og trafikanter vil blive udsat for større risiko for uheld, med endnu en udkørsel ved cykelstien blandt andet ulykker ved højresving. Hvordan hænger det sammen med endnu en lysregulering i forhold til Supercykelsti?

3. Generelt

Dette er ikke en indsigelse for eller imod Fakta, men et udtryk for vores helt store bekymring omkring alle de gener lokalplanforslaget vil medføre, øget støj (ifølge miljøministeriet medfører en discountbutik på 1000M2 ca. 1400 bilture pr. døgn), øget luft forurening fra biler der holder i tomgang og accelererer, kontra kørende trafik ved 50KMT.

Vi bekymrer os om de lys gener Fakta skiltning og lysregulering, vil medføre. Der er ikke i lokalplanforslaget nogle restriktioner i forhold til skiltning ved Skovvejen. Desuden vil lokalplansforslaget medføre forringelse af ejendomsværdien på ca. 0,5 mill. Kr. for grundejerne på Knudsminde allé der ligger direkte mod Skovvejen.

Efter høringen d. 26. november gik vi fra mødet med flere ubesvarede spørgsmål af væsentlig karakter, hvilket gjorde det umådeligt svært at forholde sig til lokalplansforslaget. Det gav os en fornemmelse af at projektet bliver håndteret som der blev sagt "et lille beskedent projekt" uden hensyntagende til den store impact det får for os grundejere på Knudsminde allé.

Vi skal med baggrund i ovenstående anmode om at lokalplanforslaget kun gennemføres såfremt der findes en løsning til støjværn og asfaltbelægning der tilgodeser grundejerne på Knudsminde allé. Løsningen skal godkendes af grundejerne, og etableres uden omkostninger og vedligeholdelsespligt for grundejerne.

NB. Indsigelsen er også afleveret i rådhusets postkasse vedlagt underskrifter fra grundejere i Digterparken.

8

Sendt: 3. januar 2015 01:15
Til: Ballerup Kommune - By og Erhverv (byogerhverv)
Emne: Lokalplan 137

Godt nytår.

Vi har som bestyrelse i grundejerforeningen Digterparken ikke nogle for og imod mening vedr opførsel af faktabutik.

Vi vil derimod meget gerne hjælpe og samarbejde omkring opførsel af det 4benede lyskryds som Digterparken bliver en del af, efter vores sidste møde på kommunen og samtale med Claus Pichard ser vi frem til samarbejdet.

Vi støtter selvfølgelig op omkring beboerne på Knudsminde alle, vedr deres bekymring omkring støj, generende lys og forurening. Vi deltager gerne i forebyggende møder, for at grundejerforeningen medlemmer på Knudsminde alle, får svar og hjælp omkring deres bekymringer.

9

Sendt: 5. januar 2015 01:11
Til: cpi
Emne: Kommentarer til lokalplanforslag nr 137

På <http://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/1165.aspx?LokalplanNr=137> står der

"Din kommentar

Når du er inde og læse et lokalplanforslag, så kan du komme med din kommentar og indsigelse til lokalplanforslaget. Når du åbner en lokalplan er der mulighed for at trykke på linket: "Din kommentar" hvorefter du vil kunne sende din indsigelse. Det er også muligt at vedhæfte filer til din indsigelse.

Du kan også se andres indsigelser ved at klikke på "Kommentarer" under hver enkelt lokalplan."

Sandheden er at man skal trykke på et meget lille link "Hvad mener du?" helt foroven - det er næsten umuligt at finde.

Her til aften er "Hvad mener du?" forsvundet, så det har angiveligt ikke været muligt at gøre

indsigelse d. 4.1. (Muligheden var stadig tilstede d. 31.12. da jeg sendte mine kommentarer.)
Det har hverken nu eller tidligere været muligt at se andres kommentarer, som angivet i vejledningsteksten.

Folk virker lidt beklemte ved at skulle lægge sig ud med kommunen. Nedenfor følger hvad jeg har hørt, men sendt for egen regning.

Dialog med Højagerskolen

Der har andre steder i kommunen med butikker i nærheden af skolerne været problemer med at eleverne forlod skolens område i skoletiden for at handle.

Har man haft skolen inddraget i de foreliggende planer?

Hensyn til kirken

Det virker da helt omsonst i forhold til kirken, at lægge en fakta lige overfor med blinkende skilte, roderi, affald og spetakel.

Foretrækker Rema1000

Hvis jeg skulle vælge, så skulle det altså være en Rema1000. Jeg spurgte også lige mine naboer og de mente alle at selvfølgelig skal det være en Rema.

Ikke lokalt

Der står jo direkte i lokalplansforslaget, at der skal være 2,5 gange så mange bilparkeringspladser som cykelstativer.

Det er grov manipulation at påstå at butikken er for de lokale: Så skulle forholdet have været omvendt!

Butiksdød (forkortet)

Først forsvandt ISO fra gågaden, siden fra centret. Jørgen Andersen var tæt på at lukke helt i gågaden, men valgte i sidste øjeblik at skifte til Eurospar, men om kort tid, når det hele bliver til Menu, så er det nok slut for altid med købmandsbutik i gågaden.

Tidligere kom kunderne fra både Albertslund, Stenløse og Værløse, men de har alle sammen fået godt gang i deres egne butikcentre med en lang bedre diversitet end her i Ballerup.

Tilbage har vi kun en Føtex, der er elendig drevet, og så en Netto, der mest af alt minder om en stationskiosk. Hvem skal trække kunder til, så specialforretningerne har noget at leve af? Det skylder de os en forklaring på.

Og om et årstid åbner Casa og Galleria og så vil vi for alvor se butiksdød i Ballerup.

Nærdemokrati

Hvor blev vores højt besungne nærdemokrati af? Hvis Coop har fået lov at åbne en butik, hvorfor har ingen spurgt os om vi ikke hellere ville have en Irma?

Rigtigt center

Hvis man synes, at der skal være flere butikker i den nordlige del af Ballerup, og det kan vi da godt mangle, hvorfor laver man så ikke et udbud, hvor man også spørger Netto og Aldi om de vil være med?

Der kunne sikkert godt blive plads til tre butikker i størrelsen og ved Østerhøj kom der jo ret hurtigt en fakta efter der var åbnet en Aldi.

Det ville da være meget bedre at klare det hele på gang, så vi slipper med én gang byggerod.

Adgangsforhold fra Lundegården

Stisystemet (i Lundegården red.) gør det let at gå eller cykle fra nord til syd, men skal man fra øst til vest er det altså møjbesværligt.

Kø på skovvej

Det er meget normalt med kø på Skovvej fra Frederikssundsvej og helt op til Højagerskolen.

Åbningen af den ny motorvej vil kun trække endnu mere trafik ned gennem Ballerup nordfra.

Det kan umuligt gå godt med et nyt lyskryds.