

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
2750 Ballerup

Att.: Center for By Kultur og Erhverv

Skovlunde 1. februar 2017

Høringssvar til Lokalplan 169 for boliger ved Lystoftegård

Hermed fremsendes Skovlunde Lokalråds høringssvar til forslag til Lokalplan 169 for boliger ved Lystoftegård.

Lokalrådets svar er fokuseret på følgende områder:

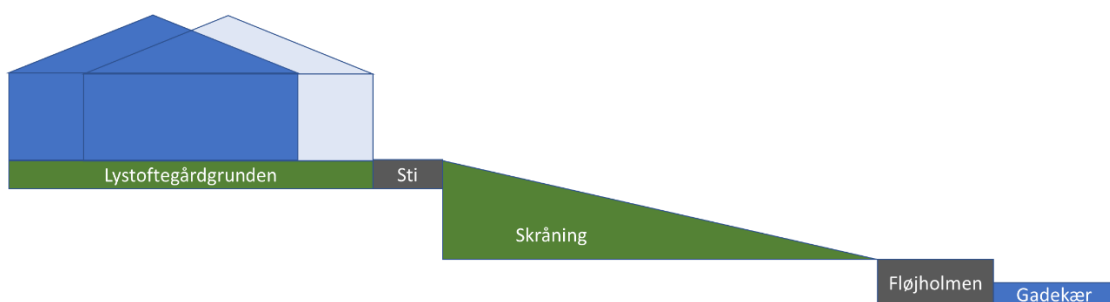
- Bebyggelsens fremtræden mod Gl. Skovlunde
- Friholdelse og bevarelse af stien fra Lystofteften til Kærkrogen
- Parkering langs Gl. Skovlundevej
- Adgangsvej til Fløjholmen

Bebyggelsens fremtræden mod Gl. Skovlunde

Bevarelse af landsbymiljøet i Gl. Skovlunde har Lokalrådets højeste prioritet i forhold til den nye bebyggelse. Gadekæret spiller her en central rolle, og det er derfor vigtigt, at bebyggelsen kommer til at harmonere med landsbymiljøet ved gadekæret i stedet for at være anmassende.

Dette skal ses i lyset af, at det angivne byggefelt ligger helt ud til stien, der går fra Lystofteften til Kærkrogen, og at byggefeltet således ligger kun ca. 20 meters fra stien langs gadekæret (Fløjholmen) med en højdeforskel i terræn på ca. 3,5 meter.

Nedenstående skitse viser proportionerne og betydningen for bebyggelsens placering, både i forhold til synsindtrykket fra gadekæret og for stien.



Proportion for bebyggelsens placering

Der skal således angives en profil for den tilladte byggehøjde, der tilfredsstiller dette hensyn, ligesom bygningernes fremtræden mod gadekæret får en karakter, der klæder landsbymiljøet.

Vi har ikke de nødvendige forudsætninger til at pege på en konkret løsningsmulighed, men forventer at lokalplanen sætter de nødvendige rammer, og at den efterfølgende byggesagsbehandling tager hensyn til de arkitektoniske forhold.

Vi ser følgende steder i lokalplansforslaget, der bør tilpasses:

- Kortbilag 3 angiver et byggefelt helt ud til stien fra Lystofte til Kærkrogen. Vi mener, at byggefeltet skal trækkes eksempelvis mindst 2,5 meter væk fra stien (også af hensyn til friholdelse af stien). Bygningernes placering på Kortbilag 6 skal justeres tilsvarende.
- Indledningen beskriver ganske vist ”*Den kommende bebyggelses udformning og placering afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret til Skovlunde*”, men dette er ikke adresseret nogen steder i bestemmelserne. §7 (Bebyggelsens udseende) bør således definere, at bebyggelsen arkitektonisk skal afstemmes i forhold til beliggenheden mod gadekæret og landsbyen.
- I §7 angives det desuden, at bebyggelsen kan udføres med ensidig taghældning eller forskudt kiplinje. I så fald skal det højeste punkt vende bort fra landsbyen.

Friholdelse og bevarelse af stien fra Lystofte til Kærkrogen

Cykel- og gangstien fra Lystofte til Kærkrogen benyttes af rigtig mange, blandt andet som skolevej fra Lilletoften/Ringtoften, og er en del af oplevelsen af Gl. Skovlunde. Denne oplevelse vil blive markant forringet og i det hele taget vil det ikke være behageligt med en bebyggelse alt for tæt på stien.

En byggelinje eksempelvis 2,5 meter fra stien, som også nævnt ovenstående, vil mindske denne væsentlige ulempe.

Desuden går den ene forgrening af stien mod Gl. Skovlundevej hen over en del af arealet, der hører til Lystoftegård. Vi mener at det er vigtigt, at denne stiføring bevares, enten ved at dette lille areal forbliver offentligt område, eller ved at lokalplanen forpligter bebyggelsen til at bevare stiføringen med offentlig adgang.

Parkering langs Gl. Skovlundevej

Det er i §5 afsnit 5.3 angivet, at der skal etableres 1 p-plads pr. bolig men kun udlægges yderligere ½ plads. Det er desuden sagt, at denne yderligere ½ p-plads skal etableres, hvis behovet opstår.

Vi mener, at dette giver uklarhed om kriterierne for, hvornår sådanne pladser skal etableres (hvor meget skal Gl. Skovlundevej være fyldt op med parkerede biler, og hvem beslutter, hvornår dette skal udløse behovet – ikke mindst, når Lystoftegårds beboere skal betale?). Vi mener derfor, at parkeringspladserne bør etableres fra starten.

Desuden mener vi, at parkeringspladsernes udlægning langs med Gl. Skovlundevej vil give en u hensigtsmæssig kørsel på fortovet for at benytte pladserne. P-pladserne bør derfor etableres vinkelret eller som skråparkering i forhold til Gl. Skovlundevej. Der burde være plads i forhold til det nuværende hus.

Adgangsvej til Fløjholmen

Der er i dag 3 ejendomme på Fløjholmen, som har adgangsvej til Gl. Skovlundevej ad Fløjholmen. Tunge renovationskøretøjer kører således også den vej. Vejen kan ikke bære dette, og kanten til gadekæret skubbes således ud og må repareres ofte.

Lokalrådet ønsker, at der åbnes for indkørsel fra Harrestrupvej i stedet, så Fløjholmen skånes.

Dette har ikke direkte betydning for lokalplanen, men vi vil gerne sikre, at der tages højde for muligheden i lokalplanen, så lokalplanen ikke fremover er til hindring for det.

Med venlig hilsen

Skovlunde Lokalråd