



GF Stenhøjgård

info@stenhojgard.dk,
CVR: 41120827
Bank: Ringkøbing Landbobank.
Konto nr.: 7670 0008871985

Birkerød 01-03-2023

Naboorientering - Plejecenter Sjælsø Ansøgning om dispensation fra lokalplan 252 Plejecentret Sjælsø. ID 593928 Høringssvar til sagsnr. 2023-704

Baggrund

Rudersdal Kommune ønsker at udbygge Plejecentret Sjælsø. Grundejerforeningen Stenhøjgård modtog mail fra Byplan den 09-02-2023 angående dispensationsansøgning fra Lokalplan 252 til kommende byggeri i forbindelse med udvidelsen af Plejecenter Sjælsø.

Rudersdal Kommune søger dispensation til:

- Overkørselsforhold
- Bygningshøjder
- Bygningens ydre fremtræden
- Terrænregulering

Nærmere beskrivelse fremgår af Kommunens / Byplan fremsendte Naboorientering.

Grundejerforeningens kommentarer

Som udgangspunkt hilser Grundejerforeningen udvidelsen af Plejecenter Sjælsø velkommen. Det har i mange år været velkendt, at der har været et ønske om udvidelse af plejecentret. Rudersdal Kommune har bl.a. derfor udarbejdet en ny lokalplan, som netop kan imødekomme dette ønske og behov.

Lokalplan 252 af 30. januar 2019

Lokalplanen er godkendt for 4 år siden. Det antages derfor, at Kommunalbestyrelsen i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 252 har gennemtænkt at

- Plejecenter Sjælsø skal indgå i samspil med funktionelle krav som et plejecenter skal have,
- den natur som plejecentret ligger op ad samt
- de boligkvarterer som Plejecenter Sjælsø grænser op i mod.

Grundejerforeningens interesse er naturligvis at vurdere de ønskede dispensationer i forhold til hvilken indflydelse, de har på grundejerforeningens grunde, som grænser op til plejehjemmet.

Overkørselsforhold

Denne del af dispensationsansøgningen anser grundejerforeningen som værende mindre betydende.



Bygningshøjder

At bygge højere end en lokalplan foreskriver, anser Grundejerforeningen Stenhøjgård som en betydelig overskridelse af en lokalplan, da det typisk vil få stor indflydelse på de omkringboende, specielt i forhold til udsigtsgener. Indbliksgener kan dog også forekomme.

Plejecentret Sjælsø ligger naturskønt op mod fredede områder. Dette område har stor attraktionsværdi og har derfor stor betydning for området beboere. De omkringliggende beboere kan have en berettiget forventning om, at denne naturskønhed ikke bliver ødelagt af byggerier, som overskrider byggehøjden.

En overskridelse på 1,2 meter er en så betydelig overskridelse fra Lokalplanen, at Grundejerforeningen ikke kan medgå denne væsentlige ændring. Rudersdal Kommune beder reelt om en overskridelse med en fuld etage, da de tekniske installationer ikke ligger i 'en tagetage', men er udformet, så det fremstår som en fuld etage. (udformet som en kasse). Det vil sige, at bygningerne i udvalgte områder fremstår som fulde 3 etager. Det er grundejerforeningens opfattelse, at det ikke ligger indenfor, hvad lokalplanen kan rumme og specielt, at det er ud over, hvad de omkringliggende naboer kan forvente og dermed tåle. Grundejerforeningen Stenhøjgård kan derfor ikke tilslutte sig denne dispensation. Specielt med henvisning til, at lokalplanen kun er 4 år gammel, og de omkringliggende beboere kan have en berettiget forventning til, at en sådan dispensation ikke vil gives.

Endvidere kan det have præjudicerende konsekvenser for Kommunens fremadrettede administrering af de omkringliggende beboelsesområder, da Rudersdal Kommune fremadrettet ikke kan frasige sig dispensation til de omkringliggende villaers overskridelser af byggehøjder, selvom der er afvigelser fra Bygningsreglementet. En bebyggelses ændringer og dispensationer i forhold til en lokalplan vil have indflydelse på dispensationsmuligheder for tilgrænsende boligområder.

I henhold til BR (Bygningsreglementet) kan der gives dispensation til at overskride fastsatte højder for skorstene, spir mv. I lokalplanens §7,5, skal disse installationer fremstå som integreret i arkitekturen.

Rudersdal Kommune ansøger om dispensation for "teknik skorstene". Det er reelt teknikrum, som kan placeres i kælder – mod nord hvor der er en høj kælder.

Bygningens ydre fremtræden

Dispensationerne angår eloxeret aluminium som tagbeklædning og delvis facadebeklædning. Dertil har Grundejerforeningen Stenhøjgård følgende bemærkning:

Eloxeret aluminium anvendes typisk til industribyggeri og i mindre udstrækning til boligbyggeri. Eloxeret aluminium kan give genskin, selvom beklædningen umiddelbart fremstår mat. Yderligere vil specielt nordvendte flader inden for få år (3-5 år) blive begroet af alger. Aluminiumsplader er tyndprofil plader, som er svære at give et stramt udseende, da de let bukker. Dette kræver specielt stor omhu i forbindelse med opsætning for at opnå et rent og stringent udtryk. Af ovenstående årsager vurderedes det, at den fremtoning, som Kommunen ønsker at byggeriet skal have, ikke holder i praksis.



GF Stenhøjgård

En bebyggelses udseende skal ikke vurderes ud fra hvordan byggeriet fremstår, når det er nybygget, men i væsentligt højere grad hvordan byggeriet vil fremstå når det ældes. Det er grundejerforeningens vurdering, at bebyggelsen vil fremstå billig og tarvelig efter få års anvendelse. Et eksempel på dette er Stenløkken 27. Som tidligere nævnt er lokalplanen 4 år gammel, og de omkringliggende beboere kan have en berettiget forventning til, at en sådan dispensation ikke vil gives.

Af ovenstående grunde kan Grundejerforeningen Stenhøjgård ikke tilslutte sig denne dispensation.

Terrænregulering

En terrænregulering kan betyde, at en beboelse ligger højere i terrænet end ønsket og kan anses for at være i strid med lokalplanens principper. Det er et ønske fra Rudersdal Kommunes dispensationsansøgning om, at soklen ikke er for høj, hvilket Grundejerforeningen kan tilslutte, men terrænreguleringen må ikke afstedkomme, at boligerne ligger højere i terrænet. Det fremsendte forslag vil ligge op til 2 meter højere i landskabet, end lokalplanen tillader. Se beregninger nedenfor.

I det nordlige områder er landskabet skrånede med stort fald. Indenfor delområde 2 falder terrænet fra kote 41 til kote 36. Når der er store niveauforskelle, er det sædvanligt at indlægge et eller flere niveauplaner. Sædvanlig praksis for fastlæggelse af et niveauplan er at anvende middelkoten. I det aktuelle tilfælde vil det være kote 38,50. Rudersdal Kommune anmoder således om at overskride denne grænse med 1-2 m.

Den projekterede gulvkote på 40,50 overskrider også det, der burde have været niveauplanet med 2m.

De omkringliggende beboere har et ønske om, at stier og veje, specielt vejen mod vest, som grænser op mod Stenløkken, sænkes i terrænet, så biler og tung trafik ikke lyser ind til beboerne. Dette ønske har før været drøftet, og det er beboernes håb, når der alligevel skal flyttes jord, at tilgodese naboerne på dette område.

Andet

Bebyggelsesprocenten fremgår ikke af det fremsendte materiale. Et kvalificeret skøn er foretaget på baggrund af det fremsendte materiale:

Matr. 3cn	30.900 m ²
Matr. 3cq	10.598 m ²
Matr. 3cx	12.498 m ²
Matr. 3cv	1.343 m ²
Ialt	55.339 m ²

Nybyggeri 6x1300	7.800 m ²
Vinkelbygninger 6x800	4.800 m ²
Eksisterende plejecenter reduceret	9.000 m ²
I Alt	21.600 m ²

Det giver en bebyggelsesprocent på **39**, hvilket er større end lokalplanens tilladte **35**.



GF Stenhøjgård

I henhold til lokalplanen skal bebyggelsen placeres og opdeles således, at der fortsat er visuel og landskabsmæssig forbindelse mellem naturarealerne ved Sjælsø mod nord og det eksisterende plejecenter i delområde 3.

Længerne er forbundet med fællesarealer og servicefunktioner. Ser man på situationsplanen og fotoet på forsiden af bilagsmaterialet, fremgår det, at bebyggelsen vil fremstå bombastisk på et plateau set fra Sjælsø. Også fra den interne gade vil udsynet blive begrænset. Fra det eksisterende plejecenter vil udsynet til naturarealerne være minimale, hvilket må anses at være i strid med lokalplanen.

Decentral parkering og kørevej rundt om resten af det eksisterende plejecenter vil medføre kørende trafik i et område, som burde være uden trafik af hensyn til beboerne. Medarbejderne på Plejecentret kan *vel* gå frem til de decentrale enheder.

Under punkt 5 i vinderprojektet angående 'alternativt tagmateriale' er ikke korrekt. Der skrives

"Forslaget kræver mere vedligehold, da det sortmalede træ skal males modsat metalpladerne i konkurrenceforslaget. Den øgede mængde vedligehold får betydning for LCA-beregningen."

Som tidligere nævnt er aluminium ikke vedligeholdsfrit. Træ skal korrekt male behandles typisk hvert 8-12 år afhængig af bl.a. fabrikat. Ved LCA-beregning er 'vedligehold' en af de væsentligste faktorer, som kan ændre LCA resultatet. Når aluminium er beregnet til at være vedligeholdelsesfri og træ vedligeholdskrævende, er LCA analysen beregnet til en lille fordel for aluminium. Hvis de faktiske forhold indregnes, vil aluminium ikke give en fordel for LCA-beregningerne.

Det skal yderligere tilføjes at de fleste algedræmidler, som anvendes til rengøring af facade og tage, er underlagt påbud fra Miljøministeriet om, at spildevand ikke må ledes i drænen, men skal opsamles. Dette vil medføre væsentligt øgede udgifter til rengøring af alger på aluminiums -tage og -facadebeklædninger, og derfor er denne løsning alt andet lige ikke den mest miljøvenlige.

Grundejerforeningen Stenhøjgård kan anbefale at anvende de materialer og metoder, der er velkendte gennem vores historie, og som vil give forudset ældning/patineret af byggeriet og er beskrevet i lokalplanen. Alternativt foreslås det, at Kommunen henvender sig til Teknologisk Institut, som er specialister inden for byggematerialer. Vi går ud fra, at alle parter har en interesse i, at Plejecenter Sjælsø fremstår moderne, lukrativt og arkitektonisk attraktivt også få år efter ibrugtagningen.

Teknik rum placeret på tag med forventet indtag og afkast fra ventilation medfører stor risiko for støjgener for de omkringboende. Støjniveauet må ikke overstige 55 dB. Dette krav kan være vanskeligt at overholde, når anlægget har været i brug gennem en årrække. At lægge disse anlæg i tagkonstruktionen øger risiko for støjgener.

Vi håber, at ovenstående kritikpunkter bliver taget med ind i Kommunens overvejelser. Grundejerforeningen anerkender behovet for udvidelse af plejehjemspladser i kommunen. Området er naturskønt og attraktivt, og vi har alle en forpligtelse til at sikre områdets specielle naturskønhed



GF Stenhøjgård

for alle os, om anvender området, bor i de omkringliggende beboelseskvarterer og over for plejehjemsbeboerne.

Med venlig hilsen

Berit Lindegaard
Formand for GF Stenhøjgård