



Børneinstitutionen i Eskemosepark, Nørrevang 45 – 47 – referat fra møde om skitseprojekt og lokalplanlægning

1. september 2017

Byplan

Tid og sted: Mandag den 28. august 2017, kl. 9, på rådhuset i Holte

Deltagere: Christian Fries, KAB, dfr@kab-bolig.dk
Bjarke Christensen, Eskemosepark,
bjarke.christensen@webspeed.dk
Curt Carlsen, Eskemosepark
Kim Dalgaard, Vandkunsten
Daniel Kragsskov, Vandkunsten
Birgitte Kortegaard, Byplan
Lone Wille Jørgensen, Byplan (ref.)

Sagsbehandler:
Lone Wille Jørgensen
Tlf. 46 11 25 20
Sagsnr.: 2015 - 1005

Mødet var aftalt på baggrund af den tids- og handlingsplan, der blev fastlagt på møde mellem KAB, Eskemosepark og Byplan mandag den 3. juli 2017, og med det formål at drøfte

- projektskitse for konvertering af børneinstitutionen til boligformål, og
- plangrundlag for et lokalplanarbejde.

Det er kommunens holdning, at der skal udarbejdes en lokalplan for hele bebyggelsen Eskemosepark for at kunne sikre bebyggelsens høje bevaringsværdi, og at kunne ombygge børneinstitutionen, eventuelt ved nybyggeri, til boligformål.

Den nye kommunalbestyrelse forventes at kunne tage stilling til grundkapital og boligstørrelser først i det ny år. Når der foreligger et godkendt skitseprojekt, vil Byplan gå i gang med lokalplanarbejdet.

Vandkunsten redegjorde for udarbejdet skitseprojekt for indretning og renovering børneinstitutionen til boligformål:

- Bygningens beliggenhed, fodaftryk, volumen, proportioner, kælder og tag ønskes fastholdt og bevaret. Dog med et ønske at kunne tilføje nutidige arkitektoniske elementer.
Bygningens bruttoetageareal er i dag 808 m² og forventes ved en ombygning med udførelse af klimaskærm at blive ca. 850 m².
- Bygningen vil blive ombygget til et antal mindre lejligheder og eventuelt fællesrum. Boligstørrelsen vil variere fra 55 – 74 m².

Det overvejes at arbejde med et scenarie for seniorbofællesskab med fællesrum.

- Der vil blive arbejdet med rum til kip med frilagte spær. Brandkrav skal vurderes nærmere i forhold til et konkret skitseprojekt.
- Den i dag velfungerende kælder midt under bygningen vil blive bevaret og indrettet til vaskerum og opbevaring. Det er Byplans anbefaling, at der ses nærmere på muligheden for at etablere vaskerum og opbevaringsrum på terræn til brug for bebyggelsens dårligt gående og handicappede. De eksisterende skure mod Nørrevang kan eventuelt bevares og ombygges til dette formål. Det kan overvejes at etablere vaskesøjle i boligernes badeværelser.
- Byplan vil ikke stille krav om handicapegnede boliger, men lade det være op til KAB/Eskemosepark at afklare behovet for dette.
- Bygningsreglementets energikrav vil blive søgt opfyldt. Byplan har forståelse for eventuelle begrænsninger i forhold til bygningens høje bevaringsværdi.
- Der vil ikke blive arbejdet med solceller/solfangere af hensyn til bygningens bevaringsværdige udtryk.
- Byplan vil se positivt på tilføjelsen af mindre arkitektoniske elementer til bygningen. Der kan dog ikke arbejdes med karnapper o.lign. mod den grønne kile. En godkendelse af karnapper eller andre udbygninger mod vej afhænger af deres tilpasning til området og bygningens arkitektur. Udbygningen vil endvidere blive vurderet i forhold til dybden af den eksisterende bygning, som i dag er 10,5 m. Muligheden for en maks. bygningsdybde på 14 m er tidligere blevet drøftet. Der kan arbejdes med ovenlys som et arkitektonisk element, dog ikke så det er synligt fra den grønne kile og ikke i form af almindelige ovenlysvinduer.
- Lejlighederne vil gå fra facade til facade. Mod vej isættes indgangsdøre og mod haveside, dvs. mod den grønne kile, isættes havedøre. Vandkunsten vil udarbejde forskellige facadeskitser til en nærmere afklaring af udtryk, materialer og tilføjelsen af arkitektoniske elementer med KAB/Eskemosepark. Det overvejes at fastholde den gennemgående sorte farve på facaderne, eventuelt i form af brændt træ.
- De udbrudte tegltage, med de patinerede og sunde tegl, udgør en væsentlige værdi for bebyggelsen og vil blive søgt bevaret.
- Der arbejdes med udeopholdsrum både mod vej og have. En landskabsarkitekt vil blive inddraget i udarbejdelsen af en plan for de ubebyggede arealer.

- Der er skitseret på udlæg af parkeringspladser parrallet med Nørrevang. En gennemførelse forudsætter terrænregulering. Som udgangspunkt skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig. De seks parkeringspladser på den modsatte side af Nørrevang, der i dag er tilknyttet børneinstitutionen, kan indgå i beregningen af parkeringsdækningen. Parkeringsdækningen er ikke afhængig af boligtype, aldersgruppe o.a. Vej vil blive inddraget i en vurdering af parkeringsprojektet. Et konkret projekt skal vise både nuværende og fremtidige koter.

Lokalplanarbejdet vil, udover bestemmelser om omdannelse og ombygning af børneinstitutionen til boligformål, også omfatte:

- En udpegning af den samlede bebyggelse med høj bevaringsværdi.
- Bestemmelser, der skal sikre en fastholdelse af bebyggelsens væsentlige bevaringsværdier (udbrudte tegltage, gennemgående og oprindelige materialer og farver, haveplan m.m.)
- En registrering af træer i forhold til en eventuel udpegning af bevaringsværdige træer.

Udover skitseprojekt og lokalplanarbejde blev følgende drøftet og aftalt:

- KAB/Eskemosepark kan bede Børneområdet ved Dorte Bloch om at fjerne træbeklædningen på betonmurene omkring børneinstitutionen.
- Eskemoseparks afdeling 5, bygningerne på den østlige side af Nørrevang, skal i gang med en vinduesudskiftning. Der ønskes anvendt træ med aluminiumbeklædning. Byplan har ikke godkendt dette i forhold til bygningernes høje bevaringsværdi. Byplan vender tilbage om spørgsmålet.

Opdatering af tids- og handlingsplan, jf. aftale på tidligere møde den 3. juli 2017:

- | | |
|---------------------|--|
| September 2017 | KAB/Eskemosepark og Vandkunsten afklarer skitseprojekt. |
| Efterår/vinter 2017 | Eskemoseparks beboere godkender skitseprojekt og ønsker til lokalplanarbejdet. |
| 29. november 2017 | Byplanudvalget tager stilling til skitseprojekt og plangrundlag. |

1. september 2017

Sagsbehandler:
Lone Wille Jørgensen

- | | |
|-------------|--|
| Januar 2018 | Kommunalbestyrelsen tager stilling til grundkapital og boligstørrelser. |
| Marts 2018 | Politisk vedtagelse af forslag til lokalplan. |
| Juni 2018 | Politisk vedtagelse af lokalplan og skema A (skema A kan eventuelt godkendes i høringsfasen for lokalplanforslaget). |