

Ballerup kommune
Mette Mortensen m.fl.
Rådhuset
2750 Ballerup

Den 19-12-2019

Betragtninger omkring en reduktion af etagehøjden på ny del af Toftehaven

I samarbejde med Ballerup kommune arbejder vi pt. på at planlægge en udbygning af Plejecenter Toftehaven med yderligere 50 pladser samt at sikre og modernisere den gamle del af plejecenteret. Dette så det samlede plejecenter kan leve op til fremtidens ønsker og behov om gode boliger med velfungerende fællesarealer og med mulighed for god og effektiv pleje.

Med planlægningen af udbygningen og ændring af det nuværende Toftehaven er vi i samarbejde med brugerne nået rigtig langt, og vi kan med tilfredshed konstatere, at projektet tegner rigtig godt.

I forbindelse med udbygningen har det også været ønsket fra både Ballerup Kommune og Baldersbos side at tilføre stedet nogle nye familieboliger, som på sigt kunne drage nytte af faciliteter m.m. i forbindelse med plejecenteret. Disse boliger var tænkt opført som to yderligere etager oven på den nye tilbygning til Plejecenter Toftehaven.

Vi var ligesom Kommunen sikker på, at ideen med familieboliger for ældre oven på et plejecenter ville være fantastisk og give nogle nye muligheder, som vi ikke kender i dag.

I forbindelse med udarbejdelse af skitseprojektet til udbygningen af Toftehaven, har vi desværre måttet erkende, at kvaliteten ved det samlede byggeri ville lide skade ved en realisering af ideen med boliger i 2 etager oven på plejecenterdelen.

Årsagerne til, at det er gået sådan, at familieboligerne desværre har måttet fravælges, kan findes i flere årsager.

Det er kendt for alle, at den grund, der skal bygges på, er en af de absolut mest komplicerede grunde at bebygge i kommunen. Grunden har tidligere huset et gasværk, hvorfor grunden i flere områder er stærkt forurenet med miljøfremmede stoffer.

Derudover ligger der på grunden to vandboringer, hvor der stadig hentes drikkevand, samt to afværgeboringer. Alle disse boringer har en respektafstand på 20 meter i diameter, hvor der ikke må bygges. Derudover huser grunden en transformerstation, en gasregulatorstation samt indkørsel for NOVAOS til pumpehuset, hvor der skal være adgang for lastbiltrailer.

Alle disse bindinger medfører et meget kompliceret fodaftryk for den ny bygning. Det er dog lykkedes at skitsere et projekt, hvor der bygges uden om vand- og afværgeboringer, gasregulatorstation og de værst forurenede områder.

Hvis der skulle ses bort fra førnævnte bindinger på grunden, kan vi oplyse, at en flytning af gasregulatorstationen, som er tinglyst på ejendommen, vil beløbe sig til ca. 2 mio. kr. excl. moms. En grundvands- eller afværgeboring koster ca. 1 mio. kr. pr. stk. at flytte, har NOVAFOS oplyst os. Derudover vil der være et ukendt millionbeløb til oprydning og bortkørsel af tidligere gasværksforurening.

Fra starten af projektet har Ballerup kommune og Baldersbo været enige om, at projektet skulle udføres under hensyntagen til lavest mulige omkostninger for Ballerup kommune til klargøring af grunden for plejehjemsbyggeri.

Dette mener vi er lykkedes med det skitseprojekt, der bliver forelagt social og sundhedsudvalget via Mette V. Mortensen, idet fodaftrykket af bygningen kun betinger en flytning af en transformerstation til ca. kr. 0,5 mio. kr. excl. moms. Fodaftrykket fra bygningen går uden om vand- og afværgeboringer samt de værst forurenede områder, på nær området, hvor der tidligere har stået en gasbeholder. Området ved den gamle gasbeholder er tidligere næsten oprenset, og sandopfyldningen er desværre ikke komprimeret og egnet som fundering ved nyt byggeri. Derfor er det ej heller tilfældigt, at der planlægges med kælder i det område under det nye byggeri.

Var man nu i den lykkelige situation, at penge ikke var et spørgsmål, vil bygningen stadig svært kunne placeres anderledes på grunden, da beskyttelsen af grundvandet vægter så højt, at man ikke må ændre på de nuværende befæstede arealer.

Tager man med fornuft udgangspunkt i, at nybygningen af lejeboligerne kun kan placeres på grunden, hvor skitseprojektet foreslår, vil etageforøgelserne for familieboligerne på 3. og 4. etage derfor komme til at spille negativt ind på de nuværende lejeboliger på Toftehaven.

Vi har desværre måttet sande, efter vi så en arkitektmodel med forslag til familieboliger på etage 3 og 4, at dagslysforholdene og skyggevirkningerne for flere af de nuværende lejeboliger på Toftehaven ville blive så ringe, at man ikke vil kunne være det bekendt.

Derudover ville et planlagt haverum mellem Svalen og de nye lejeboliger blive så påvirket af skygge, at det ville vurderes uegnet til almindeligt ophold, ligesom hold af planter i vækst ville blive et problem.

Vi i Baldersbo er naturligvis meget indstillet på at udvikle byen ved flere boliger, men det er vores klare holdning, at dette ikke må ske på bekostning af nuværende beboere og borgere. Det er også vores holdning, at alt det, vi udfører, skal give god mening og være i en fornuftig kvalitet, hvorfor vi ser, at et byggeri i fire etager strider imod disse grundholdninger.

Dette har vi forelagt arbejds- og styregruppen, som har været enige i vores betragtninger. Et andet væsentligt argument, men ikke et afgørende argument, er, at der på borgermødet ved fremlæggelse af lokalplanen blev ytret bekymring for etagehøjden fra nogle af de frem-

mødte. Denne bekymring mener vi selvfølgelig også, man skal lytte til, dog uden at jeg vil betragte dette som den væsentligste begrundelse for at droppe ideen.

En sidste og ej heller uvæsentlig begrundelse for at droppe opførelse af de ekstra etager, er økonomien.

Ved gennemregning af projektet har det vist sig, at det kan blive særdeles svært at opføre nogle familieboliger af ordentlig kvalitet, hvis man skal holde sig indenfor rammebeløbet for almene familieboliger.

Dette skyldes primært, at der til boligerne på de øverste etager skal opføres selvstændig trappe og elevatortårn - en byggeomkostning, som vil svare til rammebeløbet for to til tre boliger. Sådanne væsentlige ekstraomkostninger kræver en hvis bygningsvolumen, hvis det skal hænge sammen både i opførelse og i den almindelige drift. I det tilfælde er 18 boliger for lidt til at dække udgiften til de fælles adgangsveje.

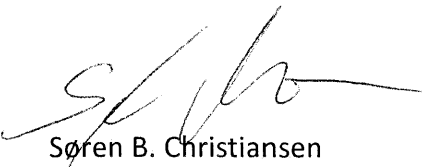
Vi har derfor besluttet at indstille, at man dropper ideen om familieboliger på dette sted. Det må man/vi forsøge at inkorporere et andet sted, hvor det giver mening både visuelt, kvalitetsmæssigt og økonomisk.

Vi har ikke fået udarbejdet deciderede sol- og skyggediagrammer med familieboliger på etage 3 og 4, da arkitektmodellen i sig selv viser problemerne, men er selvfølgelig klar til dette, såfremt disse diagrammer ønskes.

Der er ingen som os, der er mere kede af, at denne gode idé med boliger i to plan oven på plejecentret ikke lader sig realisere på dette projekt, men vi ser i fremtiden muligheder for, at ideerne med flere boliger i Ballerup midtby kan realiseres andre steder.

Vi står naturligvis til rådighed i enhver henseende omkring projektet.

Med venlig hilsen
BALDERSBO



Søren B. Christiansen