



# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 23-05-2022 16:35  
Mødeafholdelse Mødelokale A+B

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

23-05-2022 16:35

1 [Åben] Forelæggelse af supplerende forundersøgelser vedr. placering af ny svømmehal .....	3
2 [Åben] Projekteringsbevilling til genhusning af beboere fra Rygårdcentret .....	5
3 [Åben] Underskrift .....	8

## 1 [Åben] Forelæggelse af supplerende forundersøgelser vedr. placering af ny svømmehal

Sags ID: EMN-2019-01891

### Resumé

Resultatet af supplerende forundersøgelser vedr. ny svømmehal forelægges med henblik på stillingtagen til placering af ny svømmehal, økonomisk ramme og videre proces.

Henset til at videre proces ved en placering af ny svømmehal ved Kildeskovshallen er at udarbejde forslag til lokalplan, afholdes der fællesmøde med Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog med 16 stemmer (C+A+V) for og 3 stemmer (B+F+Ø) imod den 25. oktober 2021 opgaveudvalgets anbefalinger til ny svømmehal ved Kildeskovshallen.

Den 3. november 2021 blev der afholdt et indledende nabodialogmøde med naboer til Kildeskovshallen.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13. december 2021 pkt. 13 enstemmigt at meddele anlægsbevilling på kr. 250.000 til supplerende forundersøgelser vedr. Kildeskovshallen og kr. 250.000 til jordbundsundersøgelser i Gentofte Sportspark, med henblik på, at Kommunalbestyrelsen i marts 2022 kan træffe beslutning, om der skal udarbejdes forslag til lokalplan for et nyt 25 meter bassin, undervisningsbassin mv. ved Kildeskovshallen.

Resultatet af undersøgelserne foreligger nu, og er blevet fremlagt på temamøde for Kommunalbestyrelsen den 21. marts 2022, og fremgår endvidere af vedhæftede notat af 17. marts 2022 og vedhæftede rapporter.

#### *Undersøgelserne omfatter:*

- Drifts- og vedligeholdelsesudgifter for 25 m svømmehal og varmtvandsbassin på begge lokaliteter og for 50 m svømmehal og 2 varmtvandsbassiner ved Gentofte Sportspark
- Trafik og parkering ved Kildeskovshallen ved 25 m svømmehal og varmtvandsbassin
- Anlægsomkostninger for opførelse af 25 m svømmehal og varmtvandsbassin i Kildeskovshallen og Gentofte Sportspark, og for 50 m svømmehal og 2 varmtvandsbassiner ved Gentofte Sportspark
- Jordbundsundersøgelser i Gentofte Sportspark
- Screening af bæredygtighedspotentialer for de to placeringer

#### *Undersøgelsesresultater:*

Anlægsøkonomiestimater (ekskl. Optioner) er af Rambøll beregnet som følger:

##### Eksklusive optioner:

KH, 25 meter bassin og undervisningsbassin	139,8 mio. kr.
GSP, 25 meter bassin og undervisningsbassin	149,2 mio. kr.
GSP, 50 meter bassin og 2 undervisningsbassiner	234,4 mio. kr.

##### Inkl. optioner:

KH, 25 meter bassin, undervisningsbassin	154,9 mio. kr.
GSP, 25 meter bassin og undervisningsbassin	160,9 mio. kr.
GSP, 50 meter bassin og 2 undervisningsbassiner	240,6 mio. kr.

Anlægsestimaterne er beregnet med aktuelle erfaringstal (byggeindeks 4 kv. 2021), men uden tillæg for det nuværende meget usikre marked, som er præget af leveranceproblemer og prisstigninger pga. krigen i Ukraine og de stigende energipriser. Helt aktuelt opleves det, at entreprenørerne kun vil vedstå deres priser i meget kort tid, og der kan for mange byggematerialer ikke oplyses leveringstider.

I anlægsestimaterne for Kildeskovshallen inkl. optioner er ikke indeholdt udgift til særlig skånsom udførelsesmetode, idet det på nuværende tidspunkt ikke vurderes påkrævet. Udførelsesmetoden og dermed et eventuelt behov for at anvende den mest skånsomme metode afklares dog først endeligt i forbindelse med indgåelse af entreprisekontrakt.

Driftsudgifter er af Rambøll beregnet som følger, idet udgiften er oplyst som det forventede efter 10 års drift med fuld kapacitetsudnyttelse hhv. ekskl. og inkl. genoprettende vedligeholdelse:

KH, 25 meter bassin og undervisningsbassin	1,640 mio. kr.
- inkl. genoprettende vedligeholdelse	3,940 mio. kr.
GSP, 25 meter bassin og undervisningsbassin	6,690 mio. kr.
- inkl. genoprettende vedligeholdelse	9,390 mio. kr.
GSP, 50 meter bassin og 2 undervisningsbassiner	6,505 mio. kr.
- inkl. genoprettende vedligeholdelse	10,305 mio. kr.

Den eksisterende parkeringskapacitet i Kildeskovshallen på gennemsnitlige hverdage og weekender vurderes at være tilstrækkelig. Det forudsættes, at der udføres skiltning og opstribning mv.

Vedr. bæredygtighed er der fordele og ulemper ved begge placeringer. Begge steder opvarmes med CO2 neutral fjernvarme. Ved Kildeskovshallen skal der bygges færrest m2. Ved kildeskovshallen skal der fjernes fem ældre træer og takshækken langs Adolphsvej og skel mod nord. De fem træer erstattes med nye i området, og der plantes ny takshæk samme sted, som den er placeret i dag. I sportsparken skal en del af eller hele beplantningsbæltet mod syd langs den eksisterende p-plads fjernes for at give adgang til en ny svømmehal. I Sportsparken er der bedre mulighed for at supplere varme- og elforsyning med alternative energiformer, og der er bedre muligheder for at arbejde med valg af bæredygtige byggematerialer.

Der blev afholdt borgerdialogmøde den 7. april hvor undersøgelserne blev fremlagt.

Forvaltningen har efterfølgende undersøgt anlægspriser på en række svømmehalsprojekter i andre kommuner og beregnet driftsbudget for et 50 m. bassin mv. i GSP drevet af Gentofte Svømmeklub med begrænsede offentlige åbningstider. Udgiften er beregnet til 3,547 mio. kr. ekskl. genoprettende vedligehold og 7,347 inkl. genoprettende vedligehold. Desuden er de juridiske forhold vedr. erstatningsansvar for evt. skader på naboejendomme under byggeriet undersøgt nærmere. I vedhæftede notater er der redegjort for resultatet af undersøgelserne.

*Videre proces:*

Såfremt det besluttes at fortsætte projektet ved Kildeskovshallen, vil der på de politiske møder i juni 2022 kunne fremlægges et lokalplanforslag. Forslag til udbudsstrategi samt ansøgning om projekteringsbevilling vil kunne fremlægges samtidigt med sag vedr. endelig vedtagelse af lokalplan i efteråret 2022. Et byggeri vil kunne igangsættes primo/medio 2024 og afsluttes ultimo 2025/primo 2026.

Såfremt det besluttes at ændre placeringen til Gentofte Sportspark, vil der på de politiske møder i juni 2022 kunne fremlægges en plan for den samlede proces. Et byggeri vil kunne igangsættes primo/medio 2025 og afsluttes ultimo 2026/primo 2027.

## **Indstilling**

Fritid og Gentofte Ejendomme indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der træffes beslutning om den fremtidige placering, størrelse og økonomiske ramme for en ny svømmehal,
2. At de økonomiske konsekvenser af den valgte placering indarbejdes i budgetforslag 2023-2026, og
3. At der udarbejdes forslag til lokalplan for ny svømmehal ved Kildeskovshallen, hvis det vedtages at arbejde videre med en placering ved Kildeskovshallen eller at der på junimøderne forelægges en plan for den samlede proces for ny svømmehal ved Gentofte Sportspark, hvis det vedtages at arbejde videre med denne placering.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. 1515\_ME\_01\_Parkeringsanalyse Kildeskovshallen (4500898 - EMN-2019-01891)
2. Gentofte Driftsbudget for Svømmehals-Scenarier Rapport Ramboll 2022.03.16 FINAL (4500899 - EMN-2019-01891)
3. RAM\_Notat\_1.0\_Anlægsestimater\_KSH25\_GSP25\_GSP50\_2022.03.16 (4500901 - EMN-2019-01891)
4. Rap0110564 Geoteknik Gentofte Sportspark endelig rapport (4500903 - EMN-2019-01891)
5. Kildeskovshallen geoteknik 10564 Rap02 (4500904 - EMN-2019-01891)
6. Notat svømmehal anlægsøkonomi andre svømmehaller (4554706 - EMN-2019-01891)
7. Notat svømmehal erstatningsforhold naboer (4554714 - EMN-2019-01891)
8. Notat svømmehal driftsøkonomi i GSP med begrænset offentlig åbningstid GSK (4554705 - EMN-2019-01891)
9. Ny Svømmehal i GSP50- borger forslag 220425 (4566412 - EMN-2019-01891)
10. Notat til temamøde i KB ny svømmehal 21 marts 2022 17-03-2022 (4500900 - EMN-2019-01891)

## **2 [Åben] Projekteringsbevilling til genhusning af beboere fra Rygårdcentret**

**Sags ID:** EMN-2021-04225

### **Resumé**

I forbindelse med ombygning af Kastanjelundens plejeboliger på Rygårdcentret, skal beboerne genhuses primo 2024 – ultimo 2025. Der søges om godkendelse af opførelse af 27 pavilloner til genhusning samt anlægsbevilling på 1,8 mio. kr. med finansiering over likvide aktiver til projektering heraf.

Det indstilles til Byplanudvalget, at der foretages naboorientering og partshøring vedrørende placering af pavillonerne uden for byggefelt fastlagt i lokalplan.

Der afholdes fællesmøde med Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

## **Baggrund**

Kommunalbestyrelsen godkendte enstemmigt den 13. december 2021, pkt. 18, ombygning og konvertering af Kastanjelundens plejeboliger på Rygårdcentret fra plejeboliger med hjemmehjælp til plejeboliger med fast personale (plejehjem). Ved samme lejlighed godkendte Kommunalbestyrelsen en bevilling på 8,2 mio. kr. til byggeprogram, forundersøgelser og projektering af ombygningen.

Konverteringen af Kastanjelunden skal ses som ét af flere initiativer for at imødegå det forventede pres på plejeboligkapaciteten, som den demografiske udvikling med stadig flere ældre borgere i Gentofte Kommune giver. Dermed tilpasses kommunes plejeboligkapacitet til den øgede efterspørgsel efter plejeboliger med fast personale og vigende efterspørgsel efter plejeboliger med hjemmehjælp.

Det formindskede antal plejeboliger med hjemmehjælp, som konverteringen vil resultere i, vil blive håndteret ved bl.a. at styrke hjemmeplejen, så flere end i dag kan blive længere tid i eget hjem, inden de skal i en plejebolig.

Ombygningen på Rygårdcentret betyder, at alle Kastanjelundens boliger skal fraflyttes.

Ud af Kastanjelundens 62 plejeboliger med hjemmehjælp vil fem af dem uden videre tiltag kunne konverteres til boliger med fast personale. Konvertering af de resterende 57 boliger samt servicearealer kræver en større ombygning.

Samlet vil der efter en ombygning være 62 moderne plejeboliger med fast personale samt to større fællesarealer, fælles spisestue, opholdsstue, dokumentationsrum, lederkontor, depotrum mv., hvilket er nødvendigt for at drive boligerne med fast personale. Dette er en relativt omfattende byggeproces, hvilket bl.a. betyder, at beboerne skal genhuses. For at påvirke så få af Kastanjelundens nuværende beboere iværksættes følgende tiltag:

- Boliger, som bliver ledige på Kastanjelunden frem mod ombygningen, lejes ikke ud igen. Det betyder forventeligt, at der kun skal findes genhusning til ca. halvdelen af Kastanjelundens beboere. Der vil være en mindre indtægt som følge af færre huslejeindtægter, som finansieres indenfor eksisterende budget.
- Beboere fra Kastanjelunden, som i perioden op til byggestart (primo 2024) vurderes bedst egnede til plejebolig med hjemmehjælp, tilbydes plads i andre af kommunes plejeboliger med hjemmehjælp.
- De resterende beboere, som vurderes bedst egnede til en bolig med fast personale, tilbydes genhusningsplads i pavillonboliger, som opføres og indrettes som plejeboliger med fast personale.

Det foreslås således at opføre 27 pavillonboliger i tilknytning til Rygårdcentret. Pavillonbyggeriet er i 3 plan og placeret i Rygårdcentrets nordøstlige hjørne, hvor det planlægges forbundet med det øvrige Rygårdcenter via en gang (se Bilag 1 – Luftfoto Rygårdcentret).

Både af hensyn til beboere, pårørende og personale anses denne placering som den mest hensigtsmæssige. Det betragtes som en klar fordel at kunne bo, besøge og arbejde i boliger, som fysisk kun er placeret få meter fra Kastanjelunden. Trygheden og kontinuiteten, som beboere og pårørende forventes at opleve ved stadig at være en del af velkendte omgivelser på Rygårdcentret, vurderes at være et stort plus. Samtidig vil det også ud fra et fastholdelsesperspektiv være en fordel for personalet, at man ikke skal skifte arbejdssted.

Boligerne, som opføres, vil blive 24 kvm, hvilket er noget mindre end de eksisterende 1-rumsboliger på Kastanjelunden, som er 30 kvm. Det er dog vurderingen, at den begrænsede boligstørrelse til dels opvejes af mulighederne for at benytte det øvrige Rygårdscenters servicearealer og faciliteter. Dette ville ikke være muligt, hvis pavillonerne blev opført på et isoleret areal et andet sted i kommunen.

Det omhandlede areal er omfattet af Lokalplan 304 for Rygårdscentret, som i 2008 blev udarbejdet for at muliggøre udvidelse af Rygårdscentret. En byggetilladelse til den foreslåede placering af pavillonerne forudsætter dispensation, idet pavillonerne placeres uden for det byggefelt, der er fastlagt i lokalplanen. Inden der kan meddeles dispensation, skal der foretages naboorientering. Der skal endvidere foretages partshøring af de nærmeste naboer pga. af omfang og placering af pavillonerne.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der ikke ses at være andre egnede muligheder for placering af pavillonboligerne i nærheden af Rygårdscentret.

Som omtalt i ovennævnte dagsordenspunkt fra december 2021 vurderes den kommunale udgift til ombygningsprojektet på Kastanjelunden at være ca. 62 mio. kr. (2021-priser). Heri indgår ca. 22 mio. kr., der er afsat til projektering og opførelse af genhusningsboliger til beboelse i perioden primo 2024 til ultimo 2025. Der søges nu 1,8 mio. kr. af de 22 mio. kr. til projektering og forberedelse af udbud. Selve anlægsbevillingen til opførelse af pavillonerne planlægges søgt primo 2023.

## **Indstilling**

Social & Sundhed samt Klima, Teknik og Miljø indstiller

Til Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der i tilknytning til Rygårdscentret opføres 27 pavillonboliger til genhusning af beboere fra Kastanjelunden.
2. At der anlægsbevilges 1,8 mio. kr. til projektering ifm. opførelse af pavilloner med finansiering over likvide aktiver.

Til Byplanudvalget:

3. At der foretages naboorientering og partshøring vedrørende ansøgning om dispensation til opførelse af 27 pavillonboliger uden for det i Lokalplan 304 fastlagte byggefelt.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Bilag 1 - Luftfoto Rygårdcentret (4544350 - EMN-2022-03046)

2. Bilag 2 - Skema 1 genhusning (4542368 - EMN-2022-03046)

3 [Åben] Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

**Bilag**