

Til
Rudersdal kommune
Miljø- og teknik

Den 6. februar 2013

Vedrørende planerne udvikling af institutionsområderne i Ebberød

Med henvisning til orienteringsmødet i Ebberød afholdt 24/1-2013 vedr. kommende ændringer af institutionen i Ebberød.

Grundejerforeningen, Fælleshusforeningen og Vejlauget vil gerne kvittere for et konstruktivt møde og en tidlig dialog.

Foreningerne og de fremmødte ejere fik en klar oplevelse af, at kommunen vil indgå en åben og konstruktiv drøftelse af planerne for området, hvor der vil blive lyttet til og handlet på ønsker og input fra områdets foreninger og ejere. Vi vil hermed bekræfte vores interesse i at indgå i en sådan dialog og gøre opmærksom på de emner, som vi ønsker vendt nu.

Foreningerne forstår og støtter behovet for tidssvarende boliger til alle beboere i Ebberød. Samtidig ser foreningerne det som vores opgave at sikre, at alle ændringer i området sker med respekt for de forventninger, som ejerne i området har erhvervet deres ejendom på baseret på:

- Lokalplan 64
- Den på alle ejendomme tinglyste bevaringsdeklaration og den heri sikrede lokale forningsindflydelse på udviklingen
- De tidligere kommunikerede planer/forventninger til området

Alle parter har interesse i at sikre en fremtid med positiv sameksistens mellem alle beboere i Ebberød og en tryk og sammenhængende hverdag. For at sikre dette, ønsker bestyrelserne for Ebberøds lokale foreninger på nuværende tidspunkt at komme med følgende bemærkninger:

1: Omfang og "løsning"

Foreningerne er som udgangspunkt bekymret for en udvidelse af det totale antal boligenheder i området. Offentlige og private.

Områdets unikke karakter, funktionalitet og samarbejde/samhørighed hviler på en fin og sårbar balance.

Der er allerede siden år 2000 etableret en række nye boliger, og der bør ikke ske yderligere udvidelse – og slet ikke udenfor Lokalplan 64's rammer.

Det fremstår ikke klart/entydigt af kommunens planer, i hvilket omfang der planlægges med en udvidelse af boenheder, m2 og m3.

Særligt er Piberødhus fremtidige anvendelse uklar, og det er hertil uklart hvilken tilvækst, der er i boliger, m2 og boligmasse (m3) i område 3 (inkl. udgangspunkt for m3 for område 3).

Foreningerne ønsker:

- Omfanget af planerne klarlagt åbent, transparent og let gennemskueligt i:
 - antal m2
 - antal m3

- antal boliger
- illustrationer

inklusive tilbageværende m² og boliger i Piberødhus og med år 2000 som udgangspunkt og frem til fuld implementering af alle faser har fundet sted. Den på mødet af kommunen fremlagte opgørelse forekom os forvirrende og uklar, og herunder især de massive tegninger af muligt nyt byggeri og den svært forståelige modregning af Piberødhus m², som består – men måske blot til andre formål – efter realiseringen.

- Klarhed omkring planerne for Piberødhus
- Klarhed om at der ikke sker en udvidelse af nybyggede m², boenheder og byggemasse per delområde, som går udover rammerne i Lokalplan 64
- At nybygning sker i overensstemmelse med områdets karakter – inkl. arkitektoniske principper, generelle udtryk, sigtelinjer, udtryk, grønne åbne områder og ”kig til skov”
- At den nuværende byggehøjde ikke overskrides væsentligt
- At byggevolumen ikke bliver oplevet som massivt
- At Fælleshusforeningens udtryksmæssige myndighed og bevaringsdeklarationen og dens krav til materialevalg, farver, ingen udvendige svalegange, trappetårne etc. respekteres

2: Trafik og veje

Med de planlagte ændringer er det vigtigt, at der både i byggetiden og efterfølgende er en hensigtsmæssig ansvarsfordeling for vejene i området.

Inden byggeplanerne videreudvikles ønsker foreningerne at drøfte:

- a) Vejstatus på områdets hovedfærdselsåre, som givet den massive trafik til institutionerne og de nuværende hertil uegnede løsninger, bør overgå til kommunen:
 - Biskop Svanes Vej (delen fra skoven/busbom og til busvendeplads)
 - Tyringevej inkl. forbindelse mellem Tyringevej og Biskop Svanes Vej
- b) Ændringer, der kan og skal foretages inden opstart ift. at sikre en hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling i bygge fasen; herunder:
 - Vejforløb/ledning af trafik i hele området herunder ombygning af vej Y ved indkørsel til Tyringevej
 - Vejenes beskaffenhed
 - Fartdæmpning ved Tyrringvej 2-4 og 'krydset' ved Biskop Svanes Vej 52, 54 og 59
 - Ombygning af Biskop Svanes Vej mellem 58 og 61 til sivevej for mindre køretøjer
 - Ny overgang ved Biskop Svanes Vej 52, 54, 59
 - Tidsvinduer uden tung trafik ifm projektet
- c) Afleveringsforretning efter projektafslutning
 - Udbedring af skader/ekstraordinært slid

3: Inkludering af børnebyen i planerne om ny lokalplan

Det er stærkt utilfredsstillende for områdets ejere, at forholdene omkring børnebyen fremstår ureguleret – nu som efter en ny Lokalplan for delområde 1+3. Over de sidste år har vi gentagne gang haft meget utrygge situationer, og situationen optager og bekymrer os alle.

Foreningerne ønsker derfor, at kommunen fastholder:

- Børnebyen som en integreret del af området – også i lokalplansammenhæng
- At områdets foreninger, kommunen og regionen sammen bringer anvendelsen af alle områdets institutioner tilbage til udgangspunktet og de forventninger, som Frederiksborg Amt / Regionen i sin tid forpligtede sig til overfor deres køber og dermed os som dennes køber

4: Beboer sammensætning på institutionerne

Foreningerne har forstået, at området fremover skal anvendes til mere "mobile beboere" men fortsat med handicaps svarende til de nuværende borgeres.

Foreningerne ønsker en sikring af, at området kun anvendes til nuværende formål og ikke anvendes til:

- "kriminelle" borgere
- "udad reagerende" borgere
- flygtninge formål

5: Foreningsstruktur og medlemskab

Da området blev etableret til privat beboelse (i 1999) skete det med et sindrigt foreningssystem. Visse kilder fra forhandlingerne har fortalt, at etableringen af "Fælleshusforeningen" alene skete for at holde amtets driftsudgifter og entreprenørens etableringsudgifter nede.

Og det er vel næsten tragikomisk, at Fælleshusforeningen ikke har noget fælleshus:

- entreprenøren foretog i 1999/2000 en lynmanøvre og solgte det tiltænkte fælleshus med ind i den ejendom, der i dag lejes af Kriminalforsorgen.

Foreningerne er arbejdsmæssigt unødigt belastet af opdelingen i flere foreninger, og fælleshusforeningens områder indgår naturligt i alle områdets beboeres hverdag og kan frit benyttes af alle, hvorfor alle også bør bidrage til vedligeholdelsen heraf.

Med den kommende ændring i beboersammensætningen på institutionen (øget mobilitet), giver det ikke mening fortsat at have den uhensigtsmæssige opdeling af foreningerne.

For at imødekomme krav om hegn og restriktioner og sikrer en bedre optimering af den store frivillige og selvfinansierede indsats til bevarelse af området ønsker foreningernes bestyrelse derfor at:

- kommunen/institutionen indtræder som et fuldgyldigt medlem af fælleshusforeningen
- kommunen medvirker til at sikre, at de 3 foreninger kan fusioneres

6: Fælleshus

Foreningerne og ejerne i området mangler et fælleshus/samlingssted og ønsker:

- At et fælleshus for hele området (offentlige institutioner, private ejere og områdets foreninger) tænkes ind projektet og tilbydes som en del af fase 1

Vi ser frem til en god og konstruktiv dialog en aften inden længe!

Med venlig hilsen Ebberøds bestyrelser for:

Fælleshusforeningen
Grundejerforeningen
Vejlauget

Per Frimer-Larsen

Søren Juel Hansen

Ole Bjerg Overbeck

Thomas Touborg