

# Referat

**Emne:**  
Møde 1 i kontaktudvalget for Udvikling af et område i Ebberød

**Formål med mødet:**  
Dialog med foreningerne i Ebberød om gennemførelse af nybyggeri i området.

**Data om mødet:**

**Dato:** 22. januar 2014

**Tid:** 16.00 – 17.30

**Sted:** Kulturhuset i Ebberød

**Forbered:** Intet.

**Medbring:** ☺

**Mødedeltagere:**

Fra Ebberød:  
Thomas Touborg, Grundejerforeningen (TT)  
Ann Kjær Sternholm, Fælleshusforeningen (AKS) og  
Per Frimer-Larsen, Vejlauget (PFL).

Fra forvaltningen:  
Psykiatri- og handicapchef Lissi Nielsen (LIN)  
Byplanchef, Birgitte Kortegaard (BKOR)  
Områdechef Teknik og Miljø, Allan Carstensen (ALCA)  
Chefkonsulent Rudersdal Ejendomme, Tove Røy (TORO)

Dagsorden	Delmål	Ansvar	Varighed ca.
<b>1.</b> Udviklingsplanerne	<b>Ad 1)</b> Generel orientering om planerne for området, særlig fokus på omfang, udbudsmateriale og tidsplan	LIN	30 min.
<b>2.</b> Lokalplan		BKOR	15 min.
<b>3.</b> Adgangsforhold og veje		ALCA	15 min.
<b>4.</b> Fælleshus		Foreningerne	15 min.
<b>5.</b> Foreningsforhold		Foreningerne	15 min.
<b>6.</b> Andet			
<b>7.</b> Næste møde			
<b>Referat</b>		<b>Ansvar</b>	<b>Frist</b>
<b>Ad 1) Orientering om planerne for området</b> LIN orienterede om, at baggrund for ønsket om nedrivning af de eksisterende bygninger, som i dag huser Botilbud Ebberød (tidligere Botilbuddet Bøgelunden og Dag hjemmet Bøgen) er, at boligerne er utidssvarende og efterspørgslen derfor vigende. Det betyder, at kommunen pt. må anvise borgere tilbud uden for kommunen, hvilket ikke altid er borgerens eller pårørendes ønske, men især pårørende vælger dette, fordi de ikke ønsker utidssvarende botilbud uden eget bad og toilet.			

Planen er derfor at rive de eksisterende bygninger ned og opføre nye.

I den arkitektkonkurrence, som nu er udskrevet, skal de bydende komme med forslag til en helhedsplan for opførelse af i alt 80 boliger i to etaper og en reservation til ca. 20 boliger til opførelse engang i fremtiden, hvis der måtte vise sig behov for det. Derudover skal der leveres et konkret forslag til bebyggelsens første etape indeholdende 44-45 boliger.

Udbygningen gennemføres i etaper for at undgå genhusning af de eksisterende beboere i pavilloner eller uden for området. Først rives Bøgelundens afdeling "Skovsiden" og Daghjemmet Bøgen ned, og beboerne genhuses i ledige boliger i resten af Botilbud Ebberød.

Opførelse af 2. etape kan derfor først påbegyndes, når etape 1 er færdig og alle eksisterende beboere flyttet dertil. Inden projektering af 2. etape igangsættes, skal der gennemføres en ny behovsundersøgelse. Det er pt. LINS vurdering, at der maksimalt bliver behov for 80 boliger i alt. I dag er der 96, hvoraf ca. 12 er ledige.

Det har oprindeligt været planen, at Piberødhus skulle sælges til en privat investor med henblik på ombygning til private boliger. Der er nu truffet principiel beslutning om, at bygningen forbliver i kommunens eje og indrettes til dagtilbud for de nye boliger, specialtandpleje, administration og andre kommunale formål.

Alt i alt forventes den nye planlægning for området at ville indebære færre boliger og dermed generere mindre trafikale belastning end den oprindelige.

Konkurrenceforslagene afleveres den 3. februar 2014, og konkurrencen forventes afgjort ultimo marts – primo april. Herefter indgås kontrakt med vinderen og bearbejdning af projektet til et dispositionsforslag påbegyndes. Samtidig påbegyndes lokalplanprocessen. Ny lokalplan forventes endeligt vedtaget og offentliggjort i løbet af 4. kvartal 2014, således at opførelse af første etape kan påbegyndes i foråret 2015 til ibrugtagning ca. 18 måneder senere. Herefter kan opførelse af 2. etape påbegyndes.

#### **Ad 2) Lokalplan**

BKOR orienterede om, at plangrundlag er vedtaget af Byplanudvalget. Plangrundlaget udgør den ramme, som konkurrenceforslagene skal operere inden for.

Når arkitektkonkurrencen er afgjort, gennemføres en sædvanlig lokalplanproces med udsendelse af lokalplanforslag i høring mv.

Projekteringen kommer til at foregå delvist sideløbende med lokalplanprocessen. Myndighedsprojekt kan dog ikke godkendes, før endelig lokalplan er offentliggjort.

#### **Ad 3) Adgangsforhold og veje**

ALCA orienterede om Vejs gangværende overvejelser vedrørende ombygning af fire vejkryds med henblik på at lede trafikken uden om det centrale boligområde.

<p>Vej har ikke pt. budget til gennemførelse af anlægsarbejdet – spørgsmålet skal derfor behandles politisk af Miljø- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.</p> <p>TT foreslog, at kommunen overtager en del af vejene i området – nærmere bestemt de veje, som primært betjener de offentlige institutioner i området, og hvor der også kører offentlige transportmidler. ALCA tilkendegav, at spørgsmålet vil blive forelagt til politisk afgørelse sammen med forslag vedrørende ovennævnte anlægsarbejder. Som en del af beslutningsgrundlaget skal en eventuel overtagelses præcedensvirkning undersøges.</p> <p><b>Ad 4) Fælleshus</b>  TT oplyste, at de pt. har brugsret til KUCs gymnastiksal, men at lejeaftalen netop er blevet opsagt.</p> <p>Foreningerne ønsker mulighed for at kunne leje lokaler til forskellige arrangementer og aktiviteter – ej nødvendigvis eksklusiv brugsret.</p> <p>LIN er positivt indstillet på at se på mulighederne, under forudsætning af, at en fornuftig samdrift med øvrige funktioner kan opnås.  Det blev aftalt, at foreningerne sender LIN en beskrivelse af, hvad lokalerne ønskes anvendt til, hvor ofte og af hvor mange samtidige brugere, så vil kommunen forholde sig til det i forbindelse med de igangværende overvejelser vedrørende den fremtidige anvendelse af lokaler i Piberødhus.</p> <p><b>Ad 5) Foreningsforhold</b>  TT orienterede om, at der pt. er tre foreninger i området med forskellige formål, og at arealerne er fordelt imellem dem, således at veje vedligeholdes af vejlauget, visse arealer af fælleshusforeningen og andre arealer af grundejerforeningen.  Denne struktur ønskes ændret ved at nedlægge fælleshusforeningen og lægge arealerne ind under grundejerforeningen. Det kræver blandt andet en ændring af grundejerforeningens vedtægt, som ikke vil kunne ske uden kommunens tilslutning.</p> <p>Det blev aftalt, at foreningerne – til brug for de videre overvejelser - sender kommunen en redegørelse for baggrunden for ønsket samt de økonomiske konsekvenser for grundejerforeningen og for kommunen som medlem af foreningen.</p> <p><b>Ad 6) Andet</b>  Det blev drøftet, om de ved mødet repræsenterede foreninger repræsenterer alle ejere og lejere i området.  TT oplyste, at alle ejere er repræsenteret via grundejerforeningen, men uvist om informationer fra grundejerforeningen viderebringes til lejerne.  Det blev aftalt, at relevant information vedr. byggeprojektet kan offentliggøres via grundejerforeningens hjemmeside.</p> <p>Kommunen overvejer, om KUC, PKA og Frederiksberg Kommune som de største private aktører skal orienteres særskilt.</p>	<p>ALCA</p> <p>ALCA</p> <p>TT</p> <p>TT</p> <p>LIN/TORO</p>	
--	---	--

<p><b>Ad 7) Næste møde</b> Når arkitektkonkurrencen er afgjort, vil kommunen afholde et beboerinformationsmøde for alle i området, hvor vinderprojektet vil blive præsenteret, og der orienteres om den videre proces, herunder tidsplan. Mødet afholdes inden grundejerforeningens generalforsamling, og senest ugen inden påske.</p> <p>LIN og afdelingschef Benedikte Korsager deltager i grundejerforeningens generalforsamling.</p>	TORO/TT	
--	---------	--