

11. marts 2019

Fredensborg Kommune  
Plan & Byg, Rådhuset,  
Egevangen 3b  
2980 Kokkedal

**KAB**  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

### Sagsnummer 19/10809 - Udvidelse af Per Gyrum skolen i Nivå

Fredensborg Kommune har modtaget en ansøgning om udvidelse af Per Gyrum skolen i Nivå, Niverødgården nr. 2, og har den 26. februar 2019 sendt de planlagte ændringer af Kommuneplan 2017 i offentlig høring jf. planlovens § 23 c.

**Telefonisk henvendelse**  
Man-ons 09.00-15.30  
Torsdag 10.00-18.00  
Fredag 09.00-13.00

På vegne af Fredensborg Boligselskab, afdeling 54-2 Niverød IV og 54-3 Niverødgård beliggende Mariehøj 101-477, Byvejen 50-72 og Niverødgården 1-39 retter vi henvendelse til jer.

**Personlig henvendelse**  
Man-ons 10.00-14.30  
Torsdag 10.00-18.00  
Fredag 10.00-12.00

#### Genopretning af Niverødgård og Fredensborg Boligselskab

Siden Niverødgård gik i drift i 2009 har afdelingen været omfattet af store problemer – høj husleje, finanskrisen og byggesjusk gav udlejningsproblemer. Fredensborg Kommune ommærkede, uden samtykke fra boligselskabet, ældreboligerne til familieboliger, hvorved lejetabet blev påført selskabet.

#### **Kontaktoplysninger**

Julie Pedersen  
Advokat

T 33 63 12 29

julpe@kab-bolig.dk

I 2013/2014 var Fredensborg Boligselskab tæt på konkurs primært på grund af lejetab, tilskud til ekstern rådgivning samt opretningsarbejder i Niverødgård.

En omfattende genopretningsplan blev udarbejdet – heri indgik køb af Niverødgården 2, den nuværende Per Gyrum skole. Planen var at ombygge hovedhuset til seniorbofællesskab.

Til trods for, at købet af Niverødgården 2 ikke blev en realitet, blev genopretningsplanen gennemført alligevel med støtte fra Landsbyggefonden, og situationen er nu den, at Niverødgård netop har afsluttet genopretnings- og forbedringsarbejder. Endvidere er afdelingen og selskabet kommet på økonomisk fode. Alle boliger er udlejet, og der er venteliste til afdelingen. For første gang i afdelingens historie er der udsigt til stabil drift og fastholdelse af lejere.

Dette vil blive sat over styr, hvis ikke de nuværende problemer, som er oplyst nedenfor, med bl.a. støj bliver løst, og det vil uomtvistelig medføre

fracflytninger og genudlejningsproblemer, hvis Per Gyrum skolen får byggetilladelse og hermed øger elevantallet fra 90 til 260.

#### Planmæssig ændring

I Kommuneplan 2017 er Niverødgården nr. 2 beliggende i område NB03. Herfor fremgår det eksplicit, at området anvendes til "Boligområde - tæt lav", og at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse.

Det skal desuden bemærkes, at tilsvarende begrænsninger fremgik af Kommuneplan 2013.

Vi mener ikke, at der skal ændres på dette udgangspunkt.

Grunden hertil er, at Kommuneplan 2017 blev vedtaget i 2017, hvor kommunen eksplicit tog stilling til området. Her har man fundet, at området ikke kan bære yderligere bebyggelse. Kommunen har i den forbindelse vedtaget en strategi for området, som allerede nu søges ændret. Som anført ovenfor, så er området udlagt som et "boligområde – tæt lav". Hvis kommunen vil godkende byggeansøgningen, skal kommunen altså både dispensere fra forbuddet i kommuneplanen mod yderligere opførelse af bebyggelse, ændre anvendelse til erhverv/offentligt formål og dispensere fra tæt lav bebyggelse, som normalt vil omfatte rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse mv. og lade opføre en stor skolebygning, muligvis i flere etager.

Dette finder de omkringboende meget uhensigtsmæssigt.

Kommunalbestyrelsen har ret til at afvise et byggeri alene af den grund, at det er i strid med kommuneplanen, og kommunalbestyrelsen har en pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Ved denne vurdering, skal det bl.a. vurderes, om det konkrete byggeri kan ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng. Herudover skal borgernes mulighed for at øve indflydelse på planlægningen inddrages i vurderingen. Dette kommer til udtryk i planlovens formålsbestemmelse, hvor det er anført, at kommunalbestyrelsen i videst muligt omfang bør inddrage kommunens beboere i planlægningsarbejdet, og det fremgår af både bemærkningerne og betænkningen til lovforslaget, at et af hovedhensynerne bag bestemmelsen har været at sikre offentlighedens medindflydelse på planlægningen.

#### Støj

Per Gyrum skolen ønsker ovennævnte udvidelse, da de vil udvide elevantallet fra 90 elever til 260 elever - altså næsten en tredobling af elevantallet.

De omkringboende er allerede på nuværende tidspunkt stærkt generet af eleverne på skolen, som larmer og ikke tager hensyn til dem. Eleverne opholder sig på afdelingens ejendom. Dette særligt i gården foran Niverødgården 1-39.

Såfremt kommunen godkender ansøgningen, vil en stor del af skolens friareal blive mindre, elevantallet vil stige drastisk, og dermed vil larmen fra skolen blive øget markant. Det er kommunens pligt at sikre, at et område ikke udlægges til støjbelastet anvendelse i et støjfølsomt område, hvilket er tilfældet i nærværende sag.

Fredensborg Boligselskab mener, at kommunen bør foretage en støjmåling, som vil påvise generne og have disse med i overvejelserne, inden der skal tages stilling til en eventuel ændring af kommuneplanen.

#### Trafik

Herudover er den nuværende trafik af biler allerede meget omfattende om morgenen og om eftermiddagen. Trafikken går over afdeling 54-2 Niverød IV's private fællesvej, som leder ind til Per Gyrum skolen.

Boligområdet omkring skolen, herunder i de nævnte afdelinger, er beboet af mange ældre, der i mange tilfælde er dårligt gående, svagtseende og blinde.

Når trafikken øges markant, vil disse beboere være ekstra udsat, hvilket er urimeligt, da beboerne skal kunne føle sig sikre i og omkring deres hjem. Fredensborg Boligselskab mener, at kommunen bør foretage en trafikmåling, som vil påvise antallet af trafikanter, især morgen og eftermiddag, og have disse med i overvejelserne, inden der skal tages stilling til en eventuel ændring af kommuneplanen.

#### Vedligeholdelse af vej

Den øgede brug af vejen vil desuden føre til en stigning i vedligeholdelsesudgifterne, som skal bæres af boligafdelingerne og i sidste ende beboerne. Allerede den nuværende brug afleder ekstra vedligeholdelse, da elevernes forældre bruger græsrabatten som vendeplads.

Kommunen bør derfor overveje meget nøje, om det er hensigtsmæssigt med 300 % mere trafik på beboernes private fællesvej, både for så vidt hensynet til omkringboende beboere, udgifterne til vedligeholdelse og de øgede støjgener.

Det synes ikke rimeligt, at Per Gyrum skolens brugere blot kan anvende afdelingernes private fællesvej uden en form for compensation af afdelingerne eller en omlægning/etablering af en selvstændig adgangsvej til Per Gyrum skolen.

### Parkering

Samtidig har Per Gyrum skolen alene ret til et begrænset antal parkeringspladser (9 stk. i alt). Ved større arrangementer, f.eks. aktivitets- eller forældredage, benytter forældrene alle parkeringspladser i hele bebyggelsen. Det er ikke muligt at udvide antallet af parkeringspladser.

Dette indikerer altså, at parkeringsforholdene til skolen ikke kan bære en udvidelse.

### Byggeriet

Yderligere synes selve omfanget af byggeriet og skolen ikke at passe ind i det pågældende bysamfunds størrelse og karakter. Af kommunens planstrategi for Nivå fremgår det eksplicit, at Nivå skal være en "naturby for den aktive familie", og at der skal ske "Udvikling af beboelse og natur".

Ved at tillade opførelsen af den nye skolebygning, fjerner man et grønt areal fra både skolens elever og de omkringboende på trods af, at det er en forudsætning i kommunen, at der skal være attraktive udearealer for borgerne, at friarealer skal begrænses mindst muligt, og at der ved planlægningen af ny bebyggelse skal tages hensyn til plante- og dyreliv.

Samtidig vil en bygning med den planlagte placering skæmme området, særligt når man kører på Nivåvej.

Kommunen bør derfor nøje overveje en eventuel udformning af byggeriet bl.a. med hensyn til højde og etageantal, således at et eventuelt byggeri passer ind i det eksisterende miljø.

### Ejer af Per Gyrum skolen

I forhold til Per Gyrum skolens ejers ret til at udvikle grunden, så skal vi gøre opmærksom på, at ejeren har købt ejendommen i 2015, hvor det klart fremgik af Kommuneplan 2013, at området var udlagt til bolig, og der ikke måtte opføres yderligere.

Begrænsningen i kommuneplanen har derfor været grundejeren bekendt, og hensynet til dennes mulighed for at udvikle området, mener vi derfor ikke skal vægtes højere end de mange gener, som beboerne lider/vil lide.

Herudover foranledigede kommunen, som daværende ejer af matrikelnr. 1vo, hvor Per Gyrum skolen er beliggende, at der blev tinglyst en deklaration den 20. august 2009.

I deklarationen gives ejeren af matrikelnr. 1vo færdselsret til at opholde sig kortvarigt i gården foran Niverødgården 1-39, dog alene således at det ikke er til gene for omboende som følge af røg, støj eller lignende.

Allerede på nuværende tidspunkt er Per Gyrum skolens adfærd i direkte strid med deklarationen. Vi mener derfor ikke, at en næsten tredobling af elevtallet kan retfærdiggøres fra kommunens side.

I sin helhed mener vi ikke, at Per Gyrum skolens ejer på noget tidspunkt har haft forståelse for, at de er flyttet ind i et beboelsesområde.

Byggeansøgningen ønskes derfor afvist i sin helhed.

Vi skal desuden henvise til matrikel nr. 1pl, Niverød By, Karlebo, som vi mener, vil være mere hensigtsmæssig til byggeriet. Matriklen er ejet af kommunen. Grunden hertil er, at nabomatriklerne nr. 1pp og 1ph, Niverød By, Karlebo er på nuværende tidspunkt tillige ejet af ejeren af Per Gyrum skolen.

Slutteligt skal vi bemærke, at FN's verdensmål nr. 11 tilsiger, at byudviklingen inden 2030 skal gøres mere inkluderende og bæredygtig, og kapaciteten skal øges til en inddragende, integreret og bæredygtig boligplanlægning og styring i alle lande. Den foreliggende byggeansøgning synes at være i direkte strid med dette.

I det tilfælde, at byggeansøgningen godkendes alligevel, mener vi, at der skal opstilles nogle helt klare vilkår for godkendelsen, herunder krav til ny adgangsvej, støjværn, bygningens udseende, størrelse og placering af nye udearealer til mindst mulig gene for omkringboende.

Med venlig hilsen

Julie Pedersen