



# LIVET I BALANCE

*BOLIGER OG DAGTILBUD TIL  
VOKSNE UDVIKLINGSHÆMMEDE*

PRÆSENTATION | 25-05-2023

**LETH & GORI**

## LIVET I BALANCE\_KRONHJORTENS VÆRDITILBUD

Kronhjorten er i dag et bosted for udviklingshæmmede børn og unge mellem 7 og 25 år med særlige individuelle behov og udfordringer. Der arbejdes ud fra Rudolf Steiners antroposofiske filosofi om det hele menneske, og ønsket er at give beboerne trygge og hjemlige omgivelser hvor den enkelte individuelt kan trives og udvikle sig – individuelt og i fællesskab - optimalt på vej til et mere selvstændigt liv – et liv i balance.

Bostedet er indrettet i en landejendom, der udgør en hjemlig ramme om beboernes hverdag. Bostedet ligger i et naturskønt område ved Lystrup Skov med mulighed for et stort aktivitetstilbud på de udendørs arealer.

Disse fysiske rammer giver et optimalt udgangspunkt for den Rudolf Steiner inspirerede helsepædagogiske praksis, som er Kronhjortens kendetegn. Udgangspunktet er at alle har værdi og skal udvikle sig hele livet. Det gøres bedst i trygge omgivelser med blik for den enkeltes udviklingspotentiale, i fællesskab med andre og ved at bidrage til helheden og skabe værdi med de ressourcer, hver især råder over. Der er et veludviklet samspil med omgivelserne i kraft af, at beboerne i dagtimerne på hverdage som hovedregel deltager i undervisningstilbud på andre institutioner i området. Der er et velfungerende samarbejde med en anden Steinerinstitution, "Solhjorten" i Farum, om uddannelsestilbud.

I denne vekselvirkning mellem hjemme og ude tilsiger Livet i Balance en hverdag tilrettelagt ud fra en genkendelig daglig, ugentlig, månedlig og årlig rytme, hvor den enkelte både individuelt og i fællesskabet kan udvikle sit potentiale og selvstændighed. Der arbejdes bevidst med bostedets materialitet og i samspillet med de nære omgivelser skabes en balance med naturen og årstidernes skiften. Det sætter sig også spor i kosten, som er økologisk/biodynamisk. Disse rytmer skaber en ro og en følelse af sikkerhed i livet.

De vigtige resultater, der er opnået på Kronhjorten i forhold til beboernes trivsel og udvikling, skyldes dels medarbejdernes arbejde med at være lydhøre overfor det enkelte menneskes iboende evner og skabe mulighed for at den enkelte får lejlighed til at udtrykke dem og også en meget aktiv forældregruppe, som følger deres pårørende i dagligdagen og er med til at skabe store oplevelser til de årligt tilbagevendende events, hvor også bostedets naboer er velkomne.



KRONHJORTEN - SET FRA SYD

LIVET I BALANCE\_KRONHJORTEN



KRONHJORTEN - BYGNINGER, UDEAREALER OG OPHOLDSRUM

## LIVET I BALANCE\_VISIONEN FOR FREMTIDEN

Kronhjorten ønsker fremover at tilbyde Livet i Balance for beboere i et livslangt perspektiv og udbyde tilbuddet om at være en del af et bo- og arbejdsfællesskab til voksne over 25 år. Det bliver i så fald det første sted i Nordsjælland, hvor §66, §107-beboere og §104, §108-beboere lever sammen på en fælles matrikel med de mange fordele, dette indebærer.

Behovet er der. Mennesker med udviklingshandicap oplever ofte at måtte skifte bosted flere gange i livet, fordi omgivelserne ikke er tilpasset deres behov. Det kan være et radikalt skifte, når den udviklingshæmmede som voksen oplever at skulle flytte fra vante rammer til et mere traditionelt institutionstilbud eller plejehjem. Kronhjortens beboere har en del komplekse og sammensatte diagnoser og Kronhjorten udfylder derfor en meget vigtig niche for disse særligt udfordrede mennesker som det er vanskeligt at finde egnede steder til.

Det er Kronhjortens vision at udvide det nuværende tilbud til at omfatte voksenlivet således at beboerne kan flytte til en bolig for livet, uden at vigtig udvikling går tabt eller beboerne stagnerer i forløbet. Der er værdi i at bevare en sammenhæng igennem livet og skabe balance i overgangen fra et børne/ungdomsliv, til et voksenliv med de steder, mennesker og det arbejde man har, kender og laver. Beboerne vil også fortsat kunne dyrke deres fritidsinteresser i det lokale samfund, såsom blokfløjte, musikundervisning, håndbold, rideterapi og dans.

Med nye voksenboliger og et dagtilbud vil Kronhjorten og søsterinstitutionen Solhjorten kunne varetage borgernes pædagogiske og bolig-mæssige behov i alle livsaldre og etablere et nyt holistisk levested.

Med en udvidelse af Kronhjorten etableres der nye rammer for forskellige arbejdspladser og arbejdsfællesskaber for beboerne. Både i form af et egentligt værksted og ved etablering af køkkenhave, dyrehold m.v. I et voksent menneskes tilværelse indtager arbejdet en central plads. At finde et fællesskab, at opleve sig værdifuld, at finde en meningsfuld rolle, er i særdeleshed vigtigt for en person med et handicap. Gennem dette bliver funktionsnedsættelsen relativ og personen får mulighed for et skabende og rigt liv.

I byggeprojektet lægges vægt på, at det nye Kronhjorten indgår i et stærkt samspil med den nuværende institution, så stedets åbenlyse kvaliteter bevares og videreudvikles. Et fremtidigt byggeprojekt skal være miljømæssigt bæredygtigt og det skal skabe en tryk social ramme for nogle af samfundets mest udsatte borgere – og dermed være til samfundsøkonomisk gavn.

Der tilstræbes en bygningsmæssig robust indretning, der tager højde for de skiftende behov, der er i et livslangt forløb. Arkitektur, materialer, inventar og farvesammensætning har en enorm indvirkning på mennesket. Ligeledes har bevidst udformede haver, områder til gåture og tilstedeværelsen af for eksempel vand, en stor betydning for den sjælelige/åndelige velfærd. Derfor vægtes et æstetisk tiltalende miljø meget højt, både indendørs og udendørs. Dette bidrager også til en sund driftsøkonomi.



HVERDAGSSITUATION I HESTESTALDEN

## LIVET I BALANCE\_ÅRETS GANG I BO- OG ARBEJDSFÆLLESSKABET

Kronhjorten skaber optimale betingelser for at beboerne er aktivt deltagende på det niveau, som nu er muligt. Samtidig skal man udfordres med små nye opgaver og indtryk. På den måde vokser beboeren hele tiden lidt og udvikler løbende sine færdigheder. Fællesskabet er en afgørende faktor i menneskers liv. At finde sammenhæng/mening, hvor man hører hjemme, er en betingelse for egen udvikling. For personer med handicap, er fællesskabet særligt vigtigt, fordi det giver sikkerhed, glæde og mulighed for at være sig selv. Kronhjortens beboere har en del komplekse og sammensatte diagnoser og Kronhjorten udfylder derfor en meget vigtig niche for disse særligt udfordrede mennesker.

Inden døre er der en vekselvirkning mellem individuelle boliger og fællesarealer til dagligdags fælles samlings, koncerter, kreativ fordybelse, sang mv. I det nye aktivitetshus vil der løbende blive udviklet aktivitetstilbud tilpasset beboernes forudsætninger og interesser understøttet af erfarne socialpædagoger med interesse og faglige kompetencer inden for Steiner-pædagogikken.

Nærheden til naturen er desuden altafgørende for Kronhjorten og kan i fremtiden sikres i dagtilbuddet både i eget haveanlæg og i et nyetableret samarbejde med Naturstyrelsen Nordsjælland, hvor beboerne skal virke som skovhjælpere i Lystrup Skov. Kronhjorten kan på denne måde også bidrage til inklusion og aktivitet i fællesskab med det omgivende samfund. Det skaber glæde og øger beboernes selvværd. Den nye bygning inkl. adgangsveje og landskabsanlæg vil gøre det nemmere at invitere de lokale borgere ind i Kronhjortens univers, f.eks. til høstmarked, julemarked o.lign. Dette vil også ske gennem dagtilbuddets arbejde med lokal handel med salg af juletræer, æbler/æblemose, honning/honningplejeprodukter, urtete, brænde osv. Dermed stiger Kronhjortens synlighed og integration i lokalsamfundet.

Kronhjortens personale og en meget engageret forældregruppe står sammen bag denne vision for et nyt og i bogstavelig forstand mere rummeligt Kronhjorten.



HVERDAGSSITUATION I KØKKENHAVEN

LIVET I BALANCE\_KRONHJORTENS BEBOERE



TOR, 16 ÅR



NATALIE, 19 ÅR



VICTORIA, 20 ÅR



CARL EMIL, 12 ÅR



RASMUS, 23 ÅR



CARL, 25 ÅR



EMMA, 18 ÅR



JENS, 22 ÅR

## LIVET I BALANCE\_ET SOLIDT FUNDAMENT

Kronhjorten har siden 1993 haft succes som botilbud for unge mellem 12 og 25 år. Kronhjorten har i alle 30 år haft et godt samarbejde med kommunerne i Nordsjælland og alle pladser har været besat. For tiden står der flere på venteliste. Med den nuværende takststruktur er der en generel anerkendelse fra kommunernes side af at Kronhjortens tilbud er relevant og tilbyder et andet og særligt tilbud baseret på Rudolf Steiners pædagogiske principper.

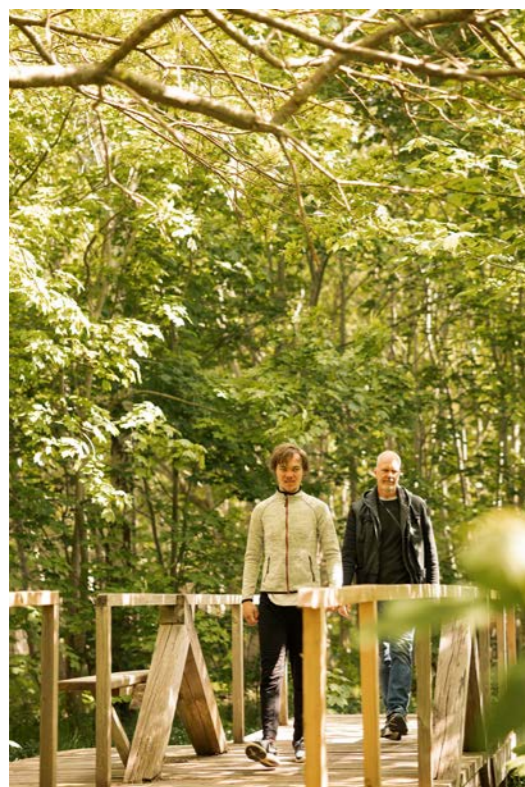
Der må fremover forventes stigende efterspørgsel efter Kronhjortens ydelser. Socialstyrelsen har peget på, at et større antal kommuner ser det som en opgave at have særlig fokus på boligændringer i forbindelse med udviklingen i antallet af ældre og demente udviklingshæmmede borgere. I den forbindelse nævnes det, at der er behov for en større differentiering i både boligindretning og tilknyttet hjælp. Generelt oplever kommunerne, at der er behov for yderligere udbygning på området. Her kan Kronhjortens byggeprojekt Livet i Balance blive til samfundsmæssig nytte og gavn.

Kronhjorten har generelt ry for at have et godt samarbejde med kommunernes sagsbehandlere og andre eksterne kontakter. I den seneste tilsynsrapport fra Hovedstadens Socialtilsyn er vurderingen, at Kronhjorten fortsat er en veldrevet organisation med en kompetent ledelse og en sund økonomi. Socialtilsynet vurderer endvidere, at Kronhjorten råder over en stabil medarbejdergruppe og at Kronhjorten sikrer alle beboernes mulighed for at udnytte deres fulde potentiale i forhold til uddannelse og beskæftigelse. Socialtilsynet vurderer fortsat og i lighed med tidligere, at tilbuddets beboere generelt trives og udvikler sig i Kronhjorten.



30 ÅRS JUBILÆUMSFEST

LIVET I BALANCE\_KRONHJORTEN



HVERDAGSBILLEDER FRA KRONHJORTEN



## LIVET I BALANCE\_ARKITEKTONISK VISION

Visionen for udvidelsen af Kronhjorten er, med udgangspunkt i de eksisterende forhold og værdier på stedet, at skabe en ny voksenafdeling med 8 pladser samt et dagtilbud med aktiviteter og samvær for beboerne. Udvidelsen vil muliggøre at de unge beboere på Kronhjorten kan blive boende i smukke, hjemlige og trygge omgivelser. Kronhjortens værdier, de smukke omgivelser og tanken om at udvide bostedet til at kunne huse beboere i hele deres livsforløb er udgangspunktet for projektets titel 'Et liv i balance'. Det handler om at skabe ekstraordinært gode rammer, både fysisk, socialt og pædagogisk, for en sårbar gruppe af mennesker.

De karakteristiske træk i omgivelserne med gårde, fritliggende bygninger, skov og marklandskab danner udgangspunktet for projektet. Den nye tilføjelse indskrives på stedet som sit eget fritliggende gårdhus bestående af en trelænget bygning til boliger og personale og en fritliggende bygning der fungerer som dagtilbud og fælleshus for området. Bygningerne er bundet sammen med lave mure som danner et lukket indre gårdrum der sammen med et indhegnet haveareal mod vest fungerer som udeareal for beboerne.

De nye bygninger har en klar og læsbar materialebrug, og er enkel og robust i sin detaljering og trækker således på elementer fra landskabet og stedets traditionelle huse, som fortolkes ind i en nutidig byggeskik. Som man kender det fra bygninger i området, og generelt for historiske bygninger i landskabelige omgivelser, har de nye bygninger en høj tagrejsning og stråttækte tage. For at holde bygningernes højde nede og give dem en særlig karakter og identitet er tag og tagfod trukket langt ned på facaden og taget er afskåret i toppen. Dette giver samtidig mulighed for at arbejde med en stor variation i rum og rumligheder under det store tag, trække ovenlys ned i udvalgte rum samt benytte taget til føring af teknik og installationer.

Hjemlighed er et vigtigt begreb for Kronhjorten som er videreført i den nye udvidelse ved at arbejde med skala, materialer og rum som relaterer sig til menneskekroppen og appelerer til vores sanser. Bygningen er disponeret med afgrænsede rum til de enkelte fællesfunktioner, 8 små boliger fordelt i tre klynger samt en personaleafdeling. Husets rum ude og inde sammenvæves via gårdrummet og en samlende forbindelsesgang som binder bygningen sammen og inviterer omgivelserne og landskabet til at blive en aktiv del af livet i huset.



VISUALISERING - FUGLEPERSPEKTIV SET FRA SYDVEST - NY BYGNING TH.



EKSISTERENDE FORHOLD\_LUFTFOTO

Lystrup Skov

Lystrupvej

KRONHJORTEN

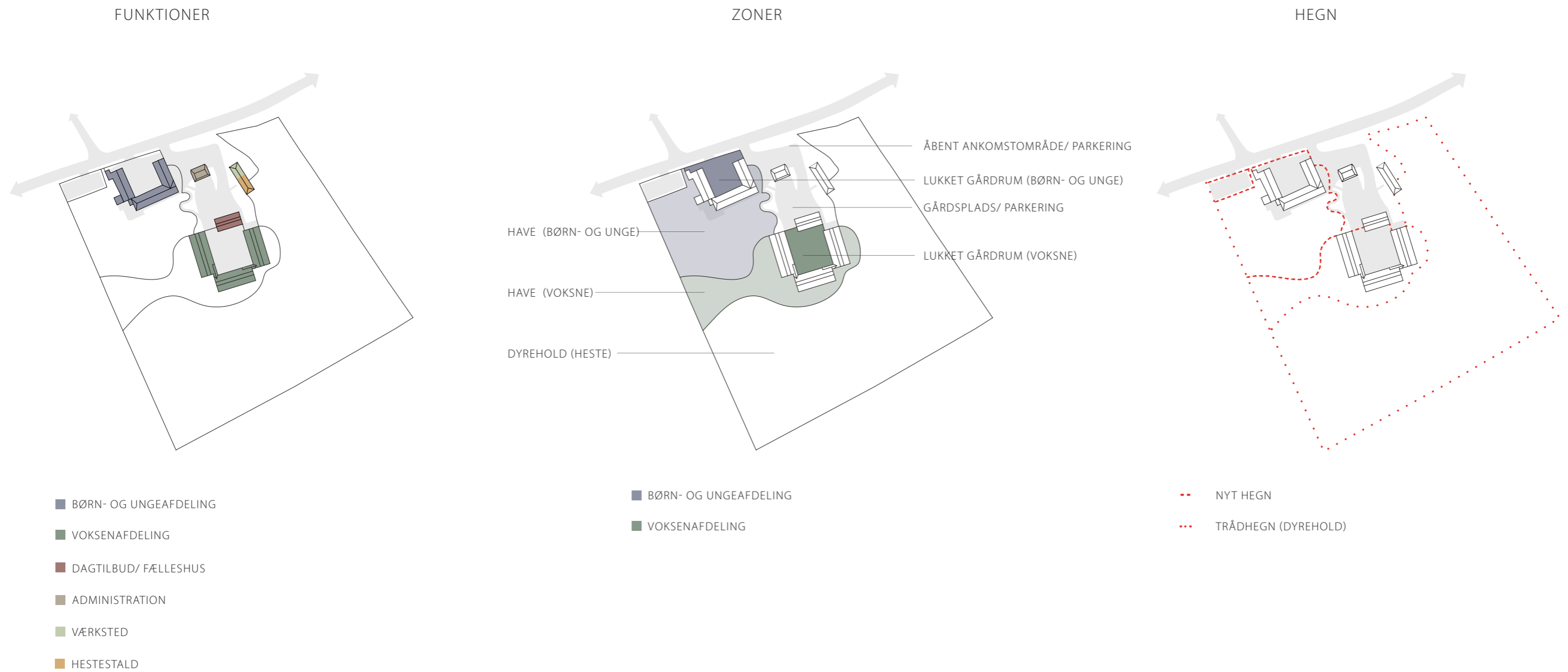
ADMINISTRATION

HESTESTALD

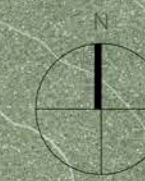
EKSISTERENDE HAVE

## VISION\_EN SAMMENHÆNGENDE HELHED

Projektet bygger videre på stedets mange landskabelige kvaliteter og søger at bearbejde disse til en velfungerende sammenhængende helhed. For at beskytte beboerne er både børn- og ungeafdeling og den nye voksenafdelings udearealer opdelt i forskellige zoner, der enten har rekreativ karakter eller løser funktioner som renovation, parkering mv. Kvaliteten af de enkelte zoner og overgangene imellem disse er et vigtigt fokuspunkt i projektet så der skabes en helhed der både åbner sig imod omgivelserne, er tilpasset den landskabelige sammenhæng og skaber den nødvendige ro og tryghed for beboerne.

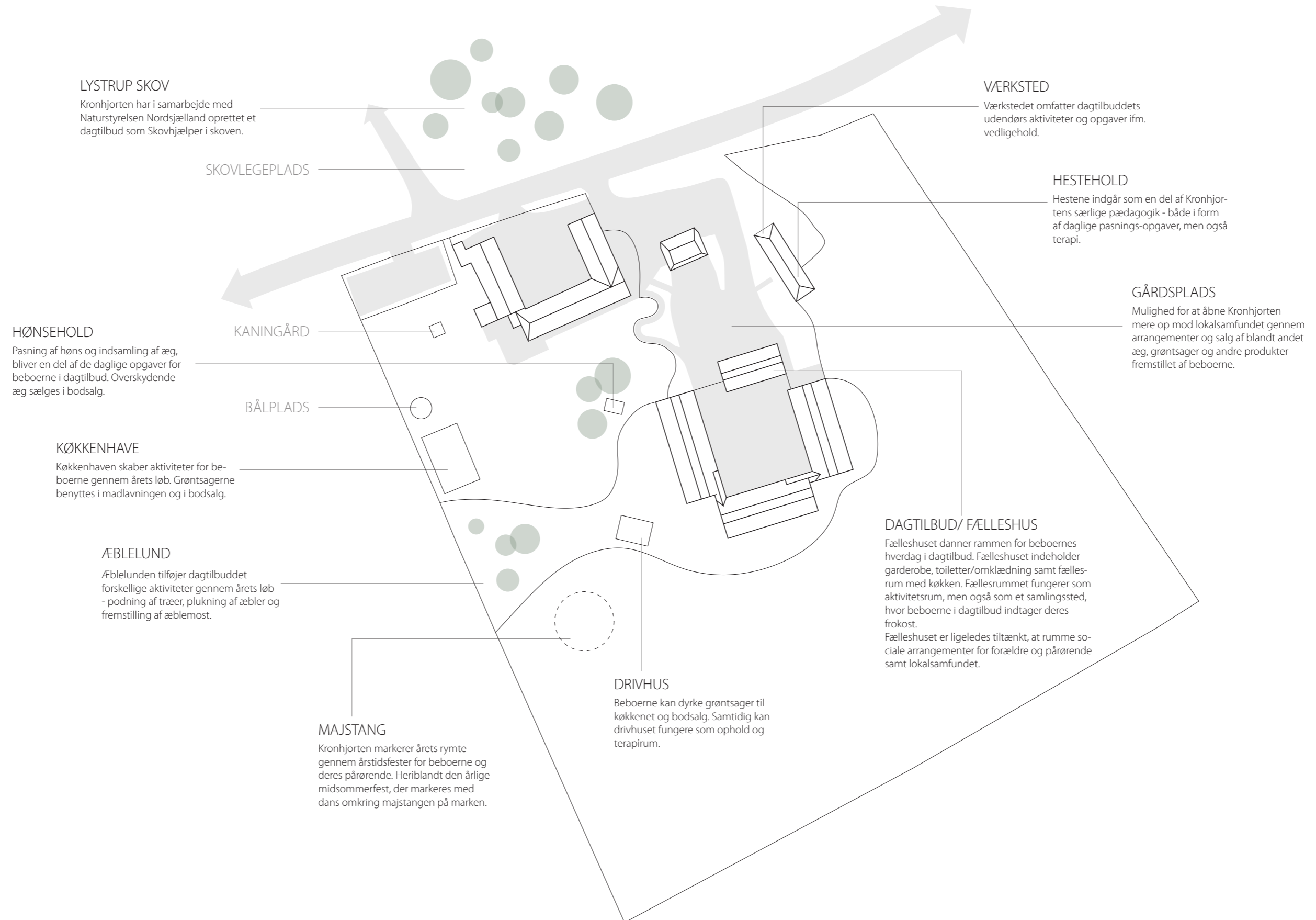


VISION\_EN SAMMENHÆNGENDE HELHED



SITUATIONSPLAN - SKALA 1:500

## VISION\_EN SAMMENHÆNGENDE HELHED



## UDEAREALER\_LANDSKAB, HEGN, HAVER OG DYR

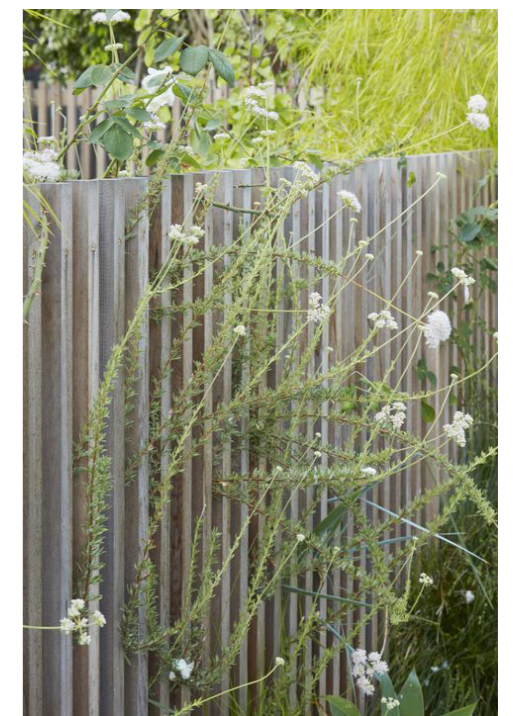
For at styrke helheden på stedet og åbne imod omgivelserne og imellem de forskellige zoner på stedet arbejder projektet med at blødgøre de forskellige overgange. Port og høj beplantning ved overkørsel og parkeringsplads fjernes og der etableres nye typer af adskillelser imellem de forskellige zoner og haver.



EKSISTERENDE FORHOLD MED PORT OG LUKKET TRÆHEGN MOD LYSSTRUVEJ



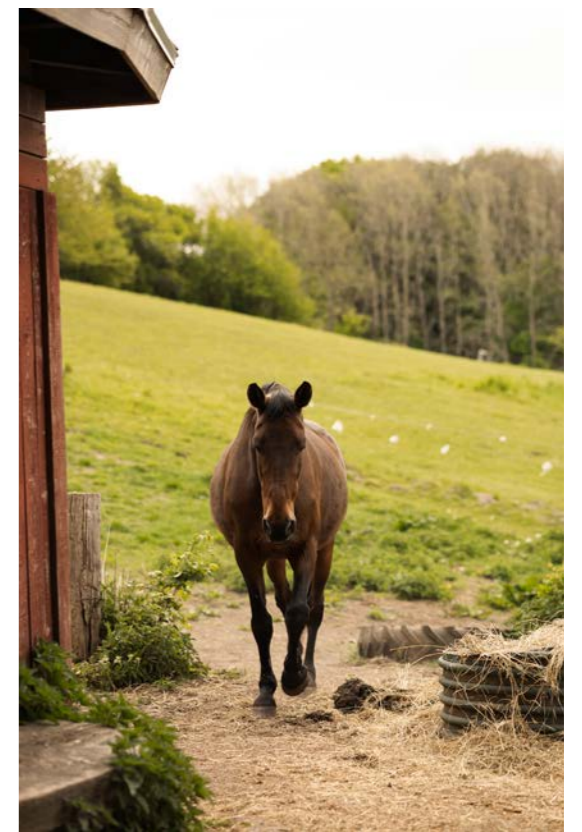
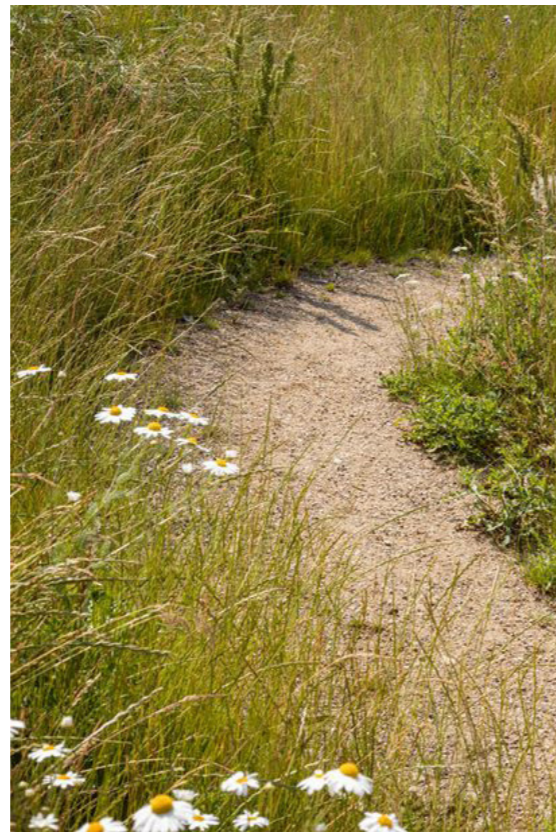
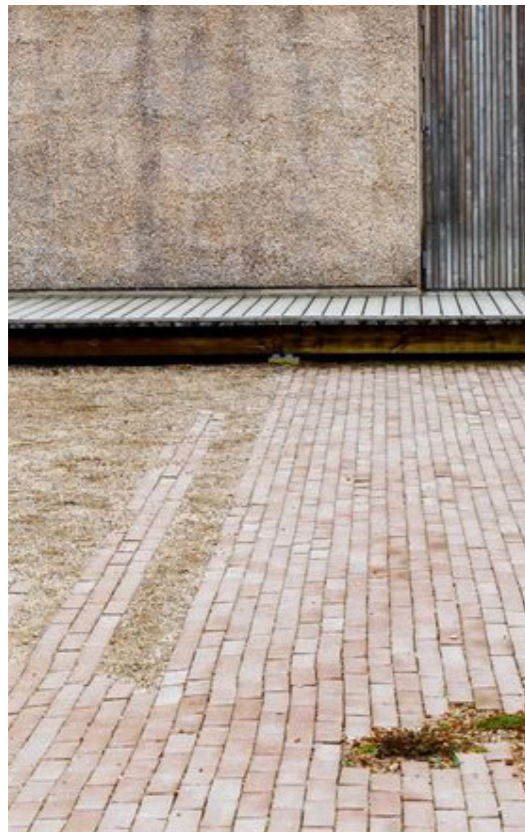
EKSISTERENDE LUKKEDE TRÆHEGN I HAVEN



REFERENCER IFT. NYT TRÆHEGN MED VARIERENDE ÅBENHED

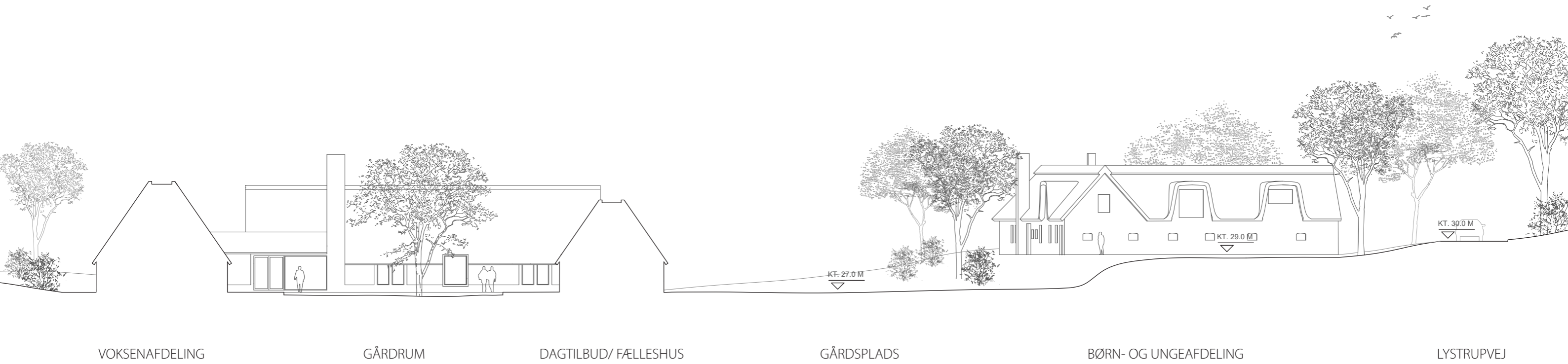
## UDEAREALER\_LANDSKAB, HEGN, HAVER OG DYR

I udearealerne bygges der videre på stedets fine landskabelige kvaliteter ift. beplantning, belægninger, overgange og samspillet imellem det groede, dyrene og menneskerne.



REFERENCER: GÅRDSPLADS, GÅRDRUM OG STIER

UDEAREALER\_LANDSKAB



LANDSKABSSNIT - SKALA 1.250



VISUALISERING\_KIG FRA LYSTRUPVEJ







## VOKSENAFDELING OG DAGTILBUD\_FUNKTIONSPROGRAM BYGNINGER

### Funktionsprogram for udvidelse

#### Boligafdeling:

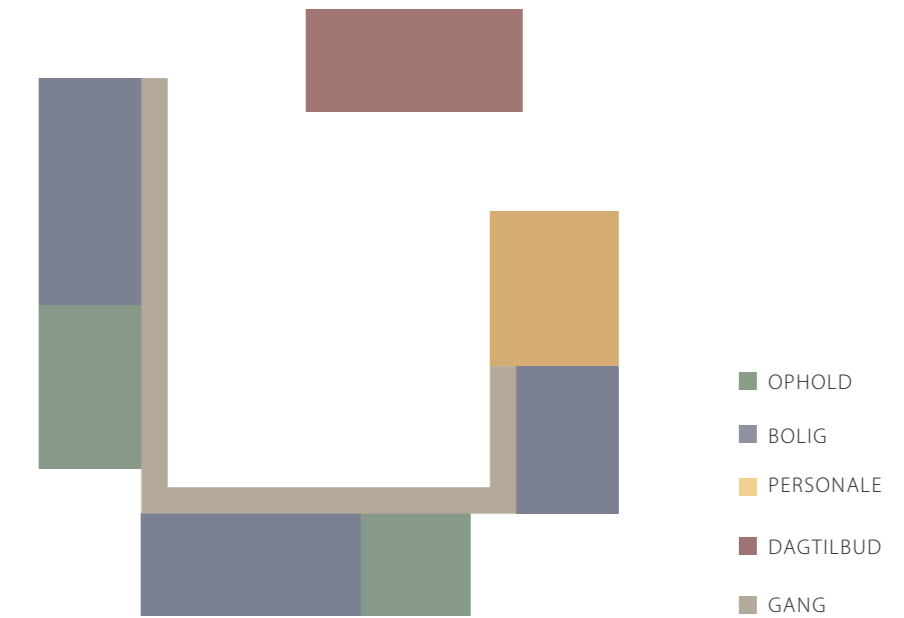
- 8 boliger (Boliger har HC-toilet men ikke køkken)
- Fælles opholdsrum
- Fælles køkken/ spisestue
- Grovkøkken/ spisekammer
- Garderobe
- Personalerum/ møderum
- Vagtværelse
- Personalet toilet/ bad
- Vaskerum
- Depot

#### Dagtilbud:

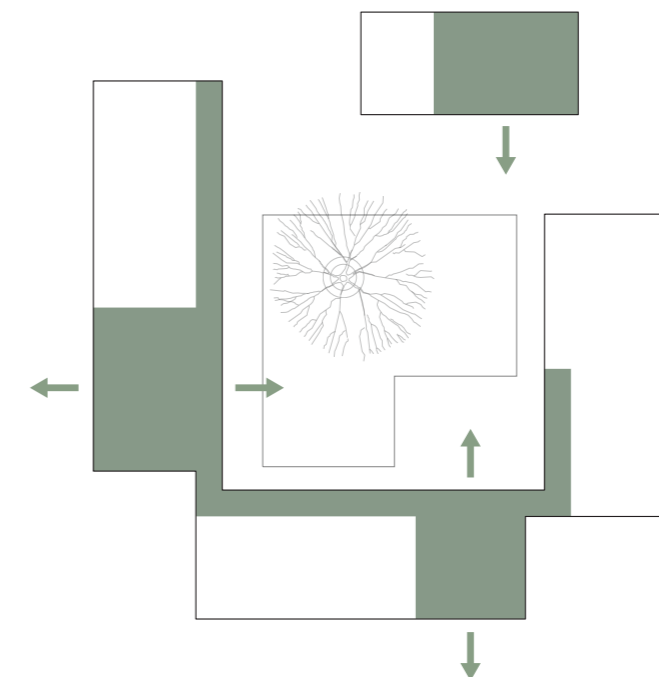
- Aktivitetsrum/ opholdsrum (50m<sup>2</sup>)
- Tekøkken
- Garderobe
- Toilet m. bad/ omklædning
- Kontor

Dagtilbud suppleres med værkstedsfunktion - eksempelvis i stalden

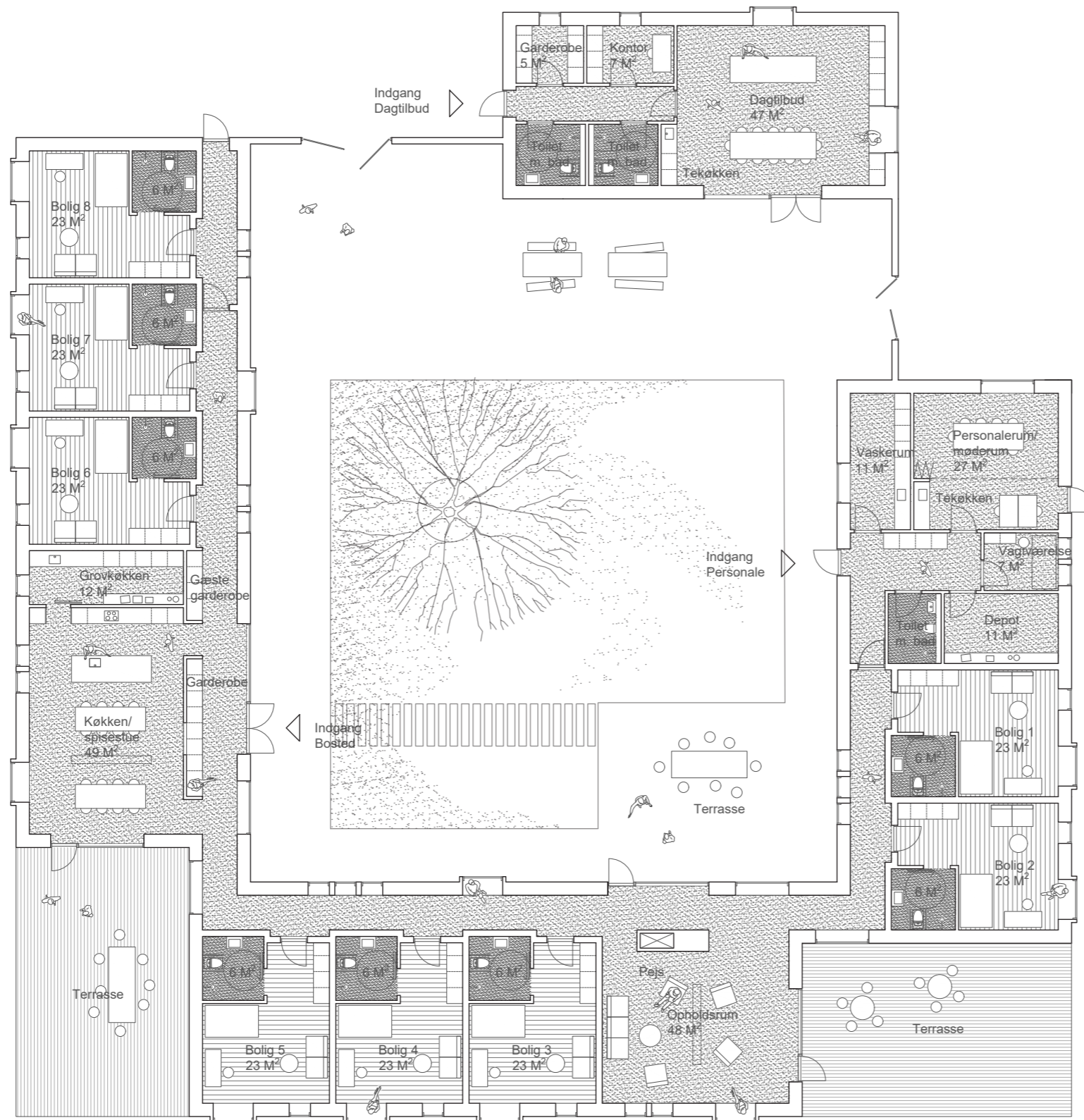
FUNKTIONER



FÆLLESAREALER MOD GÅRDRUM



# VOKSENAFDELING OG DAGTILBUD\_PLANDISPONERING



## Arealoversigt:

Bosted:	631 m <sup>2</sup>
Dagtilbud:	104 m <sup>2</sup>
Total:	735 m <sup>2</sup>

VISUALISERING\_FUGLEPERSPEKTIV



VISUALISERING\_GÅRDRUM



VISUALISERING\_KIG FRA GÅRDSPLADSEN

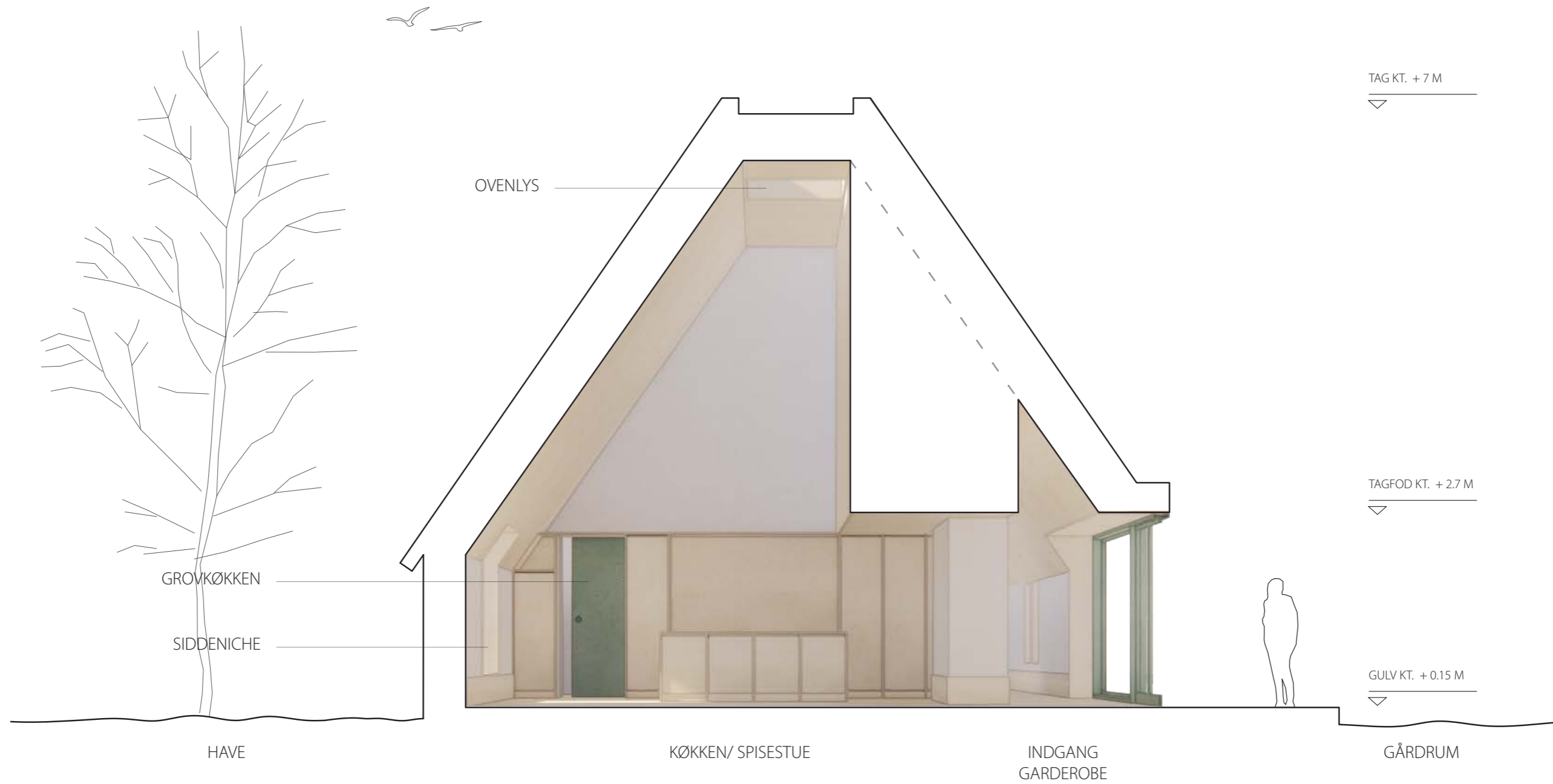




VISUALISERING\_KIG FRA GÅRDSPLADSEN

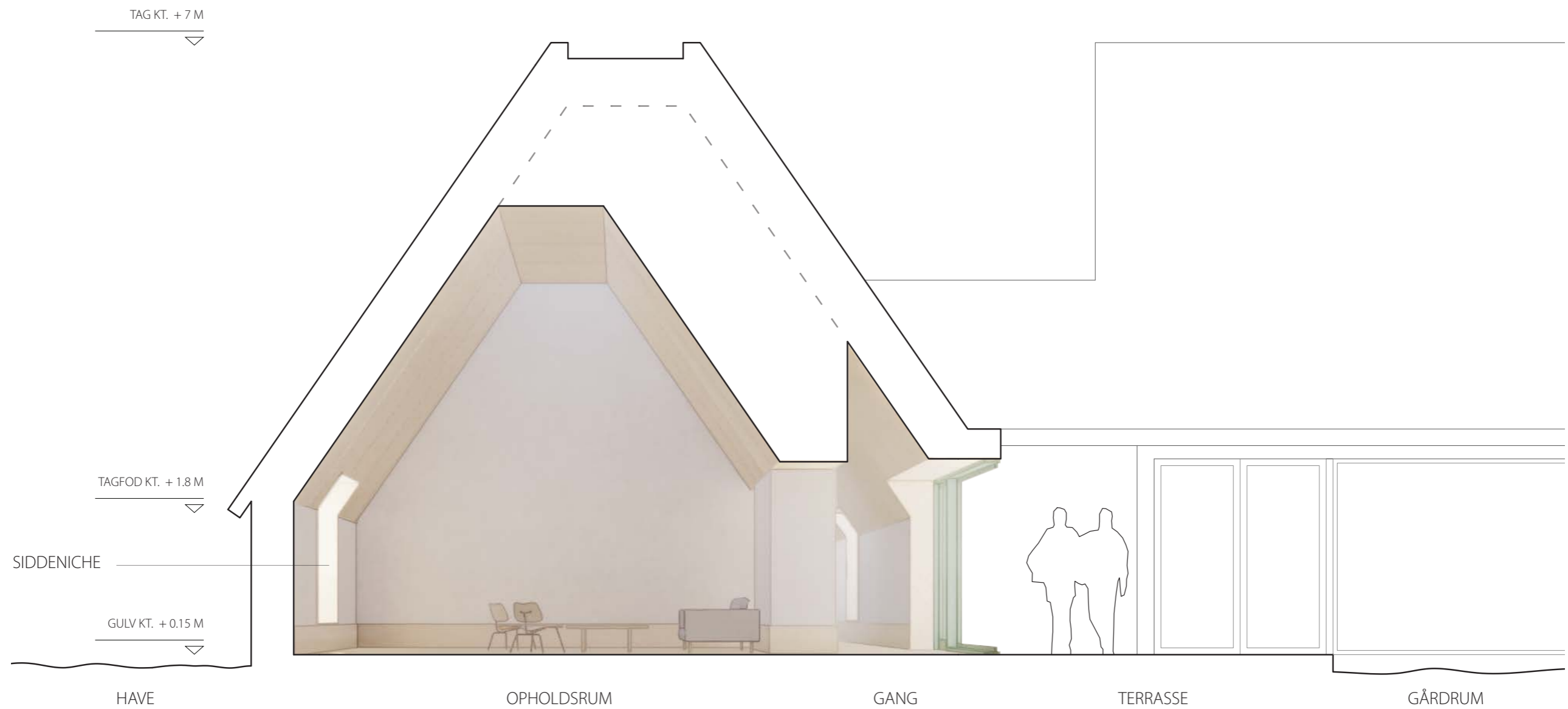


KØKKEN/ SPISESTUE\_SNIT

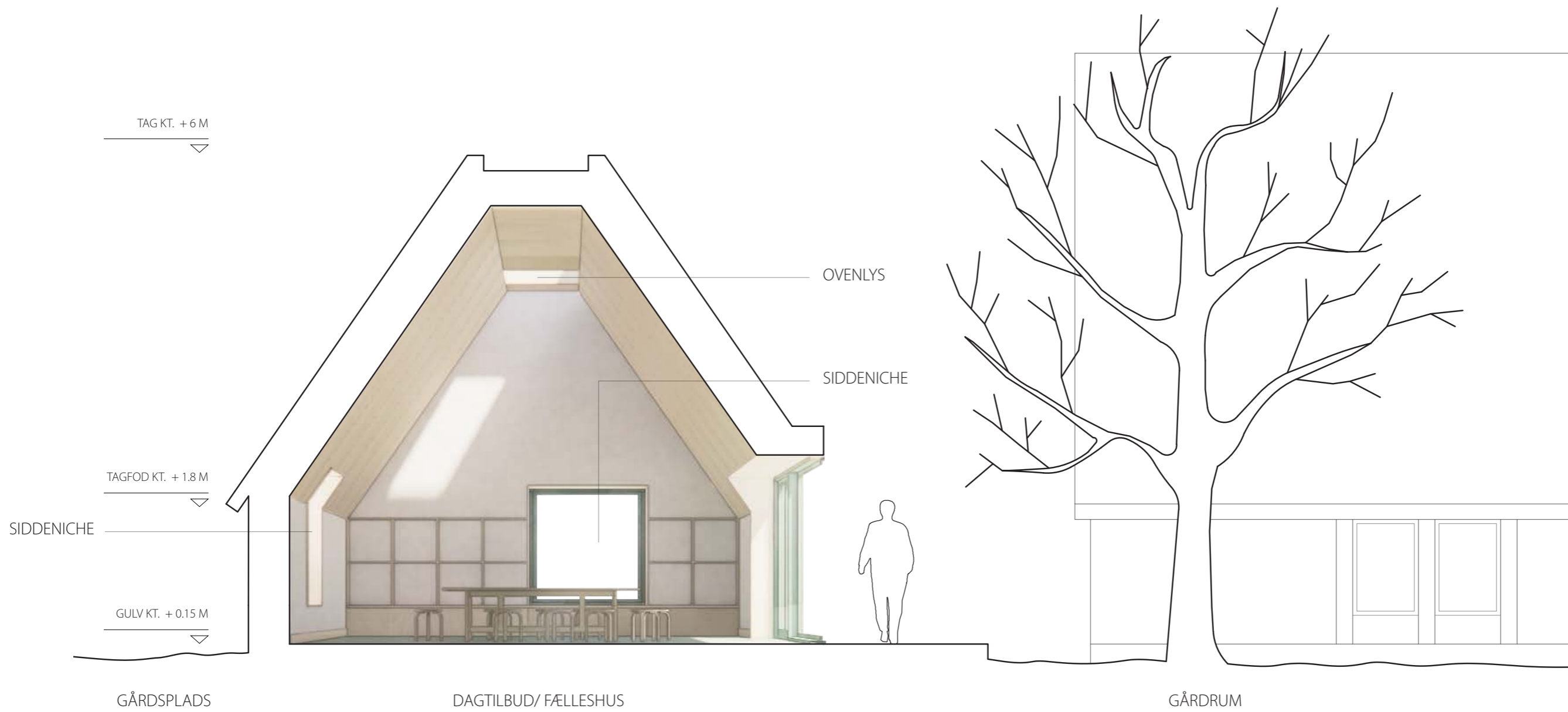


SNIT - SKALA 1.50

OPHOLDSRUM\_SNIT



DAGTILBUD/ FÆLLESHUS\_SNIT



SNIT - SKALA 1.50

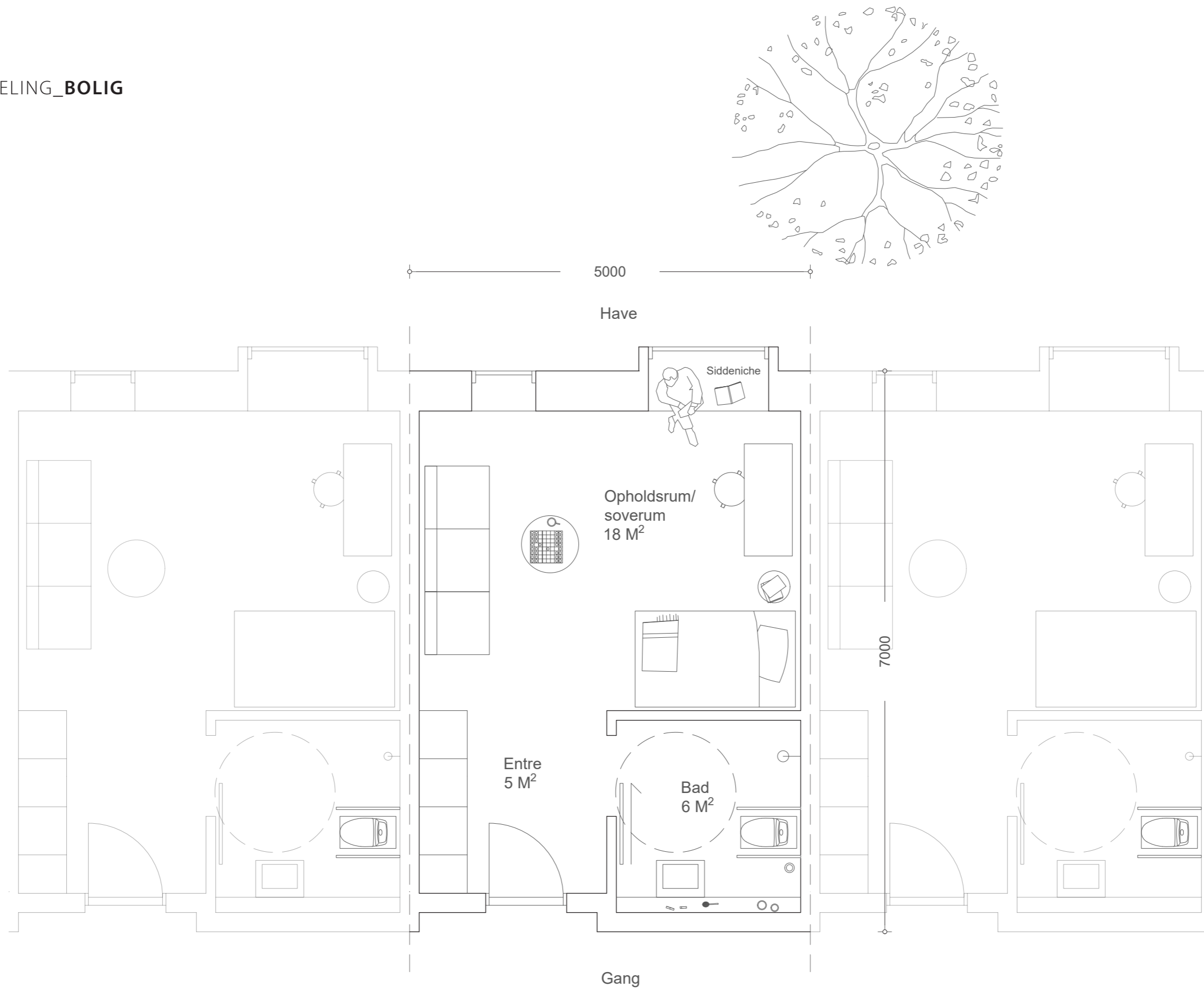
VISUALISERING\_KIG GENNEM GÅRDRUM



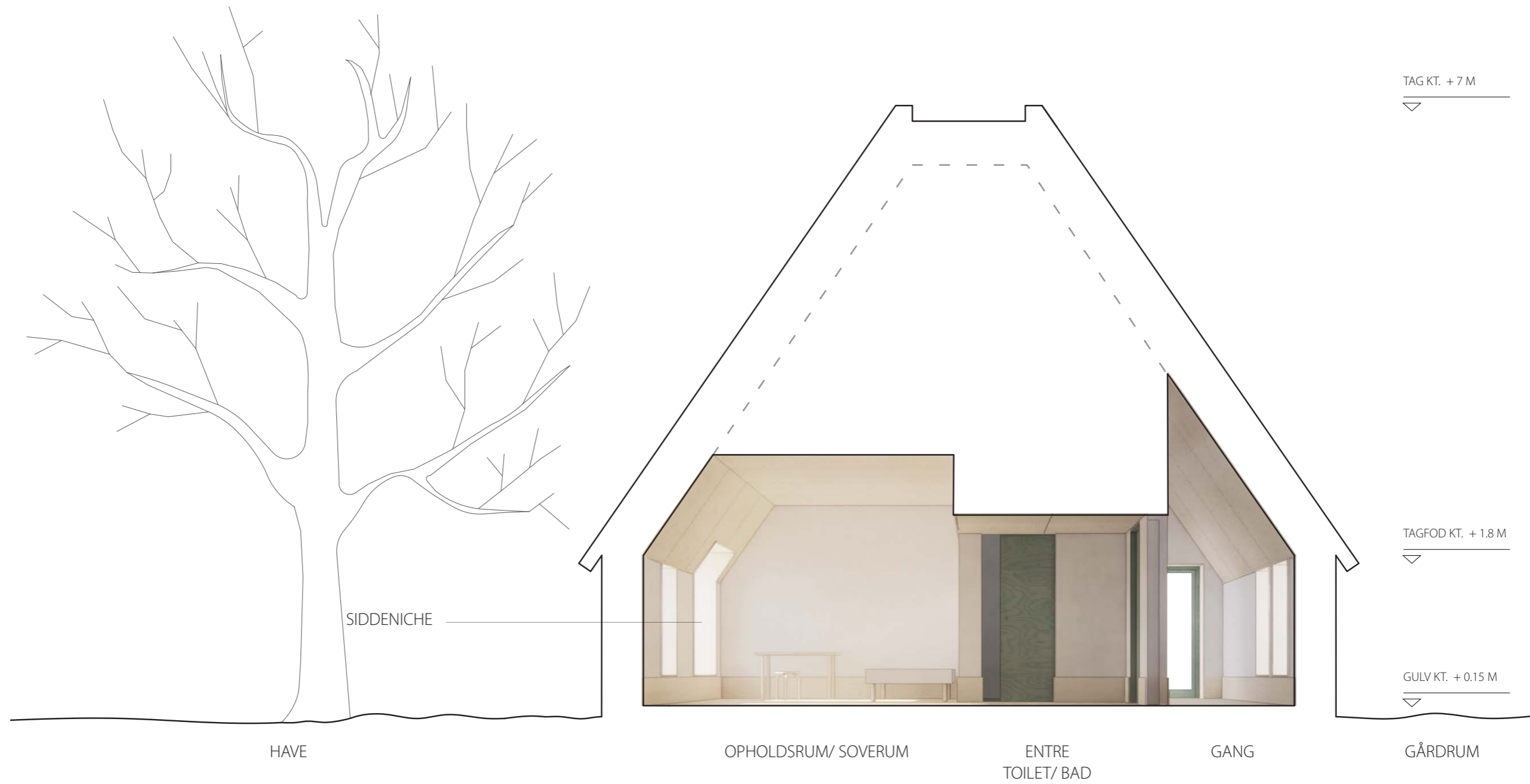
VISUALISERING\_SYDVENDT TERRASSE



VOKSENAFDELING\_BOLIG

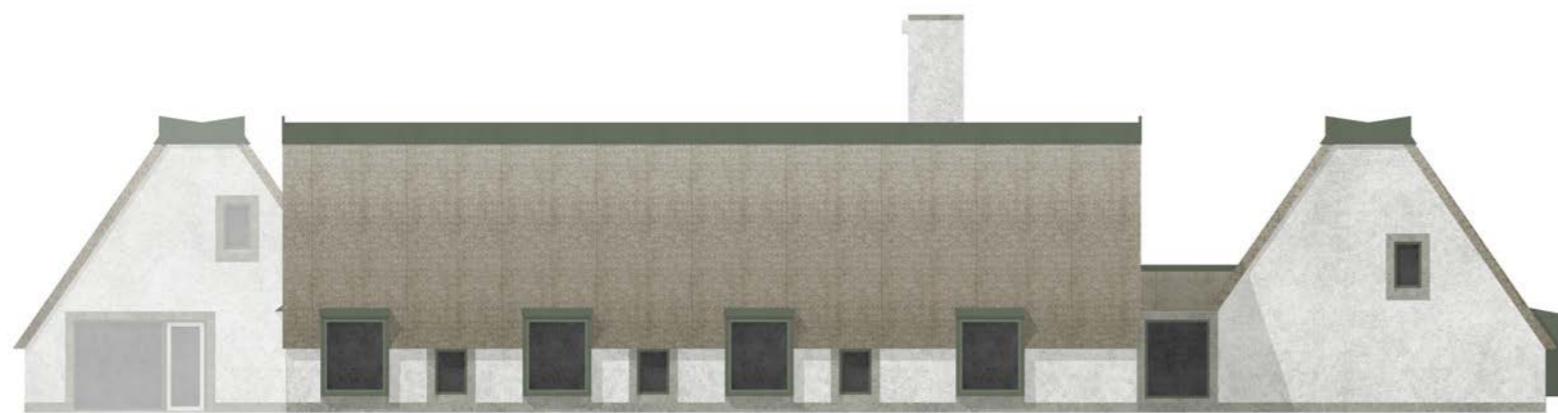


BOLIG\_SNIT

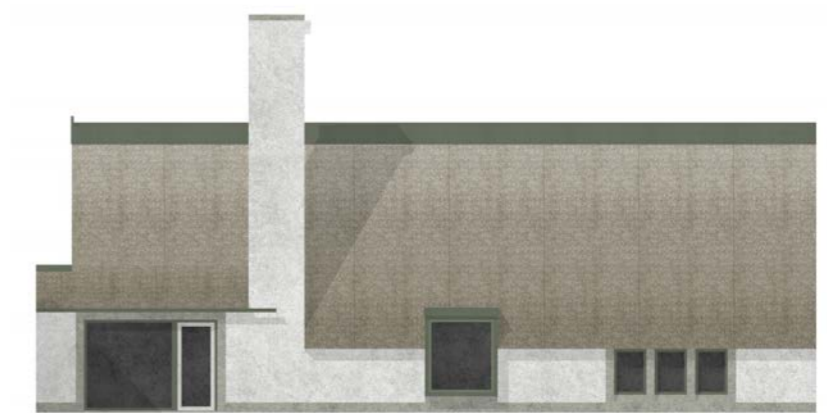




## FACADER



SYDVENDT FACADE



NORDVENDT FACADE MOD GÅRDRUM

VISUALISERING\_FUGLEPERSPEKTIV



## BYGGETEKNIK, MATERIALER OG KLIMAAFTRYK

Det byggetekniske og materialemæssige udgangspunkt for projektet er at skabe et nyt bygningskompleks som er tilpasset stedets karakter og historie. Projektet arbejder med naturens materialer som ler, træ og tækkerør i en moderne fortolkning af traditionel byggeskik.

### *Byggeteknik, håndværk og detaljer*

Visionen bygger på en klar byggeteknisk strategi med fokus på valg af få, enkle og robuste materialer med et minimum af efterbehandlingsbehov.

Ydervægge og indvendige skillevægge opføres som homogene mure af teglblokke [poroton] som pudses ind- og udvendigt. Hermed skabes en enkel konstruktion både i forhold til diffusionsåbenhed, fugt, indeklime, sundhed, vedligehold og patinerung. Huset afsluttes mod terræn med en høj sokkel der pudses i en anden farve end facaden. Tagkonstruktionen er tømret og tækkes med tagrør som høstes lokalt.

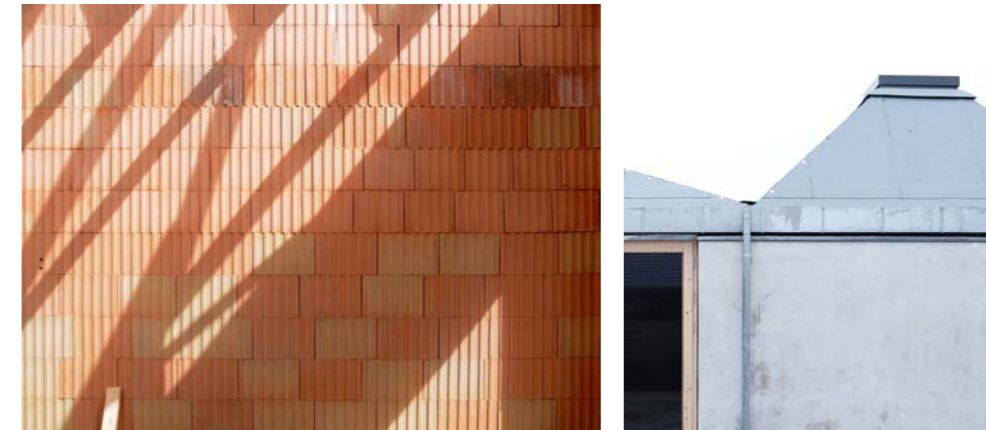
### *Robust bæredygtighed*

Der er fokuseret på at skabe et hus, som på den ene side er robust med hensyn til byggetekniske løsninger og materialer med lang levetid, men som samtidig er robust i forhold til fleksibilitet og ændrede behov over tid.

- Bygninger med lang levetid – både fysisk og arkitektonisk
- Bygninger der ånder – og som derfor tilbyder et optimalt indeklime
- Bygninger der er organiske og levende i sin rumudfoldelse – og som giver plads til liv
- Bygninger der taler til os som mennesker

### *Klimaaftryk*

Ved at arbejde med biogene materialer som tækkerør og træ i kombination med teglblokke kan vi skabe et projekt med et lavt CO2 aftryk. Vi kender de pågældende materials klimaaftryk fra andre projekter og ved at en ydervægskonstruktion med teglblokke og en tagkonstruktion med træ og tækkerør vil resultere i en livscyklusanalyse der er indenfor rammerne af den frivillige bæredygtighedsklasse på 8,5 kg CO2 pr. m2 og formentlig bedre. En målsætning for projektet kunne være at opnå et resultat på 5 kg CO2 pr. m2 eller mindre.



REFERENEFOTOS

# PLANMÆSSIGE FORHOLD \_STATUS PÅ DIALOG MED MYNDIGHEDER

## MYNDIGHEDSDIALOG

Der er i forbindelse med udarbejdelse af skitseprojekt gennemført en dialog med Hillerød Kommune vedr. planmæssige forhold for projektet. Dialogen har haft til hensigt at få afklaret de planmæssige forudsætninger for projektet samt kommunens vurdering ift. opførelse af voksenafdeling og dagtilbud på grunden.

Grunden er på ca. 1,9 ha og er beliggende i landzone. Der er ingen lokalplan for området. De eksisterende bygninger består af en trelænget gård med Børn- og Ungeafdeling, en administrationsbygning og en række mindre skure og overdækninger. Samlet bygningsareal udgør ca. 503 m<sup>2</sup>.

### Vurdering

Hillerød Kommunes vurdering af projektet er positiv, både ift. de konkrete skitser til bebyggelsen der er præsenteret og ift. muligheden for at opnå de nødvendige tilladelser og dispensationer for projektet.

De overordnede konklusioner i kommunens vurdering er følgende:

- Forøgelsen af bygningsareal er af en beskeden størrelse og vurderes ikke at udgøre en væsentlig forøget påvirkning af det omgivende miljø. Forvaltningen vurderer derfor at projektet ikke er lokalplanpligtigt. Der skal ansøges om en landzonetilladelse og forvaltningen er positiv ift. muligheden for at opnå en sådan.
- Ejendommen er omfattet af en skovbyggelinje. Forvaltningens vurdering er at der kan dispenseres for denne ift. det konkrete projekt.

### Videre proces

I den videre proces skal der søges om landzonetilladelse samt dispensation for skovbyggelinjen. Herudover skal der gennemføres en mere detaljeret forhåndsdialog med Hillerød Kommune ift. fastlæggelse af myndighedskrav til parkering, renovation, regnvandshåndtering mv. Hillerød Kommune har oplyst at de har nedsat en intern arkitektgruppe i Kommunen som er tilgængelig ift. sparring i processen.

**HILLERØD KOMMUNE**

Leth & Gori  
Ny Kongensgade 9, 2  
1472 København K

**VEJLEDENDE UDTALELSE**

By og Miljø

24. april 2023

Hillerød Kommune  
Toldbodvej 27  
3400 Hillerød  
Tlf. 7322 2116  
s@hillerod.dk  
www.hillerod.dk

Omkring opførelse og indretning af en voksenafdeling og dagtilbud på ejendommen Lystrupvej 64, Instruktion Kronhøjten 4H, LYSTRUP BY, UVELSE

I har fremsendt en række spørgsmål til Hillerød Kommune omkring ovenstående ejendom.

**Følgende forhold ønsker for ejendommen:**  
Slangerup Kommune har i 1994 udstedt tilladelse til at anvende overnavnede ejendom som aflastningshjem for handicappede børn og unge, og at der maksimum må være 10 personer i aflastning. Ejendommen ejes af Rudolf Steiner Fonden.



Ejendommen er beliggende i landzone, der er ingen lokalplan. Bygning 1 er registreret som et fritliggende erhvervsbureau, og rummer i alt 352 m<sup>2</sup> beboelse, der alt fungerer som institutionen Kronhøjten.


**HILLERØD KOMMUNE**

Bygning 4 er kontor på 50 m<sup>2</sup>, bygning 5 er 14 m<sup>2</sup> værksted, bygning 6 er 17 m<sup>2</sup> fritliggende overdækning og bygning 7 er 70 m<sup>2</sup> udhus.

Den samlede bygningsmasse er derfor på ca. 503 m<sup>2</sup>, og ejendommen er på i alt ca. 1,9 ha uden landbrugspligt.

I dag fungerer Kronhøjten som et bosted for site udviklingshæmmede børn og unge mellem 7 og 25 år med særlige individuelle behov og udfordringer.

Ejendommen er omfattet af en skovbyggelinje.



Den nye bygning ønskes placeret syd for skoven og "bag" de eksisterende bygninger. Der er umiddelbart en niveauforskel på 2-4 m under skoven, jf. ovenstående kotekort.

**Følgende er jeres ønsker:**  
J ønsker at bygge et voksenbosted med tilhørende dagtilbud. Der vil være tale om et varigt tilbud jf. servicelovens § 10B, som de unge mennesker kan fylde over i. Dermed kan de få mulighed for at blive i Kronhøjten rammer og pædagogik, som de er vokset op i.

Til opfyldelse af ovenstående behov har I udarbejdet et forslag, der viser placering og grundplan af en bygning på ca. 630 m<sup>2</sup>, til et voksenbosted (5 10B) for 8 beboere, beliggende syd for den nuværende bygningsmasse.

Boligdelen består af 8 små individuelle boliger på 30-40 m<sup>2</sup> med egen toilet. Der er et fællesrum.

Side 2 af 4

**HILLERØD KOMMUNE**

Dagtilbuddet består af flere fælles rum/arealet samt kontor til ansatte, og suppleres af en værkstedsfunktion, hvor I foreslår at det kunne placeres i stuebygningen.

**Jeres spørgsmål:**

- I må gerne bekræfte at vurderingen er at projektet kræver en landzonetilladelse og at der dermed ikke skal udarbejdes en lokalplan.
- I må gerne bekræfte at der er tale om en landzonetilladelse som omfatter både voksenafdelingen (boliger) og Dagtilbuddet (beskæftigelse).
- Er det jeres vurdering, at det vil være muligt at opnå landzonetilladelse til en bebyggelse med et bebygget areal på ca. 630 m<sup>2</sup> som vist på de foreslåede skitser?
- Er det jeres vurdering, at det vil være muligt at opnå en landzonetilladelse med de bebyggelsesprincipper der vises i de foreslåede skitser, eller hvilket tilpasninger vurderer I skal gennemføres på projektet?
- Er der andre forhold ift. landzonetilladelsen vi skal være opmærksomme på?

**Forvaltningens svar:**

- Ifølge den kommenterede planlov er en forøgelse på 630 m<sup>2</sup> i landzone af beskeden størrelse, som kun kræver lokalplanpligt, hvis der er en væsentlig påvirkning af det omgivende miljø.

Når det fremadrettet er den samme anvendelse, og meget lidt ekstra trafik, vurderer forvaltningen, at der ikke er en væsentlig forøget påvirkning af det omgivende miljø.

Forvaltningen vurderer derfor på baggrund af det oplyste, at det ansøgte projekt ikke er lokalplanpligtigt.

- Forvaltningen bekræfter, at ved en ansøgning om landzonetilladelse kan ansøges om både voksenafdeling og dagtilbud.
- Forvaltningen bekræfter, at der vil kunne ansøges om landzonetilladelse til en bebyggelse med et bebygget areal på ca. 630 m<sup>2</sup>.
- Forvaltningen er positiv over for de 2 foreslåede bebyggelsesprincipper der er fremsendt. Hillerød Kommune har nedsat en intern arkitektgruppe der gerne er behjælpelig med sparring i processen. Hvis I ønsker kontakt til dem, videreregner jeg gerne deres kontaktoplysninger til jer. Derud-

Side 3 af 4

**HILLERØD KOMMUNE**

over er der udarbejdet en arkitekturpolitik som kan læses her: <https://www.hillerod.dk/dokumentation/og-indflydelse/tilsynspolitikker-og-strategier/arkitekturpolitik/>

- Ejendommen er omfattet af en skovbyggelinje. Forvaltningen vurderer at der vil kunne gives dispensation, da det nye byggeri ligger bag det eksisterende byggeri, længere væk fra skoven, samt i et væsentligt lavere kote.

I skal desuden være opmærksom på spildvands håndtering, nedsvivning af overfladevand, parkering, indkørselsforhold.

I skal være opmærksom på, at dette kun er en vejledende udtalelse. Vi kan kun tage endelig stilling til et forhold, når der ligger en konkret ansøgning.

I forbindelse med behandling af sagen vil den skulle i høring hos naboer og parter. Så materialet i ansøgningen, skal været, så den kan sendes i høring.

Med venlig hilsen

Sascha Frederiksen  
Bygge- og landzonesagbehandler

Side 4 af 4

## VEJLEDENDE UDTALELSE - HILLERØD KOMMUNE

## ØKONOMI\_ANLÆGSBUDGET

Projektets samlede økonomiske ramme er estimeret og opsummeret i skemaet th. Den samlede økonomiske ramme for projektet ligger på ca. 42,5 mio. inkl. moms kr. fordelt på både landskabs og bygningsarbejder mm.

Entrepriseudgifter	mængde	enhed	MIN / m <sup>2</sup>	MAX/m <sup>2</sup>	MID/sum
			kr. ex. moms	kr. ex. moms	Delsum kr. ex. Moms
<b>Udearealer</b>					
Jord/ terrænarbejder/ grundforberedelse	1	sum	500.000	1.500.000	1.000.000
Hegn/ hæk	200	lbm	1.000	2.000	300.000
Belægninger - stier/ trapper/ terrasser mv.	1.000	m2	2.000	3.000	2.500.000
Haveareal., gårdrum mv.	600	m2	1.000	2.000	900.000
<b>Bygningsarbejder</b>					
Bygning 1 - Voksenafdeling	631	m <sup>2</sup>	25.000	35.000	18.930.000
Bygning 2 - Dagtilbud	104	m <sup>2</sup>	25.000	30.000	2.860.000
Værksted - Ombygning	30	m <sup>3</sup>	5.000	10.000	225.000
Byggeplads, vinterforanstaltninger, udtørring	5	%			1.335.750
<b>Håndværkerudgifter inkl. vinterforanstaltninger og byggeplads (ekskl. moms)</b>					<b>23.350.750</b>
<b>Entreprise uforudsigelige udgifter 15 % (UFO)</b>					<b>3.502.613</b>
<b>Øvrige omkostninger</b>					
Totalrådgivning (inkl. UFO) - arkitekt, ingeniør, brand, landskabsarkitekt	17	%			4.565.072
Tilslutningsafgifter (skønnet)		sum	100.000	200.000	150.000
Byggeskadeforsikring (skønnet)	1,50	%			402.800
Inventar - hårde hvidevarer ( afsætningsbeløb)		sum			500.000
Inventar - diverse udstyr (afsætningsbeløb)		sum			750.000
Inventar - møbler		sum			750.000
Forundersøgelser (geoteknik, miljø, landinspektør mv.)		sum	50.000	100.000	75.000
<b>Sum øvrige omkostninger (ekskl. moms)</b>					<b>7.192.872</b>
<b>Økonomisk overslag i alt inkl. UFO, rådgivning og øvrige omkostninger (ekskl. moms)</b>					<b>34.046.235</b>
Moms 25%					8.511.559
<b>Økonomisk overslag i alt inkl. moms</b>					<b>42.557.793</b>

ØKONOMISK OVERSLAG