



## Byplanudvalget

### Protokol

06-11-2013 kl. 08:15

Udvalgsværelse 1

Medlemmer

Anne Körner

Morten Normann Jørgensen

Var fraværende

Var fraværende

Endvidere deltog:

Direktør Bjarne Holm Markussen

Direktør Ulla Agerskov (deltog under pkt. 7)

Centerchef Sidsel Poulsen

Arkitekt Eva Ørum

Udvalgssekretær Karen Elisabeth Dam

## Indholdsfortegnelse

1. [Lokalplangrundlag for Holmekrogen](#)
2. [Kommuneplantillæg Klimatilpasningsplan](#)
3. [Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4](#)
4. [Driving Range - Hjortekærsvej 19](#)
5. [Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen](#)
6. [Bygningspræmiering 2013](#)
7. [Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme](#)
8. [Meddelelser til Byplanudvalget - November 2013](#)

## 1. Lokalplangrundlag for Holmekrogen

### Sagsfremstilling

Grundejerforeningen for rækkehusbebyggelsen Holmekrogen 25-83 har den 6. oktober 2013 fremsendt vedlagte anmodning om udarbejdelse af lokalplan for bebyggelsen (bilag).

Som begrundelse for at lokalplanlægge bebyggelsen anfører foreningen, at der er behov for en opdatering af mulighederne for mere boligareal, øget energieffektivitet og anvendelse af energikilder. Helt konkret kan dette indebære mulighed for inddragelse af garage til boligformål, mulighed for tilbygninger og en ensartet løsning til efterisolering af taget.

Forvaltningen har senest i perioden 2001 - 2003 haft et samarbejde med grundejerforeningen om udarbejdelse af lokalplan uden dette blev færdiggjort.

Rækkehusbebyggelsen Holmekrogen i Virum er opført 1958 - 59 af Johan Christensen & Søn, og rummer 29 boliger fordelt på 3 rækker. Bebyggelsen er opført med gule teglsten på gavle og brystningsmur og med store mørkebrune vindues- og træpartier i øvrigt. Taget er med ensidig, lav taghældning og er beklædt med tagpap. Hver enhed har et bebygget areal på ca. 160 m<sup>2</sup> inkl. garage. Bebyggelsen er tildelt en bevaringsværdi på 4 i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Der er ingen lokalplan eller byplanvedtægt for området i dag.

Bebyggelsen er omfattet af deklaration, som fastsætter, at der ikke må bygges yderligere på ejendommene, og at der ikke må foretages ændringer på facaderne.

Gennem tiden er der alligevel opført en række terrasseoverdækninger, udhuse og udskiftninger af bygningsdele (f.eks. hoveddøre), ligesom den eksisterende garage flere steder er inddraget til bolig. Derudover ses der en del forskellige hegnstyper.

Bebyggelsen ligger som en lille enklave for sig selv og er ikke en arkitektonisk markant eller synlig bebyggelse. Arkitekturen er enkel og prunkløs og bærer præg af, at der er foretaget en lang række individuelle ændringer gennem årene. Det er ikke forvaltningens vurdering, at området som helhed bør prioriteres højt i en fremtidig lokalplanlægning.

### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

### Beslutningskompetence

Byplanudvalget ved igangsættelse af lokalplanlægning.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplan for Holmekrogen indgår som en del af Byplanudvalgets prioritering af lokalplanlægningen.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Godkendt.

## Bilagsfortegnelse

1. Anmodning fra Holmekrogens Grundejerforening.pdf

## 2. Kommuneplantillæg Klimatilpasningsplan

### Sagsfremstilling

De seneste års usædvanligt voldsomme skybrud og de deraf følgende skader har vist, at der er et presserende behov for at by og land tilpasses klimaet for at undgå større tab i fremtiden. Regeringen og KL har, som en del af regeringsaftalen for 2013, indgået en aftale om klimatilpasning, som forpligter alle kommuner til at gennemføre risikokortlægning og udarbejde klimatilpasningsplaner.

For at overholde aftalen, skal kommunerne udarbejde et forslag til klimatilpasningsplan i 2013. På den baggrund fremlægges tids- og procesplan for udarbejdelsen af klimatilpasningsplan.

Forvaltningen har bedt Rambøll om at gennemføre risikokortlægningen og udarbejde et forslag til klimatilpasningsplan. Arbejdet har pågået siden foråret 2013. Forvaltningen har afholdt 3 workshops til udredning af risikoområder med deltagelse af Lyngby-Taarbæk Forsyning samt et bredt udsnit af faggrene på det tekniske område i kommunen.

Lyngby-Taarbæk Kommune har, jf. lovgivningen, bedt Lyngby-Taarbæk Forsyning om at levere et oversvømmelseskort, det vil sige et kort over de områder, som forventes at kunne blive oversvømmet ved kraftige regneskyl. I kortlægningen indgår såvel topografiske forhold som det eksisterende afløbssystems mulighed for at aflede renvand (kapacitet).

Klimatilpasningsplanen vil formentlig have stor indflydelse på Lyngby-Taarbæk Kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen er pt. under udarbejdelse.

Administrationen deltager i forskellige netværk med de øvrige kommuner i regionen for at få størst mulig videndeling og samarbejde på tværs af kommunegrænserne.

### *Klimatilpasningsplanen som kommuneplantillæg*

Klimatilpasningsplanen tilføjes Kommuneplan 2013 som et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget kommer til at bestå af et kort resume og retningslinjer for kommunens klimatilpasning. Der vil være et link til hele klimatilpasningsplanen, som vil være en rapport i pdf-format.

Efter høringsperioden vil klimatilpasningsplanen blive integreret i den digitale Kommuneplan 2013, og den vil få en særskilt side på [www.ltk.dk](http://www.ltk.dk) under Planer.

### *Grønt Lys*

Kommuneplanstrategien Grønt Lys fokuserer på en styrket klimaindsats, og det er blandt andet denne strategi, som ligger til grund for klimatilpasningsplanen.

### *Forventet indhold af klimatilpasningsplanen*

Klimatilpasningsplanen vil indeholde en vurdering af, hvor i kommunen der forventes at være risiko for økonomisk tab samt samfundsmæssige gener ved fremtidens stigende regnmængder. Der vil desuden være retningslinjer for, hvordan disse tab og gener kan forebygges og afhjælpes.

Tiltag i klimatilpasningsplanen kan fx være en højere grad af tilbageholdelse af regnvand og benyttelse af LAR-anlæg i forbindelse med udlæg af nye områder til bebyggelse. Formålet er at

aflaste kloakkerne og mindske risikoen for oversvømmelser uønskede steder. Midlerne kan fx være at etablere grønne tage med beplantning for at fordampe regnvandet. Regnvand fra tage og veje kan afledes til grundvandet gennem regnvandsbede eller ledes til lukkede eller åbne bassiner, hvor det kan indgå i en rekreativ sammenhæng.

#### *Miljøvurdering*

Det er forvaltningens vurdering, at klimatilpasningsplanen i sig selv ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering. Planen fastlægger ingen konkrete rammer for fremtidige anlægstilladelser, og planen skal i højere grad ses som et prioriteringsværktøj for kommunen. Afgørelse om, at en miljøvurdering ikke er nødvendig vil blive sendt i høring hos nabokommunerne Furesø, Gentofte, Gladsaxe og Rudersdal som potentielt berørte myndigheder sammen med et udkast til klimatilpasningsplanen.

#### *Inddragelse af offentligheden*

Kommuneplantillægget skal sendes i offentlig høring i 8 uger. I forbindelse med høringen foreslås det, at borgerne orienteres på et borgermøde. Det kan overvejes, at der desuden afholdes et møde med en fokusgruppe forinden. I denne fokusgruppe kan der være repræsentanter for fx Danmarks Naturfredningsforening, Det grønne Råd, Klimanetværk, Lyngby-Taarbæk Forsyning samt eventuelt forsikringsselskaberne.

I forbindelse med at klimatilpasningsplanen sendes i offentlig høring udarbejdes pressemeddelelse.

#### *Tidsplan*

##### 2013

Høring af berørte myndigheder: uge 45-46

Økonomiudvalgets godkendelse af proces for færdiggørelse af klimatilpasningsplanen: uge 46

Forslag til klimatilpasningsplan med miljøvurdering foreligger: uge 49

Kommunalbestyrelsens beslutning om at sende forslag til klimatilpasningsplan i offentlig høring: uge 51

##### 2014

Offentlig høring: uge 2-9

Orientering på borgermøde: uge 4

Forslag til klimatilpasningsplan med høringsnotat foreligger: uge 12

Kommunalbestyrelsens godkendelse af klimatilpasningsplanen: uge 17

#### *Økonomiske konsekvenser*

Opgaven med at udarbejde en klimatilpasningsplan løses inden for rammen.

Realisering af klimatilpasningsplanens handleplaner vil i høj grad blive finansieret af Spildevandsforsyningen med spildevandstakster, da Spildevandsforsyningen er ansvarlige for afledning af spildevand. Kommunen kan desuden få udgifter ved klimasikring af egne ejendomme samt ved eventuelle samarbejdsprojekter med forsyningen. Borgere og erhverv kan bære en udgift i forbindelse med etablering af alternative, klimasikrede løsninger frem for traditionelle. Alternative afledningsløsninger kan endog være billigere end at etablere de traditionelle metoder, herunder at udvide kloaknettet og kan på den måde udgøre en besparelse i sidste ende.

I sagen til december vil der være en kort beskrivelse af overordnede økonomiske konsekvenser samt finansiering.

Beslutningskompetence  
Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ovennævnte tids- og procesplan ligger til grund for udarbejdelse af klimatilpasningsplan.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Anbefales.

### 3. Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

#### Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget vedlagte ansøgning om nedrivning af tidligere pedelbygning, toiletbygning, overdækkede opholdsarealer samt cykelskur på Buddingevej 50. Ansøgning, tegningsmateriale og førsynsrapport er vedlagt (bilag).

Ansøgningen er en del af et forløb, der har til formål at opføre nye omsorgsboliger på ejendommen på en måde, så den tidligere statsskoles hovedbygning udnyttes kombineret med opførelse af ny bebyggelse. For at belyse mulighederne er der igangsat en arkitektkonkurrence, der blandt andet som succeskriterie ønsker; "at boligbebyggelsen arkitektonisk tager udgangspunkt i de eksisterende omkringliggende bygninger, særligt med hensyn til samspillet mellem den bevaringsværdige klassicistiske hovedbygning og nye bygninger."

Arkitektkonkurrencen er igang med midtvejskritik den 22.oktober 2013 og aflevering den 12.november 2013 - resultatet af konkurrencen forventes fremlagt på Byplanudvalgets møde og Teknik- og miljøudvalgets møde i december 2013.

For at kunne stå så frit som muligt i forhold til arkitektkonkurrencen og resultatet af denne, men også på grund af den ringe tilstand på de bygninger, der ønskes nedrevet, har ansøger søgt om nedrivning af bygningerne.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 2.2.30 Engelsborgskolen / VUC.Øresund. Fotos af ejendommen samt kort, der viser ejendommens placering er vedlagt (bilag). Rammen er udlagt til offentlig service: kommunal og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre, maks. bebyggelsesprocent 45 i maksimalt 3 etager. Bebyggelsesprocent af rammeområdet under ét.

Pedelbygningen og cykelskuret er i FBB (Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger) registreret med en bevaringsværdi på henholdsvis 3 (pedelbygningen) og 4 (cykelskuret).

Ejendommen har i flg. BBR et matrikulært areal på 6200 m<sup>2</sup> og er bebygget med en skolebygning med et etageareal på 1492 m<sup>2</sup>, en bygning til gymnastiksal med et etageareal på 900 m<sup>2</sup>, en tidligere pedelbygning med et etageareal på 101 m<sup>2</sup>, en toiletbygning med udhus med et samlet etageareal på 117 m<sup>2</sup> og et cykelskur med et etageareal på 122 m<sup>2</sup>. Den tidligere pedelbygning og cykelskuret er opført i 1923. Den tidligere pedelbygning er i røde mursten i blank mur og med rødt tegltag og tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen. Cykelskuret er opført dels i røde mursten i blank mur, dels i træbeklædning samt bærende træsøjler og med tagpap på taget. Cykelskuret er som de øvrige oprindelige bygninger på ejendommen tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen.

I forbindelse med sagsbehandlingen af nedrivningen, er der gennemført en offentliggørelse af nedrivningen på kommunens hjemmeside, givet orientering til Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, iht. Lov om bygningsfredning og bevaring, samt til museet på Kroppedal, iht. Museumsloven.

Iht. Lov om bygningsfredning, § 18 stk. 4 skal der efter indsigelsesfristen – som er den 28. oktober 2013 - meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.



Eventuelle indsigelser vil blive forelagt udvalgets medlemmer på møde den 6. november 2013. Nedrivningen kan kun forhindres, ved at der nedlægges et forbud efter Planlovens § 14, jf. Lov om bygningsfredning og bevaring § 18 stk. 4. Ved nedlæggelse af § 14 iht. til Planloven skal der udarbejdes en lokalplan.

Den tidligere pedelbygning og cykelskuret er en del af det samlede anlæg, som husede den tidligere Lyngby Statsskole. Pedelbygningen og cykelskuret hører til den mere ydmyge del af anlægget og underordner sig klart den markante hovedbygning og sidefløjen med gymnastiksalen. Pedelbygningen og cykelskuret er lige som hovedbygningen og gymnastiksalen udformet i nyklassicisme. Pedelbygningen er ganske velproportioneret, men er i en ringe tilstand. Cykelskuret har klassicistisk udformede træ søjler ud mod skolegården, men er ellers at betragte som et helt almindeligt cykelskur. Pedelbygning og cykelskur hænger stilmæssigt, og for pedelbygningens vedkommende også materialemæssigt, sammen med resten af anlægget. Det er forvaltningens vurdering, at hovedbygningen og gymnastikfløjen samt de ubebyggede arealer, herunder beplantningen, som er med til at danne det samlede anlæg og spiller op til hovedbygningen, er de væsentligste bevaringsværdier.

Forvaltningen finder, at det samlede anlæg kan tåle, at de ansøgte bygninger nedrives uden at det samlede anlæg svækkes betydeligt og peger derfor på, at ansøgningen imødekommes, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen.

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltning foreslår, at ansøgning om nedrivning godkendes.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Udsat, i dét stillingstagen afventer lokalplan for området.

#### Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning\_samlet.pdf
2. Buddingevej 50 - kort.pdf
3. Billeder samlet.pdf
4. Førsynsrapport - Buddingevej 50, Lyngby.pdf

#### 4. Driving Range - Hjortekærsvej 19

##### Sagsfremstilling

Københavns Golfklub har i samarbejde med Handelsskolen K Nord søgt om tilladelse til at etablere driving-range, putting-green på Nordvands grundstykke, samt indendørs træningsfaciliteter i vandtårnet, på ejendommen Trongaardsvej 19, 2800 Kgs. Lyngby. Ansøgning med bilag er vedlagt (bilag). Ansøgningen udspringer af et ønske om at gøre det muligt for unge talenter i golfklubbens juniorafdeling, at passe deres gymnasiale uddannelse samtidig med at de udvikler deres golftalent.

Nordvands grundstykke, hvorpå vandtårnet er eneste bygning, støder op til handelsskolen. Grunden er omkranset af høje træer, og er orienteret væk fra almen bebyggelse og grænser op til marker. Kommuneplanramme 6.2.92 er gældende for området. Rammen udlægger ejendommen til tekniske anlæg: vandværk, rensningsanlæg, regnvandsbassin, materielplads, transformer, telefoncentral, kraftvarmeværk, gastrykregulator og lignende.

Udendørs faciliteter i forhold til ansøgningen:

- | Grunden måler ca 175 x 175 m.
- | Der søges om at etablere et udslagssted (driving-range) på den nordlige del af grunden. 12 udslagsbokse placeres ligeledes i den nordlige del af grunden, så tæt på hegnet ind mod skolen som muligt. Udslagsboksene etableres i lette materialer.
- | Der etableres låge i hegnet, således at det er let for eleverne, at benytte skolens sanitære forhold.
- | Herudover etableres en putting green samt en sand bunker ligeledes i grundens nordlige ende. Rundt om grunden på den indvendige side af udslagsarealet rejses et fangnet for at sikre, at ingen vildfarne bolde kommer væk fra arealet. Nettet vil ikke være iøjefaldende udefra, da randbeplantningen af træer er høj (20 m +). Fangnettet vil være af neutral farve og falde i med omgivelserne. For at minimere risikoen for vildfarne bolde, benyttes særlige bolde, som kun kan nå ud på ca. 80%'s længder af normale golfbolde.
- | Træningsfaciliteterne, vil primært blive benyttet af Copenhagen Golf College i dagtimerne i tidsrummet ca. 08.00 til kl. 16.00 og af forventeligt 20-30 elever pr. dag. Fra kl. 16.00 til solnedgang og i weekenden, vil træningsanlægget sekundært blive benyttet af klubben's aktive medlemmer. Forventeligt 40-50 personer pr. dag og maksimalt 20 personer på samme tid.
- | Støjniveauet er i 50 meters afstand ikke målbart, og ikke højere end menneskelig tale.
- | Parkering vil foregå på skolens parkeringsplads, nord for skolens bygninger, hvor indgangen til anlægget er.

Indendørs faciliteter i forhold til ansøgningen:

- | Der søges om at indrette et indendørs træningscenter i Vandtårnets stueetage. Det forventes, at der kan etableres ca. 8 udslagsbokse, 2 golfsimulatorer og en puttinggreen. Indendørs faciliteter indrettes i eksisterende lokaler, i tæt samarbejde med Nordvand.

Vandtårnets sanitære forhold, kan ligesom skolens benyttes.

Forvaltningen finder, at det ansøgte er en afvigelse fra kommuneplanens rammer for området. På den baggrund, er berørte naboer hørt i perioden fra den 9. til den 23. oktober 2013. Der er indkommet 2 høringssvar (bilag). Begge er positive tilkendegivelser, dog påpeges en række forhold/forudsætninger i den ene tilkendegivelse, der vurderes ikke at have direkte indflydelse på en mulig tilladelse.

Da der ikke er fremkommet væsentlige indsigelser ved høringen, finder forvaltningen, at den ansøgte afvigelse fra kommuneplanens rammer kan godkendes, i det der ikke er tale om større bygningsmæssige anlæg, og i det anvendelsen primært vil være en støtte funktion i forhold til anvendelsen på naboejendommen - uddannelsesinstitution. Pga. samarbejdet med skolen, vil anlægget også praktisk kunne benytte skolens faciliteter ifht. sanitære forhold og parkering.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles tilladelse til at etablere en Driving-range og indendørs træningsfaciliteter.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Godkendt.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning, Lyngby Taarbæk Kommune final.pdf
2. Bilag Ansøgning LTK.pdf
3. Høringssvar.pdf

## 5. Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen

### Sagsfremstilling

Ejer af butik Løberen, Lyngby Torv 1 har den 19. april 2013 ansøgt om byggetilladelse til at udvide det nuværende butiksareal ved at udgrave en krybekælder under ejendommen Lyngby Torv 10. Ansøgning samt illustration er vedlagt (bilag).

Forvaltningen meddelte ved skrivelse af 15. juli 2013 afslag til indretning af erhverv i kælder ved udgravning af krybekælder (bilag). Da lokalplan 32 § 3.4.1 kun angiver mulighed for at indrette erhverv i stueetagen mod Lyngby Torv, er der i lokalplanen ikke åbnet mulighed for at etablere erhverv i kælderetagen, hverken som en udvidelse af eksisterende erhverv eller ved etablering af nyt erhverv.

Ejer har ønsket at Byplanudvalget tager stilling til, hvorvidt der med dispensation fra lokalplan 32 § 4.3.1 skal åbnes op for at etablere erhverv i kælderetagen i den del af lokalplanområdet, der vender ud mod Lyngby Torv. Ejer har fremsendt vedlagte begrundet ansøgning af 2. oktober 2013 (bilag).

Ejendommen - som butik Løberen er placeret i - er en ældre ejendom fra 1924. Ejendommen er indrettet primært med beboelseslejligheder. Dog er der enkelte butikker i stueetagen. Kælderetagen under det ansøgte er idag anlagt som krybekælder for den halvdel, der vender ud mod Lyngby Torv.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 32 for Kastanjevejsskarreen. Lokalplanens § 4.3.1, fastsætter at: "Bebyggelsen må kun anvendes til boliger. I den del af bebyggelsen, der har facade mod Lyngby Torv, må stueetagen kun anvendes til erhverv og 1 . salen kun til kontorer og klinikker." Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 1.1.01 for Kastanjevejsskareen og der er omkring bebyggelsens omfang fastlagt, at i bebyggelse mod Lyngby Hovedgade kan eventuelle kælderarealer inddrages på lige fod med stuen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte med butiksareal i kælderetagen ikke er i overensstemmelse med lokalplan 32. Det er desuden forvaltningens vurdering, at ejeren vil kunne udvide sin butik på andre måder der ligger inden for lokalplanens rammer. Det vil være muligt at udvide butiksarealet ved inddragelse af en beboelseslejlighed i stueetagen. Dette er sket tidligere, sidst da butikken havde brug for udvidelse. Dette vil kræve en nedlæggelse af en bolig jf. boligreguleringsloven. Det vurderes, ikke at give problemer i forhold til balancen mellem bolig og erhverv at nedlægge en enkelt bolig i den pågældende ejendom. En indretning til erhverv i kælderetagen vil desuden give en del andre udfordringer i forhold til bygningsreglementets krav til dagslysforhold, brand og konstruktioner ved udgravning og stabilisering af den nuværende facade mod Lyngby Torv, der skal udgraves og understøttes.

### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

### Indstilling

Forvaltningen forslår, at det tidligere meddelte afslag fastholdes med begrundelse i, at det ønskes fastholdt, at området på Lyngby Torv ikke skal have butiksarealer i kælderetagen.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Godkendt.

(V og B) stemmer imod, idet (V og B) ønsker at give den handlende mulighed for yderligere butiksarealer, under forudsætning at bygningen kan bære konstruktionen.

### Bilagsfortegnelse

1. Brev Løberen til LTK byplanudvalg.pdf
2. Ansøgning og illustrationer.pdf
3. Afslag.pdf

## 6. Bygningspræmiering 2013

### Sagfremstilling

Byplanudvalget drøftede i august 2013 forslag til proces for bygningspræmiering og besluttede at afvente forvaltningens møde med Bygningskultur Foreningen. Forvaltningen har den 25. september 2013 afholdt møde med Bygningskultur Foreningen for at drøfte struktur og proces for en eventuel bygningspræmiering. Emnet er aktuelt efter en henvendelse fra Bygningskultur Foreningen, som har ønsket at være den primære tovholder for projektet. Præmieringen tager sigte på at formidle god arkitektur og arkitektonisk holdbare løsninger på en uhøjtidelig og populær måde, så emnet kan formidles bredt til kommunens borgere.

### Indhold og forløb:

Foreningen forestiller sig, at der sker en præmiering hvert andet år den 1. oktober, der er Arkitektens Dag. Der kåres 2 vindere. Den ene for en vellykket nybygning og den anden for en vellykket renovering/ombygning. Det er vigtigt, at de præmierede bygninger også respekterer det omgivende miljø. Projektet har *ikke* til hensigt at udpege bygninger, som er dårlige eksempler. Bygninger, der er opført/ombygget af Lyngby-Taarbæk Kommune kan også komme i betragtning.

Foreningen forestår selv en del af det opsøgende arbejde, idet medlemmerne er fordelt jævnt over hele kommunen og derfor har et godt lokalkendskab og iøvrigt har stor interesse for emnet. Forvaltningen vil kunne supplere med lister over de anmeldte byggesager én gang om måneden. Bygningskulturforeningen foreslår, at udvælgelses- og dommerkomitéen ledes af en fra foreningens bestyrelse, og at der derudover deltager to bestyrelsesmedlemmer og evt. en udefra kommende ekspert efter behov. Foreningen ønsker desuden, at der deltager to fagfolk fra forvaltningen og også gerne en repræsentant fra Byplanudvalget.

På et opsamlende møde vil komitéen udvælge en håndfuld bygninger, der skal vurderes nærmere på stedet. Ud fra disse udpeges to vindere.

### Synlighed og PR:

Det foreslås, at præmieoverrækkelsen sker på Arkitektens Dag den 1. oktober med en mindre reception på Rådhuset, hvor også Det Grønne Område tilbydes mulighed for at dække begivenheden. Præmieringen foreslås beskrevet dels på kommunens hjemmeside, dels i det Grønne Område med en pressemeddelelse. Bygningspræmieringen vil også kunne beskrives på Bygningskultur Foreningens egen hjemmeside.

Præmieringsordningen indebærer følgende arbejdsgange med angivelse af, hvem der sørger for hvad:

- Fremsendelse af lister over byggesager ca. en gang om måneden: Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Jævnlig besigtigelser i lokalområderne for at finde mulige kandidater: Bygningskultur Foreningen.
- Afholdelse af møde, hvor alle bygninger gennemgås og drøftes: Hele dommerkomitéen.
- Udvalgelse af 3 - 5 bygninger, der er med i opløbet: Hele dommerkomitéen.
- Besigtigelse af de udvalgte bygninger: Hele dommerkomitéen.

- Udarbejdelse af begrundelse: Hele dommerkomitéen.
- Udarbejdelse af diplom: Bygningskultur Foreningen med økonomisk bidrag fra Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Indkøb/indhentning af gaver (f.eks. arkitekturbog eller lign.): Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Udarbejdelse af pressemeddelelse: Bygningskultur Foreningen suppleret af Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Annoncering i DGO og på Lyngby-Taarbæk Kommunens hjemmeside: Lyngby-Taarbæk Kommune.
- Udsendelse af indbydelser til reception: Bygningskultur Foreningen.
- Afholdelse af reception med vindere og arkitekter, Bygningskultur Forening, dommerkomitéen, byplanudvalget og presse: Lyngby-Taarbæk Kommune

#### Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

#### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

#### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den i sagen fremlagte proces for præmieringen tages i anvendelse.
2. udvælgelses- og dommerkomitéen repræsenteres af Lyngby-Taarbæk Kommune med 2 fagpersoner og evt. et udvalgsmedlem fra Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Godkendt idét det forudsættes, at medlemmer fra Byplanudvalget er repræsenteret i udvælgelses- og dommerkomitéen.

## 7. Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

### Sagsfremstilling

Økonomiudvalget godkendte den 22. november 2012 et kommissorium for gennemførelse af en analyse af den kommunale bygningsmasse, der skulle tilvejebringe oplysninger om følgende:

1. Understøtter bygningerne moderne og fremtidsrettede måder at løse opgaverne på? Hvis ikke - hvad mangler der så? Der er til grund for vurderingen heraf udarbejdet nogle funktionsprincipper for kravene til de bygninger, der skal rumme dagtilbud, skoler, klubber, ældrecentre, folkeoplysning og handicapinstitutioner
2. Udnytter vi bygningerne effektivt med fokus på Space Management tænkning, jvf. den vedtagne forretningsstrategi? Hvis ikke hvordan kan anvendelsen optimeres, hvad forudsætter det af ny kultur hos brugerne af bygningerne og hvordan aktiveres den "skjulte" lokalekapacitet?
3. Hvordan er vedligeholdelsestilstanden på bygningerne på de udvalgte sektorområder?

Opgaven vedrørende de to første punkter er gennemført af rådgivningsfirmaet Bascon hen over forår og sommer 2013, mens punkt tre gennemføres af forvaltningen hen over efteråret 2013 med politisk forelæggelse af resultatet heraf i januar 2014.

Resultatet af Bascons del af analysen fremlægges i en række delrapporter:

- ┆ En for hvert sektorområde (dagtilbud, skoler, klubber, områdecentre og træningscentre, sociale institutioner og folkeoplysningsområdet) med strategiske anbefalinger vedrørende punkt 1 ovenfor
- ┆ En sammenfattende rapport for alle sektorområder med strategiske anbefalinger
- ┆ En rapport, der sammenfatter den foretagne kortlægning og vurdering af lokaleanvendelse og udnyttelsesgrad.
- ┆ Til grund for vurderingen af, hvorvidt bygningerne lever op til funktionsprincipperne og en moderne opgaveløsning, har Bascon taget afsæt i tre prioriteringskategorier:
  - ┆ Kategori 1 er tiltag der bør gennemføres hurtigst muligt, da de vurderes som meget værdiskabende i forhold til investeringen
  - ┆ Kategori 2 er tiltag, der også bør prioriteres. Der er tale om tiltag, hvor værdien vurderes at være passende i forhold til den investering, der skal foretages
  - ┆ Kategori 3 er tiltag, der kan betragtes som "luksus", hvilket vil sige tiltag, der skaber relativt begrænset værdi i forhold til størrelsen på investeringen.

I de tilfælde, hvor der er observeret et potentiale i forhold til at skabe bedre sammenhæng med funktionsprincipperne, er der fra Bascons side foreslået tiltag på den enkelte ejendom i forhold til:

- ┆ Bygningsniveau
- ┆ Indretningsniveau
- ┆ Organisations-/kulturniveau. Dette potentiale er ikke værdisat for nuværende, men bør indgå i de endelige vurderinger og politiske beslutninger om opfølgning på analysen



- ikke mindst de budgetmæssige beslutninger.

Generelt er det Bascons vurdering, at kommunen har en blandet bygningsmasse, som for skolernes vedkommende er kendetegnet ved en relativt ældre bygningsmasse; på områdecentre, træningscentre og sociale institutioner kendetegnet ved en relativt nyere bygningsmasse; og på dagtilbudsområdet kendetegnet ved en relativt varieret bygningsmasse.

For områdecentre, træningscentre, sociale institutioner, dagtilbud samt klubber lever de fleste ejendomme i høj grad op til områdernes funktionsprincipper, mens der kun er forholdsvis få ejendomme, som kategoriseres til kun i mindre grad at leve op til funktionsprincipperne. Med nogle få bygningsmæssige tiltag kan disse forholdsvis få bygninger bringes på et tilfredsstillende niveau i forhold til funktionsprincipperne. Derimod er der stor variation i forhold til i hvilken grad skolerne lever op til funktionsprincipperne. Lidt over halvdelen har gode rammer, mens de øvrige kræver større investeringer med henblik på at blive tidssvarende og moderne.

På baggrund af kortlægningen og analysen af bygningerne peger Bascon på en række potentialer, som kan bidrage til en mere effektiv arealanvendelse og -udnyttelse i Lyngby-Taarbæks bygningsmasse, samt sikre moderne og fremtidssikrede faciliteter:

- | At der bør foretages en strategisk vurdering af, hvilke bygninger der er værd at renovere og modernisere
- | At demografiudviklingen tænkes ind i vurderingen af, hvilke bygninger der er behov for
- | At der er et potentiale for en øget og mere effektiv anvendelse af bygningerne - både i forhold til de primære brugere, men også i forhold til de eksterne brugere. Der peges her på nødvendigheden af et nyt lokalebookingsystem, der kan sikre overblik over ledige bygninger og lokaler
- | At der er et potentiale for en bedre anvendelse, hvis der arbejdes med kultur og adfærd hos de primære brugere, hvilket kræver kompetenceudvikling og kulturændringer hos ledere og medarbejdere, men også en overordnet politisk fastlæggelse af principper for lokaleudnyttelsen
- | At der udarbejdes konkrete guidelines og anvisninger for indretninger indenfor de forskellige institutionstyper i overensstemmelse med anbefalingerne i de enkelte delrapporter.

I forbindelse med lokaleanalysen blev Bascon ligeledes bedt om at bidrage til en undersøgelse af effektiviseringspotentialet for en sammenlægning af Tandplejen. Forvaltningen vurderer at det er nødvendigt at gennemføre yderligere analyser af forskellige scenarier, og at resultatet heraf forventes fremlagt i en selvstændig sag primo 2014.

#### Økonomiske konsekvenser

Nedenfor er de samlede økonomiske udgifter oplyst, hvis alle institutioner og skoler løftes til kategori 3.

Samlet overslag:

Institutionstype	Ombygning	Indretning
Skoler	77.900.000	2.700.000
Områdecentre/Træningscentre	5.200.000	450.000
Daginstitutioner	13.000.000	5.200.000
Klubber	4.050.000	700.000
I alt	100.150.000	9.050.000

Hvis der kun skal gennemføres moderniseringer svarende til kategori 1 og 2 vurderer Bascon udgiften til samlet ca. 71 mio. kr., som dækker over udgiften til opgradering af syv

ejendomme til at kunne leve op til funktionsprincipperne.

Heraf udgør udgiften på skoleområdet alene 64 mio. kr. for tre skoler - nemlig Lindegårdskolen, Hummeltofteskolen og Lundtofte Skole. Budgetmæssigt er der allerede afsat 30 mio. kr. til Lindegårdskolen, hvorfor dette beløb kan fratrækkes de 71 mio. kr. , så udgiften kan reduceres til ca. 41 mio. kr. Det skal understreges, at det vurderede behov og den anslåede udgift ikke omfatter en vurdering af vedligeholdelsestilstand eller behov for genopretning/vedligeholdelse.

Bascons anbefaling i forhold til disse syv ejendomme er, at der først gennemføres en strategisk vurdering af, hvorvidt denne investering kan betale sig - eller der eventuelt skal tænkes alternativt.

Økonomioverslag for de enkelte tiltag på bygningerne er rammebeløb og hvert enkelt tiltag bør yderligere bearbejdes og kvalificeres både i forhold til indhold og form, før projektet endeligt kan budgetsættes.

Det er forvaltningens vurdering at en stillingtagen til de budgetmæssige konsekvenser af den samlede analyse først bør ske, når det fulde beslutningsgrundlag er til stede i januar 2014, idet udgifter til genopretning og vedligeholdelse alt andet lige bør prioriteres før moderniseringsopgaver. Desuden forestår der et arbejde med at få afdækket, hvor meget en mere effektiv lokaleudnyttelse og en ændret kultur kan bidrage til at reducere udgifterne til evt. ud - og ombygninger. Det er derfor forvaltningens opfattelse, at lokaleanalysens anbefalinger og udgifter indgår i arbejdet med budget 2015 hen over foråret og sommeren 2014.

Beslutningskompetence  
Økonomiudvalget.

Indstilling  
Forvaltningen foreslår, at

1. afrapporteringen fra Bascon drøftes, idet en endelig stillingtagen til Bascons anbefalinger og eventuelle budgetmæssige konsekvenser afventer analysen af vedligeholdelsestilstanden i den kommunale bygningsmasse, der foreligger i januar 2014
2. det overvejes, hvorvidt der skal afvikles et temamøde om rapporterne for hele kommunalbestyrelsen
3. rapporterne oversendes til relevante fagudvalg til orientering og evt. drøftelse.

Økonomiudvalget den 24. oktober 2013

Ad. 1 Drøftet og godkendt at afvente endelig stillingtagen som skitseret.

Ad. 2 Godkendt.

Ad. 3 Godkendt.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Taget til efterretning.



## 8. Meddelelser til Byplanudvalget - November 2013

### 1. Fitnesscenter Peter Lundsvej

Der gives en mundtlig status på mødet.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Taget til efterretning idét forvaltningen afholder møde med de involverede parter i sagen.

# Punkt nr. 1 - Lokalplangrundlag for Holmekrogen

## Bilag 1 - Side 1 af 2



### Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for bebyggelsen Holmekrogen 25-83, Virum

Sagsnummer: 20130910292

Oprettet: 07-10-2013

Dokumentejer: Eva-Louisa Wenzel

#### Modtaget

<b>E-post</b>		Journalnøgle(r):	01.02.05-P16
Emne:	Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for bebyggelsen Holmekrogen 25-83, Virum		Lokalplanlægning, Kommunale planer, planforslag og virksomhedsplaner omfattende dele af kommunen
Oprettet:	07-10-2013	Besked:	
Dokumentdato:	06-10-2013		
Fysisk placering:	GoPro		
<b>Afsender</b>			
	E-post: Morten Bergulf <MOB@bm.dk>		

#### Tekst:

Fra: Morten Bergulf <MOB@bm.dk>

Dato: 06-10-2013 19:04:02

Til: "elw@ltk.dk" <elw@ltk.dk>

cc: Erik Mølgaard <molgaard\_e@aol.dk>, Anna Søndergaard <dahlsondergaard@yahoo.dk>, 'Anne Riemer' <anne@riemer.dk>, Grethe Østergaard-Nielsen <goen@webspeed.dk>, Jan Retbøll <jr@inducom.dk>

Emne: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for bebyggelsen Holmekrogen 25-83, Virum

#### **ANMODNING OM UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN FOR BEBYGGELSEN HOLMEKROGEN 25-83, VIRUM**

Holmekrogens Grundejerforening anmoder hermed Miljø og Plan i Lyngby - Taarbæk Kommune om at udarbejde lokalplan for vor rækkehusbebyggelse Holmekrogen 25 - 83, Virum.

Vor anmodning skyldes, at bebyggelsen, der er godt 50 år gammel, trænger til at blive opdateret, så husene kan honorere en moderne families behov med hensyn til boligareal, hjemmearbejdsplads, energieffektivitet og anvendelse af energikilder.

Stillingtagen til udformningen af tagprofilen ved efterisolering af taget, benyttelse af garagen helt eller delvist til hjemmearbejdsplads og/eller bolig samt tilbygninger vil være væsentlige elementer i vore ønsker til lokalplanen.

# Punkt nr. 1 - Lokalplangrundlag for Holmekrogen

## Bilag 1 - Side 2 af 2

Vi ønsker, at vor bebyggelse fortsat skal have et harmonisk udtryk, hvilket en lokalplan kan være med til at sikre.

Vi håber på en velvillig indstilling til en snarlig udarbejdelse af lokalplan fra Kommunens side, og vi vil fra vor side sørge for konkretisering af de ønsker, vi har til vor bebyggelse.

Med venlig hilsen

Morten Bergulf

([Mob@bm.dk](mailto:Mob@bm.dk))

Formand for Holmekrogens Grundejerforening

Erik Mølgaard

([Molgaard\\_e@aol.dk](mailto:Molgaard_e@aol.dk))

Formand for arbejdsgruppe vedr. lokalplan

# Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Anmeldelse af byggeprojekt  
Lyngby-Taarbæk Kommune

## Bilag 1 - Side 1 af 10

<b>Nedrivning,</b> Anneks, nedrivning	<b>Buddingevej 50, 2800 Kgs.Lyngby</b>
Gebyrkategori: 2	1. indsendelse: 06-09-2013

Buddingevej 50, 2800 Kgs.Lyngby

Identifikation af ejendom	Byggeriets parter	Arbejdet omfatter
Kommunekode, ejendomsnummer	Ansøger / anmelder	Delaktiviteter
173, 20015	Ansøger er ejer	
Matrikelnr., landsejerlavskode, -navne	Ejer	
Matr. 21u, 12151: LYNGBY-CHRISTIAN nr:	Lyngby Taarbæk Kommune Ejerforening: Center for Arealer og Ejendomme Lyngby Torv 17 Lyngby 2800 dov@ltk.dk Tlf: 45973579  GEBYRBETALER	
<b>Bemærkninger</b>		

## Bilag

### Historik

Tilknyttet 1. indsendelse 06-09-2013 13:44 (Nye bilag)

[SK-16.pdf](#)

[Buddingevej\\_50\\_2800\\_Kgs\\_Lyngby\\_Summarisk\\_information\\_om\\_en\\_ejendom\\_inklusive\\_hæftelser\\_adkomster\\_og\\_servitutter.pdf](#)

[Cykelskur.jpg](#)

[Pedelbygning-detalie.jpg](#)

[Pedelbygning-eksteriør-1.jpg](#)

[Pedelbygning-eksteriør-2.JPG](#)

[Pedelbygning-Interiør.jpg](#)

[Toiletbygning-ophold.jpg](#)

# Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Anmeldelse af byggeprojekt  
 Bilag 1 - Side 2 af 10

Arbejdets art	
<b>Det planlagte arbejde</b>	
Tilknyttede bilag	Beskrivelse
<a href="#">Cykelskur.jpg</a> (Ny) <a href="#">Pedelbygning-detajle.jpg</a> (Ny) <a href="#">Pedelbygning-eksterior-1.jpg</a> (Ny) <a href="#">Pedelbygning-eksterior-2.JPG</a> (Ny) <a href="#">Pedelbygning-Interior.jpg</a> (Ny) <a href="#">SK-16.pdf</a> (Ny) <a href="#">Toiletbygning-ophold.jpg</a> (Ny)	Nedrivning af tidligere pedelbolig, toiletbygning, overdækkede opholdasarealer samt cykelskur
<b>Situationsplan / koteplan (målsat) eksisterende og planlagt</b>	
Tilknyttede bilag	Beskrivelse
<a href="#">SK-16.pdf</a> (Ny)	
<b>Lokalplaner og byplanvedtægter</b>	
Tilknyttede bilag	Beskrivelse
	Kommuneplan 2009 Kommuneplan ramme 2.2.30 Elgelsborgskolen / VUC Øresund  Der er ingen Lokalplan
<b>Tinglyste deklamationer</b>	
Tilknyttede bilag	Beskrivelse
<a href="#">Buddingevej_50_2800_Kgs_Lyngby_Summarisk_information_om_en_ejendom_inklusive_hæftelser_adkomster_og_servitutter.pdf</a> (Ny)	
<b>Bevaringsværdige og fredede bygninger</b>	
Tilknyttede bilag	Beskrivelse
<a href="#">Pedelbygning-detajle.jpg</a> (Ny) <a href="#">Pedelbygning-eksterior-1.jpg</a> (Ny) <a href="#">Pedelbygning-eksterior-2.JPG</a> (Ny) <a href="#">Pedelbygning-Interior.jpg</a> (Ny)	Tidligere pedelbolig der påtænkes nedrevet er bevarings klasse 3, men på grund af bygningens meget ringe stand vil det være meget omkostningstungt at anvende den.
<b>Beskyttelseslinjer</b>	
Tilknyttede bilag	Beskrivelse
	Der er ingen beskyttelses linjer på grunden



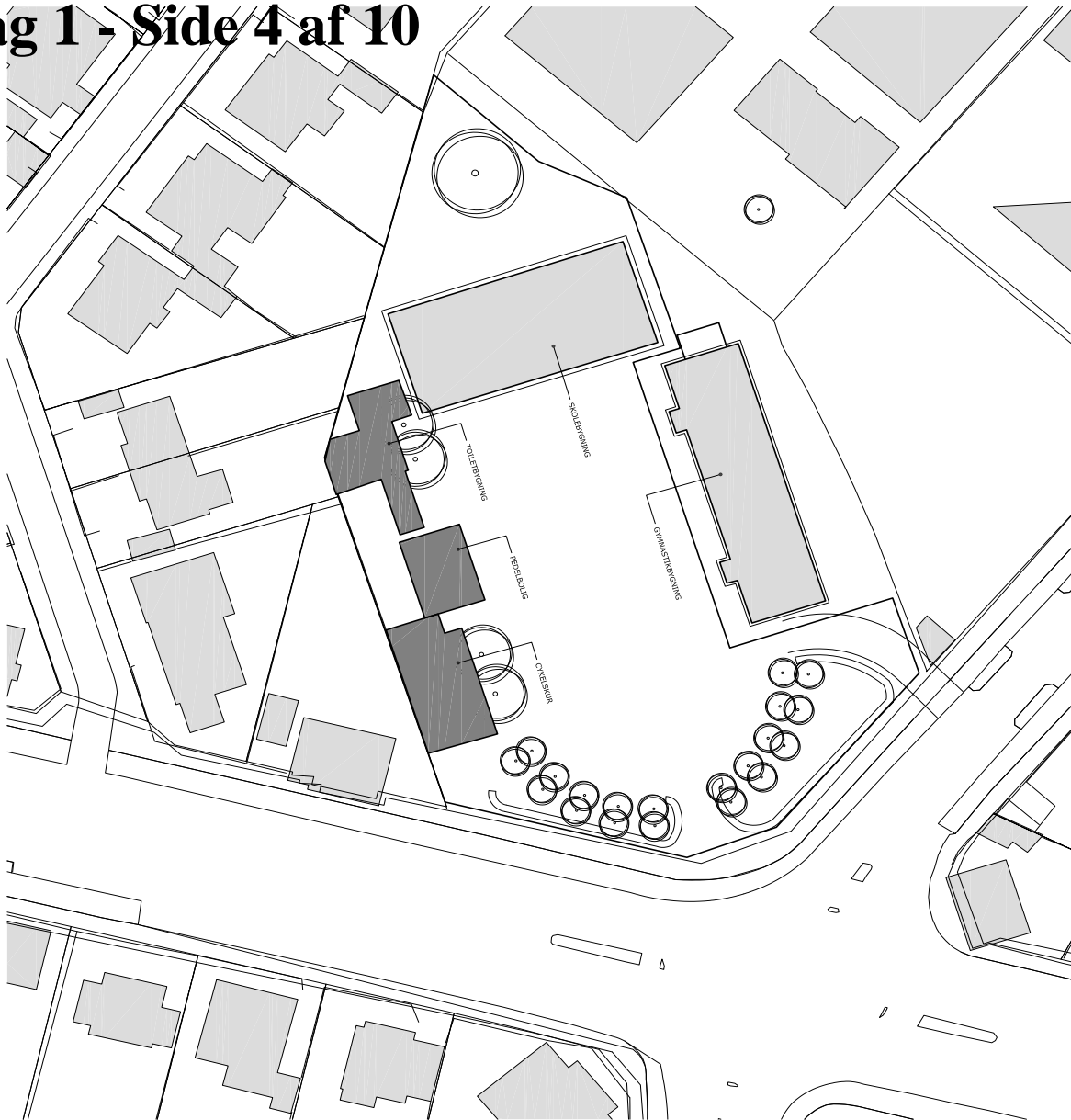
# Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

## Anmeldelse af byggeprojekt Bilag 1 - Side 3 af 10

Restriktioner for ejendommen		
<b>Information om restriktioner</b>		
	Restriktioner hentet d. 5. september 2013 Ansøgningen er baseret på de digitale ejendomsoplysninger, som er kendt på det tidspunkt restriktionerne er hentet. Ejer bør inden indsendelse undersøge, om restriktionerne er ændret efter dette tidspunkt, idet sagsbehandlingen vil ske på baggrund af de restriktioner, som gælder på det tidspunkt sagen behandles af kommunen.	
<b>Restriktioner for Matrikelnummer: 21u, Kommunalt ejerlav: Lyngby-Christian</b>		
Generelt		
Zone	Byzone	
Områdeanvendelse	Område til offentlige formål	(Jvnf. 2.2.30)
Maks. bebyggelsesprocent	Ikke angivet	Ikke angivet
Maks. etageantal	3,00	(Jvnf. 2.2.30)
Maks. bygningshøjde	Ikke angivet	Ikke angivet
Kommuneplaner		
<a href="#">Kommuneplan 2009</a>	kommuneplan	Vedtaget
<a href="#">2.2.30 - Engelsborgskolen/ VUC Øresund</a>	kommuneplanramme	Vedtaget
Lokalplaner / byplaner / delområder		
Ingen fundet.		
Byggelinier og jordforurening		
Ingen fundet.		
<b>Fredning og tinglyste servitutter</b>		
Oplysning om fredningsforhold		
1	Bevaringsværdi 3: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags.	
2	Bevaringsværdi 3: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags.	
3	Bevaringsværdi 3: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags.	
5	Bevaringsværdi 4: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags.	
Tinglyste servitutter		
Se <a href="http://Tinglysning.dk">Tinglysning.dk</a> " <a href="#">Tingbogen - forespørgsel i fast ejendom</a> "		

Aktivitet ID: 2ba9676e-e5b6-4265-b924-cd64302aaaba  
Sagstype ID: 257

# Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4 Bilag 1 - Side 4 af 10



SK-16

100%	Skisse	Formål	Tegning	Godkendt
<b>LYNGBY-TÅRBÆK KOMMUNE</b>				
<b>Planlægning &amp; Byg</b>				
Tvedgårdvej 10 2800 Lyngby Tlf. 44937000 www.lyngbytaarbaek.dk				
<b>ORISREGULERING</b>				
<b>BODDINGEVEJ 50, 2800 LYNGBY</b>				
<b>PLAN</b>				
<b>SITUATIONSPÅN VEJBYGNING</b>				
Dato:	12/06	Ark.:	DKV	
Dato:	02/03/2013	Højde:	2013/09/0004	
Tegning: SK-16				

**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 1 - Side 5 af 10**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 1 - Side 6 af 10**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 1 - Side 7 af 10**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 1 - Side 8 af 10**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 1 - Side 9 af 10**

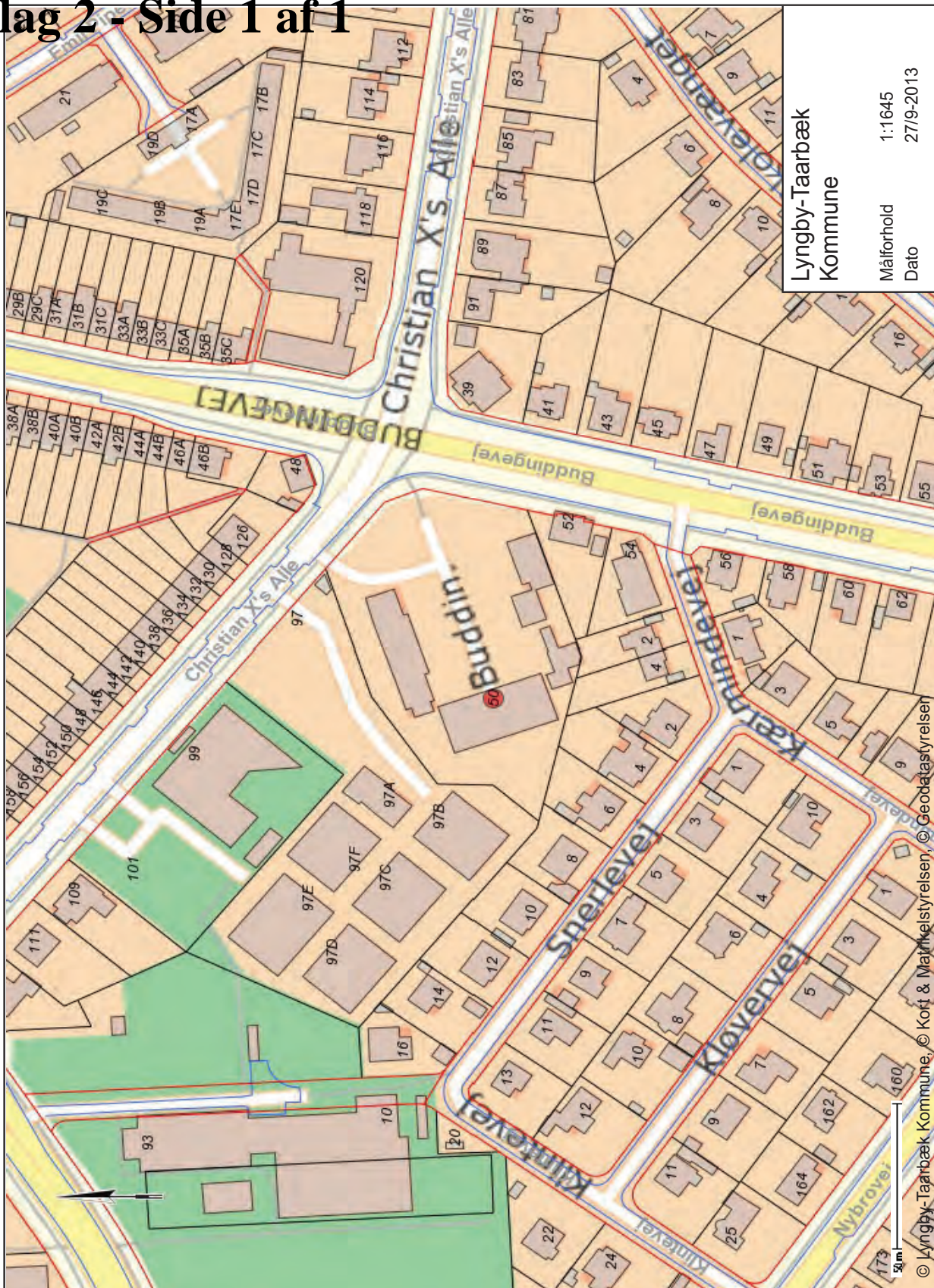


**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 1 - Side 10 af 10**





# Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4 Bilag 2 - Side 1 af 1



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 1 af 9**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 2 af 9**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 3 af 9**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 4 af 9**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 5 af 9**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 6 af 9**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 7 af 9**





**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 8 af 9**



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 3 - Side 9 af 9**



# Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4 Bilag 4 - Side 1 af 34

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



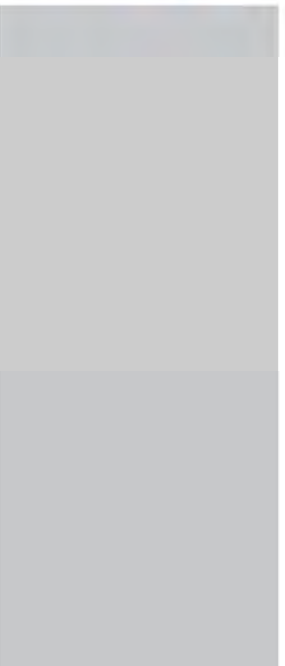
**FØRSYNSRAPPORT-/ TILSTANDSVURDERING**  
Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

17. januar 2012  
Sagsnr.: 20120019



OBH Rådg. Ingeniører A/S  
Falkevej 12  
3400 Hillerød

Tlf.: 7021 7240  
Fax: 7021 7241



Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

## EJENDOMSIDENTIFIKATION

**EJER:** Lyngby-Taarbæk Kommune  
**ADRESSE:** Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby  
**KONTAKT:** Jørn Ipsen, Lyngby-Taarbæk Kommune

Dato: 17. januar 2012

Rev:

### FØLGENDE MATERIALE ER FREMLAGT / ANVENDT VED REGISTRERINGEN:

BBR ejermeddelelse	Anvendt
Tegningsmateriale	Ikke anvendt
Billedmateriale	Fotos indsat i nærværende rapport.
Rapporter	Ikke anvendt
Skatteblanket	Ikke anvendt
Personer	Ikke anvendt

### BYGNINGER SOM INDGÅR I DEN SAMLEDE RAPPORT:

Buddingevej 50, hovedbygning og pedelbygning	
Areal	612 m <sup>2</sup> bebygget areal 586 m <sup>2</sup> kælder og 2100m <sup>2</sup> samlet erhvervsareal
Opførelsesår	1923
Væsentligt tilbygget	
Matrikel	21 U, Kgs. Lyngby by, Christians



#### RAPPORTENS INDHOLD

På foranledning af arkitekt Jørn Ipsen ved Lyngby-Taarbæk Kommune, er der foretaget en teknisk gennemgang af ejendommen: Buddingevej 50. Besigtigelsen er sket d 10.01.2012

Bygningsgennemgangen er udført af bygningskonstruktør: Stefan T. Nielsen, OBH Rådg. Ingeniører A/S.

Bygningsgennemgangen beror på en overordnet visuel gennemgang af ejendommens konstruktioner og bygningsdele. Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver destruktive indgreb i bygningsdele. Mindre og kosmetiske skader eller behov for malerbehandlinger indvendigt er ikke registreret.

Facader og tag er besigtiget fra terrænniveau.

Der er endvidere foretaget en visuel besigtigelse af udvalgte dele af ejendommens vand-, varme- og afløbsinstallationer.

Der er ikke udført undersøgelser af kloakledninger m.v., og de tekniske installationer er ikke afprøvet.

Bygningernes funderingsforhold og evt. forurening på ejendommen er ikke undersøgt nærmere.

Rapporten er suppleret med udvalgte fotos til dokumentation af den aktuelle tilstand.

**HENSIGT:**

Hensigten med førsynsrapport- / tilstandsvurderingen er at give ejendommens ejer en kvalificeret vurdering af den overordnede tilstand af ejendommens bygningsdele og tekniske installationer. Der er planlagt salg af ejendommen og i den anledning skal der inden salgt finder sted, ifølge gældende bekendtgørelse, udfærdiges en førsynsrapport.

Såfremt rapportens forslag følges, reduceres risikoen for grove akutte skader. Herved kan de fremtidige drift- og vedligeholdelsesomkostninger budgetteres på et mere sikkert grundlag.

**VEDLIGEHOJDELSEN:**

En ny vedligeholdelsesplan stiller ofte det besluttende organ i en situation, hvor der må foretages et valg i prioriteringen af drifts- og vedligeholdelsesmidlerne. Det er vigtigt i denne forbindelse at kigge på ejendommens udvendige overflader, således at svigt i bygningsdele ikke medfører vandindtrængen og derved skader på andre bygningsdele eller en accelererende nedslidning.

Dernæst er det vigtig at fokusere på ejendommens funktion. Installationernes funktion er vigtig for dagligdagen, og risici for brand i gamle installationer eller rørsprængninger formindskes i takt med udskiftningen. Samtidig bør sikkerhedsforanstaltninger som brandøre prioriteres højt.

Bygningernes indeklima er vigtig for sundheden, og det er ofte, at det er relativt små midler der skal investeres for at indeklimaet forbedres. En del heraf kan være brugervaner som kan være ganske gratis at komme af med.

Ud over ovenstående kan den øvrige vedligeholdelse opdeles i grupper, hvor vigtigheden kan diskuteres. Vi anbefaler energimæssige investeringer frem for kosmetisk vedligehold, idet disse investeringer betales tilbage på feks. en reduceret varmeudgift. Energimæssige forbedringer virker ofte også positiv på indeklimaet, idet kuldebroer fjernes og bygningen bliver lunere.

HOVEDKONKLUSION:

BYGNINGDELENES TILSTAND:

Nr.	Bygningsdel:	Over middel	Middel	Under middel
01	Tagværk			X
02	Kælder / fundering			X
03	Facader / sokkel			X
04	Vinduer			X
05	Udvendige døre			X
06	Trapper			X
07	Port / gennemgang			
08	Etageadskillelser			X
09	WC / badrum			X
10	Køkkener			X
11	Varmeanlæg			X
12	Afløbsinstallation			X
13	Kloak			
14	Vandinstallation			X
15	Gasinstallation			X
16	Ventilation			X
17	EL- / svagstrøm			X
18	Øvrige ombygningsarbejder			X
19	Private friarealer			X
20	Byggeplads			

Konklusion:

Hovedbygningen er i begyndende forfald, dels på grund af manglende vedligehold men især på grund af skader der er forårsaget af indvendige vandskader. På bygningens klimaskærm er det kun tagbelægningen der fremstår nyere. Indvendigt er det især overflader og tekniske installationer der fremstår forfaldne. På trods af at bygningen fremstår i begyndende forfald er der fortsat tale om en god og gedigen bygning med høj arkitektonisk værdi der dog kræver totalrenovering for at opnå en tidssvarende og brugbar stand.

Pedelbygningen er i kraftigere forfald end hovedbygningen. Nedrivning af bygningen kan overvejes men istandsættelse er ikke umuligt. Pedelbygning er kun kort beskrevet under pkt. 18.

Definitioner:

**Over middel**

Bygningsdelen kræver fortsat kun god, normal vedligeholdelse.

**Middel**

Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

**Under middel**

Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
01	TAG	Rødt teglstens valmtag med udnyttet loftrum.

REGISTRERING AF TILSTAND:		GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:
01.1	Teglstenstaget er nyere (ca. 10-15 år) og generelt i god stand. På tagfladen mod vest er en enkelt tagsten defekt og tillader vandindrængen i forbindelse med nedbør.	Defekt tagsten bør udskiftes.
01.2	Undertag er opbygget af asfaltpap på vindgips. Vindgipsplader er samlet over et tyndt stålprofil. Sandsynligvis på grund af kondens på dette stålprofil bliver gipsplader opfugtet med vækst af skimmelsvamp på gipsplader til følge.	På spidsloft/udnyttet tagrum vurderes skimmelsvampens negative påvirkning af indeklimaet i opholdsrum at være begrænset. Der er kun konstateret skimmelsvamp i uudnyttet tagrum. Der bør dog undersøges om der også er skimmelsvamp på undertaget på 2. sal mod skunk og skråvægge idet skimmelsvamp her vil kunne påvirke indeklimaet i opholdsrum negativt
01.3	Loftrum er med byggeaffald og meget rodet udlagt loftisolering på etageadskillelse.	Byggeaffald bør fjernes og isolering udlægges korrekt.
01.4	Skorsten af blankt murværk er med porøse og løse fuger som øvrigt murværk.	Skorsten bør omfuges som øvrigt murværk og afdækninger bør eftergås.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	I forbindelse med nedbør i form af fygesne eller regn efterses tagbelægninger fra loftrum hvor eventuelle utætheder vil kunne konstateres.
----------------------------	--

DRIFTSOPLYSNINGER:	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval		1 år			
Vedligeholdelsesinterval		hvert år samt efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning										
	Genopretning										
	Vedligehold										



Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
02	<b>KÆLDER / FUNDERING</b>	Fuld kælder under hovedbygning og kombineret kælder / krybekælder under pedelbygning.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
02.1	Kældervægge har områder med løst og defekt puds og et enkelt område med vækst af skimmelsvamp på grund af vandskade. Generelt er der høj fugtighed i kældervægge. Fugt i kældervægge vurderes at være en kombination af vandskader og almindeligt forekommende grundfugt.	Skimmelsvamp bør saneres og kældervægge bør gennemgå reparation som på øvrige etager. Retablering af kældervægge bør udføres med materialer der er egnede til anvendelse på fugtige kældervægge som for eksempel kalkholdig mørtel og overfladebehandling med kalk eller anden difussionsåben silikatmaling. Ventilationsforhold i kælderen bør også forbedres.
02.2	Gulve i kælder er udtjente.	Gulvbelægninger bør fjernes til støbt terrændæk og det bør vurderes nærmere om der skal etableres nyt isoleret terrændæk eller om der er behov for fugtsikring af eksisterende terrændæk.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Sokkel og bærende vægge efterses for revner.
----------------------------	--

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval	1 år			
	Vedligeholdelsesinterval	efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning																	
	Genopretning																	
	Vedligehold																	

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
03	<b>FACADER / SOKKEL</b>	Facader er blankt murværk med pudset gesims, lisen og underfacade.

REGISTRERING AF TILSTAND:		GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:
03.1	Mørtelfuger er meget porøse og løse og er flere steder faldet ud. Porøse fuger medvirker til opfugtning af ydervægge.	Mørtelfuger bør udskiftes ved 30 mm udræsning og omfugning.
03.2	Enkelte teglsten er frostsprængte og har afskallet brændhud. Defekte teglsten medvirker til opfugtning af ydervægge.	Defekte teglsten bør udskiftes i forbindelse med omfugning af facaden.
03.3	Pudsede underfacader, gesimser og lisener fremstår generelt i god stand og med puds af nyere dato. Puds har generelt god vedhæftning til underlaget. Der er enkelte steder på gavle og øst facade revner og afskallet tyndpuds. På vest facaden er der mange revner i pudset underfacade. Der er en del grafitti på underfacader.	Diverse afskalninger og revner bør repareres. Pudsede arealer bør afrenses for grafitti og overfladebehandles med silikatmaling.
03.4	Sokkel er af granitsten med mørtelfuger. Granitsten er i god stand men mørtelfuger er løse eller faldet ud. Manglende fuger tillader fugt at trænge ind i sokkel og kældervægge.	Mørtelfuger bør repareres.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Beklædninger efterses løbende for nedbrud og vandindtrængen.
----------------------------	--

DRIFTSOPLYSNINGER:	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval		1 år			
Vedligeholdelsesinterval		udvendigt træværk malerbehandles hvert 5. - 7. år			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning												
	Genopretning												
	Vedligehold												

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
04	VINDUER	Originale trævinduer med 1 lag glas og koblede rammer nederst og forsatsrammer øverst.

REGISTRERING AF TILSTAND:		GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:
04.1	Vinduer er udført i træ af meget høj kvalitet og på trods af manglende vedligeholdelse er det begrænset hvor meget træ der skal udskiftes på grund af råd. Visuelt er vinduerne ikke i god stand og trænger kraftigt til renovering. Flere ruder er itu, kitning af ruder er løs eller væk, der er lidt råd, rammer har behov for justering, hængsler er med rust og der er afskallet maling.	Der bør gennemføres totalrenovering af vinduer inkl. koblede rammer og forsatsrammer. Såfremt vinduer totalrenoveres vil bygningen fremstå med æstetisk smukke og originale vinduer. Såfremt vinduer vælges udskiftet bør den originale udformning og opbygning observeres.
04.2	Vinduesfuger er udført som traditionelle kalfatringsfuger af mørtel som er revnede og løse.	Vinduesfuger bør udskiftes.
04.3	Sålbænke er udført i kobber og er generelt udtjente.	Sålbænke bør udskiftes i forbindelse med øvrig facaderenovering.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Abningsfunktion og tætningsplan efterses og ruder gennemgås for punkteringer eller flækruder.
----------------------------	---

DRIFTSOPLYSNINGER:	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval		1 år			
Vedligeholdelsesinterval		udvendigt træværk malerbehandles hvert 5. - 7. år, eftergang af vinduer m.h.p. funktion, smøring mm. udføres hvert 2. år			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning												
	Genopretning												
	Vedligehold												

Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2

bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Bilag 4 - Side 10 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
05	UDVENDIGE DØRE	Massive trædøre og originale trædøre med 1 lag glas.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSESANVISNING:</b>
05.1	Se 04 "Vinduer"	

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Abningsfunktion og tætningsplan efterses og ruder gennemgås for punkteringer eller flækruder.
----------------------------	---

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval Vedligeholdelsesinterval	1 år udvendigt træværk malerbehandles hvert 5. - 7. år, eftergang af døre m.h.p. funktion, smøring mm. udføres hvert 2. år			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									

# Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2

## bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

### Bilag 4 - Side 11 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

#### BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
06	TRAPPER	Indvendige trapper med linoleumbelægning og udvendig trapper af sten, stål eller beton.

REGISTRERING AF TILSTAND:		GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:
06.1	Teglsten og puds på udvendig hovedtrappe er nedbrudt og værn af jern er med tæring.	Defekte teglsten på trappens forside bør udskiftes og der bør udføres ny pudsning. Værn bør afrensnes for rust og overfladebehandles med korrosionsbeskyttelse.
06.2	Udvendig betontrappe på nordgavl er med større revner og rustne armeringsjern.	Det bør undersøges nærmere om revner og korrosion kan udbedres.
06.3	Udvendig ståltrappe på sydgavl er i god stand.	
06.4	Den indvendig hovedtrappes grundlæggende konstruktion er generelt i god stand. Det vil sige at gelændere, balustre, vanger mm. er intakte. Dog fremstår trappen slidt og med udtjent overfladebehandling. På undersiden af trappeløbet i kælderen er beklædning defekt på grund af fugt ligesom undersiden af trappeafsats mellem kælder og stue er fugtskadet og med skimmelsvamp.	Fugtskader og skimmelsvamp udbedres og trappen bør renoveres ved udskiftning af trinbelægninger samt overfladebehandling.
06.5	Den indvendige bagtrappe er ligesom hovedtrappen grundlæggende i god stand men med slid og udtjent overfladebehandling.	Renovering ved udskiftning af trinbelægninger samt overfladebehandling.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Trappebelægning efterses for revner og svigt i svejsninger.
----------------------------	---

DRIFTSOPLYSNINGER:	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval		1 år			
Vedligeholdelsesinterval		belægninger vedligeholdes ved almindelig regelmæssig rengøring			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning												
	Genopretning												
	Vedligehold												

Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2

bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Bilag 4 - Side 12 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
07	PORT / GENNEMGANG	Ingen porte i ejendommen

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>	
07.1			

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Abningsfunktion og tætningsplan efterses.
----------------------------	---

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval	1 år			
	Vedligeholdelsesinterval	hvert 2. år			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									

Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2

bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Bilag 4 - Side 13 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
08	<b>ETAGEADSKILLELSE</b>	Etagedæk af træbjælkelag med diverse gulvbelægninger og lofter.

REGISTRERING AF TILSTAND:		GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:
08.1	Gulve er generelt strippede for belægninger på grund af vandskade og fremstår nu rå med spartelmasse på originale gulvbrædder.	Gulve bør gennemgå totalreovering med fjernelse af originale gulvbrædder og etablering af nye gulve eller genopbygning af linoleumbelægninger på ny gulvpartel.
08.2	Etageadskillelser i den sydlige del af bygningen i lokaler mod vest, har været kraftigt opfugtede i forbindelse med vandskade.	Etageadskillelse i specifikke rum bør undersøges nærmere for skimmelsvamp ved hjælp af destruktive undersøgelser.
08.3	Lofter er af forskellig art og karakter. Generelt er de pudsede lofter med revner og de nedhængte lofter er udtjente eller vandskadede.	Lofter bør gennemgå totalreovering.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Gulvbelægning efterses for skader.
----------------------------	------------------------------------

DRIFTSOPLYSNINGER:	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval		1 år			
Vedligeholdelsesinterval		efter behov, tæpperensning og gulvpolering indgår som en del af den regelmæssige rengøring			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning																		
	Genopretning																		
	Vedligehold																		

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
09	WC / BADRUM

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
09.1	Toilet / badrum er udtjente.	Toilet / badrum nedbrydes som en naturlig del af indvendig totalreovering.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	
----------------------------	--

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval Vedligeholdelsesinterval	2 år efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									



Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2

bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Bilag 4 - Side 15 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
10	KØKKENER	Skolekøkken på 2. sal.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
10.1	Skolekøkken er udtjent.	Skolekøkken nedbrydes som en naturlig del af indvendig totalreovering.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Blandingsbatterier, opvaskemaskiner og lign. efterses for utætheder eller defekte pakninger der forårsager vandspild.
----------------------------	---

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval Vedligeholdelsesinterval	1 år efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
11	<b>VARMEANLÆG</b>	Vandbåret varmeanlæg med radiatorer.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
11.1	Radiatoranlæg og fordelingsrør fremstår som originale og er udtjent. Der er mange frostsprængninger af rør og radiatorer og det vil ikke være muligt af få anlægget i drift igen. Bygningen har taget skade af den manglende opvarmning og vil tage yderligere skade såfremt der ikke etableres opvarmning af bygningen.	Radiatoranlæg og fordelingsrør bør udskiftes komplet til nyt anlæg. Der bør etableres midlertidig opvarmning af bygningen indtil et nyt anlæg er etableret.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Serviceaftale
----------------------------	---------------

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval	1 år			
	Vedligeholdelsesinterval	efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning											
	Genopretning											
	Vedligehold											

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
12	<b>AFLØBSINSTALLATION</b>	Tagrender af zink. Faldstammer af støbejern.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
12.1	Afløb og faldstammer vurderes at være udtjent.	Afløb og faldstammer udskiftes komplet som en naturlig del af indvendig totalreovering. Drænledninger under terrændæk bør undersøges nærmere for defekter. Såfremt terrændæk opbrydes og udskiftes til nyt isoleret terrændæk bør dræn under bygning også udskiftes.
12.2	Tagrender og tagedløb af zink som generelt vurderes at være i god stand. Der er en enkelt utæthed i tagrende over facadefremspring / indgangsparti.	Utæthed i tagrende bør repareres.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Tagrender og brønde efterses for tilstopninger og utætheder inden viterperioden.
----------------------------	--

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval		1 år			
Vedligeholdelsesinterval		efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning										
	Genopretning										
	Vedligehold										

Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2

bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Bilag 4 - Side 18 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>		
13	KLOAK	Afløbsledninger i jord for regnvand og spildevand.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
13.1	Den udvendige kloak er ikke inspiceret.	Der bør udføres tv-inspektion af kloak.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Brønde efterses for sand / slamophobninger
----------------------------	--

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval Vedligeholdelsesinterval	1 år efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
14	<b>VANDINSTALLATION</b> Vandledninger og brugsvandopvarmning i bygningen.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
14.1	Fordelingsledninger er ikke nærmere besigtiget men vurderes at være udtjent.	Fordelingsledninger bør som en naturlig del af indvendig totalrenovering udskiftes.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Serviceaftale
----------------------------	---------------

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval Vedligeholdelsesinterval	1 år efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									

Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2

bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Bilag 4 - Side 20 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
15	<b>GASINSTALLATION</b> Anlæg for fremføring af gas, samt gaskedel.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
15.1	Varmecentralen består af 5 stk. gaskedler der ikke er i drift. Gaskedler er ca. 10-15 år gamle men deres tilstand er ukendt fordi anlægget ikke er i drift. Ud over gaskedler består varmecentralen af 1 stk. varmtvandsbeholder (ca. 700-1000 L), 2 stk. ekspansionsbeholdere samt diverse pumper, ventiler mv.	Det vurderes at drift af varmecentral kan genoptages såfremt systemet gennemgås grundigt og eventuelle defekter repareres. Det bør dog vurderes nærmere om det i stedet kan betale sig at opbygge en ny varmecentral med nye og mere energieffektive gaskedler, pumper og styring.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Serviceaftale
----------------------------	---------------

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval	1 år			
	Vedligeholdelsesinterval	efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
16	<b>VENTILATION</b> Ejendommen har flere forskellige ventilationsanlæg.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
16.1	Der er konstateret mindre udsugningsanlæg placeret i tidligere kontorrum som har afkast til bagtrapperum samt udsugningsanlæg fra fyrrum til det fri. Tilstand er ukendt fordi anlæg ikke er i drift.	Udsugningsanlæg i kontorrum bør som en naturlig del af indvendig totalreovering nedtages. Udsugningsanlæg i fyrrum bør eftergås for fejl og sættes i drift.
16.2	Afhængig af bygningens fremtidige anvendelse vil der være behov for etablering af nyt ventilationsanlæg.	

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Serviceaftale
----------------------------	---------------

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval	1 år			
	Vedligeholdelsesinterval	efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
17	EL- / SVAGSTRØM

REGISTRERING AF TILSTAND:		GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:
17.1	Generelt er el-installationer trukket synligt på vægge og lofter eller i kabelbakker på vægge. Installationer har været udsat for hærværk og der er flere synlige defekter. El er pt. afbrudt i bygningen og grupper vil sandsynligvis slå fra på grund af defekter eller vil kortslutte ved forsøg på tilslutning.	El-installationer bør som en naturlig del af indvendig totalreovering nedtages og nye installationer kan med fordel føres skjult i vægge.
17.2	El-tavle er placeret i fyrrum. Tavlen fremstår i god stand og er af nyere dato.	Tavle vil have behov for ombygning i forbindelse med etablering af nye el-installationer.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	
----------------------------	--

DRIFTSOPLYSNINGER:	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval		1 år			
Vedligeholdelsesinterval		efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning									
	Genopretning									
	Vedligehold									



Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
18	<b>ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER</b> Diverse indvendige bygningsdele, overflader, komplettering samt pedelbygning.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
18.1	Indvendigt er ejendommen misligholdt og i begyndende forfald. Ejendommen bærer tydeligt præg af ikke at være i brug. Der har været en vis mængde hærværk som dog mest er af visuel art med grafitti på vægge og roderi. I den forgangende vinter har bygningen ikke været opvarmet hvilket har resulteret i frostsprængninger af radiatorer og rør. Frostsprængninger har medført større vandskader der igen har medført angreb af skimmelsvamp. Skimmelsvamp er især udpræget i den sydlige del af bygningen i de lokaler der ligger mod vest på stueetagen og på 1. sal samt under hovedtrappen og i kælderrum ved siden af hovedtrappen. Skimmelsvamp er hovedsageligt på vægge, men det vurderes at der kan forekomme skimmelsvamp i etageadskillelserne. Generelt er de fleste overflader indvendigt udtjent eller ødelagt, herunder også indvendige døre, fodpaneler, brystningspaneler og vindues- og dørgerichter. I stueetagen er der monteret brystningspaneler nederst på ydervægge i visse rum. Disse brystningspaneler er med risiko for skimmelvækst på bagsiden på grund af høj fugtighed og manglende opvarmning. Grundlæggende er skimmelsvamp ikke nedbrydende for bygningen, men er tegn på at bygningen er udsat for fugt der på sigt nedbryder bygningen med råd og svamp.	Der er behov for totalrenovering af bygningen indvendigt. Inventar, installationer og komplettering bør fjernes, vægge bør strippes til rå og bæredygtig puds, nedhængte lofter fjernes og resterende linoleumbelægninger på gulve fjernes. På 2. sal vil der være behov for at besigtige undertag gennem skunk- og skråvægge, sandsynligvis vil dette give anledning til nedbrydning af disse vægge og der er dermed mulighed for at opbygge nye vægge med tidssvarende isoleringstykkelse. Som nævnt under bygningsdel 11 "Varme" bør bygningen opvarmes hurtigst muligt for at modvirke, at eksisterende opfugtning udvikler sig til decideret råd og svamp, for at forhindre yderligere skimmelangreb samt for at udtørre bygningen. Så snart der er varme på bygningen, bør der foretages skimmelsanering således at eksisterende skimmelsvamp ikke får en egentlig opblomstring på grund af varmen. Der vil sandsynligvis også være behov for decideret affugtning af bygningen.
18.2	Pedelbygning: Bygningen vurderes generelt til at være i så dårlig stand at nedrivning kan overvejes. Bygningen kan dog reddes ved en gennemgående totalrenovering såfremt bygningen vurderes at have historisk eller æstetisk værdi.	Totalrenovering eller nedrivning.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	Visuelt eftersyn for skader
----------------------------	-----------------------------

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
Eftersynsinterval	1 år				
Vedligeholdelsesinterval	efter behov				

<b>BUDGET:</b>	Genopretning										
	Genopretning										
	Vedligehold										

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
19	PRIVATE FRIAREALER Belagte arealer med asfalt.

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSESANVISNING:</b>
19.1	Gårdareal er belagt med asfalt og udformet som traditionel skolegård.	Ved ombygning af ejendommen vil der kunne etableres parkeringsarealer i skolegården.

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	
----------------------------	--

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval Vedligeholdelsesinterval	1 år efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning											
	Genopretning											
	Vedligehold											

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

BYGNINGSDELSKORT

<b>BYGNINGSDEL:</b>	
20	BYGGEPLADS

<b>REGISTRERING AF TILSTAND:</b>		<b>GENOPRETNING- / VEDLIGEHOLDELSERANVISNING:</b>
20.1	Der er mulighed for etablering af byggeplads på gårdarealer.	

<b>EFTERSYNSANVISNING:</b>	
----------------------------	--

<b>DRIFTSOPLYSNINGER:</b>	Mængde	Udførelse / år	Vedligehold / genopretning	Pris	Sum
	Eftersynsinterval Vedligeholdelsesinterval	1 år efter behov			

<b>BUDGET:</b>	Genopretning										
	Genopretning										
	Vedligehold										

**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 26 af 34**

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



01.1



01.2



01.3



02.1

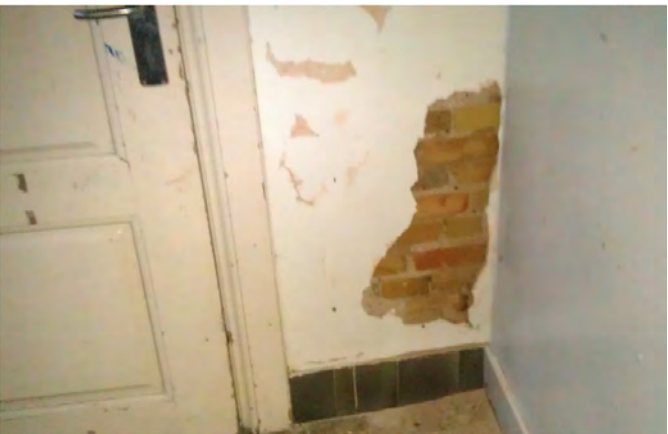
OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 27 af 34**

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



02.1



03.1



03.2



03.3

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 28 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



03.3



03.3



04.1



03.5

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 29 af 34**

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



04.1



06.1



06.2



06.2

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 30 af 34**

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



06.3



06.3



08.1



08.1

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER





Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 31 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



08.3



08.3



10.1



09.1

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 32 af 34

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



11.1



11.1



15.1



15.1

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 33 af 34**

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



18.1



18.1



18.1



18.1

OBH-GRUPPEN  
RÅDGIVENDE INGENIØRER



**Punkt nr. 3 - Buddingevej 50 - nedrivning af 2  
bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4  
Bilag 4 - Side 34 af 34**

Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

FOTOS



18.1



18.1



18.2



18.2

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjørtetekærsvej 19

## Bilag 1 - Side 1 af 5



Lyngby Taarbæk Kommune

Ansøgning om tilladelse til etablering af træningsfaciliteter til  
golftræning indendørs og udendørs  
på matrikel nr. 15dy beliggende på  
Trongårdsvej 19 - Vandtårnet  
2800 Lyngby



# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19

## Bilag 1 - Side 2 af 5



Introduktion .....	side 1
Baggrund .....	side 1
Projektet.....	side 2
Hvem er vi .....	side 3
Bilag .....	side 4

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19

## Bilag 1 - Side 3 af 5



### Introduktion.

På vegne af en forening omkring Handelsskolen K Nord (herefter skolen), Lyngby og Københavns Golfklub (herefter KGK), tillader vi os hermed at ansøge om tilladelse til at etablere driving-range, putting-green samt evt. indendørs træningsfaciliteter på Nordvands grundstykke, Trongaardsvej 19, 2800 Kgs. Lyngby.

### Baggrund.

Med afsæt i vor juniorafdeling i KGK, havde vi for få år tilbage lavet en fem-års plan, der:

- 1) skulle bringe enkelte af vore unge spillere op på landsholds niveau,
- 2) skulle bringe et minimum af 3-4 spillere på klubbens senior 1. hold,
- 3) skulle fordoble antal aktive juniorer i klubben,
- 4) skulle starte et puslinge ungdomshold.

Vi nåede vort mål i 2012 blot 3 år henne i forløbet.

Undervejs fik vi fornemmelsen af at mange unge mennesker, når de kommer i gymnasiet eller på handelsskole dropper golfen uanset talentet, fordi det bliver for besværligt at passe træning og turnering, når ikke skoleskemaet tager højde herfor. Derfor idéen til etablering af Copenhagen Golf College.

Da vi havde fået at vide at Skolen fra 2014 ville tilbyde den gymnasiale overbygning inklusive idrætslinjer, tog vi kontakt til skolen og leder Rene van Laer. Skolen var på det tidspunkt i gang med at lede efter "samarbejdspartnere", der kunne tage sig af de enkelte sportsgrenes undervisning. Med skolen fandt vi et enestående match og vi har derfor indgået et samarbejde. (Se bilag 1).

Op til skolen støder Nordvands grund, hvorpå vandtårnet er eneste bygning. Grunden er rigelig stor til vort formål, omkranset af høje træer, som skærmer for alt. Grunden er orienteret væk fra almen bebyggelse og grænser op til marker.

På møde med Nordvands direktion erfarede vi, at Nordvand allerede samarbejder med Skolen og efter at have hørt vore planer, var de villige til at lade os og skolen benytte en del af grunden i golf college (Se bilag 2).

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjordtekærvej 19

## Bilag 1 - Side 4 af 5



### **Projektet.**

#### ***Udendørs faciliteter:***

Grunden måler 220 x 120 m. (Se plantegning bilag 3).

Vi ønsker at etablere et udslagssted (driving-range) som på bilag 4.

12 udslagsbokse (bilag 5) placeres i den nordlige ende af grunden så tæt på hegnet ind mod Skolen som muligt. Der etableres låge i hegnet, således at det er let for eleverne, at benytte Skolens sanitære forhold.

Udslagsboksene etableres i lette materialer (se bilag 6).

Herudover etableres en putting green samt en sand bunker ligeledes i grundens nordlige ende (se bilag 7).

Rundt om grunden på den indvendige side af udslagsarealet rejses et fangnet for at sikre, at ingen vildfarne bolde kommer væk fra arealet. Nettet vil næsten ikke kunne ses udefra, da randbeplantningen af træer meget høje (20 m +). Herudover vil fangnettet være af neutral farve og falde fuldstændig ind i omgivelserne. (Se bilag 8)

For yderligere at udelukke chancen for vildfarne bolde, benyttes særlige bolde, som kun kan nå ud på 80%'s længder af normale golfbolde.

Træningsfaciliteter, bliver primært benyttet af Copenhagen Golf College i dagtimerne fra ca. 08.00 til kl. 16.00 – af forventeligt 20-30 elever.

Fra kl. 16.00 til solnedgang og i weekenden, vil træningsanlægget sekundært blive benyttet af KGK's aktive medlemmer. Forventeligt 40-50 personer, maksimalt 20 på samme tid.

Støjniveauet er i 50 meters afstand er ikke målbart, og ikke højere end menneskelig tale.

Parkering vil foregå Skolens parkeringsplads, nord for skolens bygninger, hvor indgangen til anlægget er.

#### ***Indendørs faciliteter:***

Vi taler med Nordvand om at kunne indrette et indendørs træningscenter i Vandtårnets stueetagen. Vi forventer at kunne etablere ca. 8 udslagsbokse, 2 golfsimulatorer og en puttinggreen (se bilag 9).

Indendørs faciliteter indrettes i eksisterende lokaler, i tæt samarbejde med Nordvand og brandmyndigheder. Vandtårnets sanitære forhold ligesom skolens kan benyttes.



# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19

## Bilag 1 - Side 5 af 5



### Hvem er vi:

Københavns Golf Klub er landets ældste golfklub beliggende som bekendt i Dyrehavens enestående omgivelser.

Vi har nedsat en komité bestående af Lars Obel, formand for juniorudvalget og medlem af KGK hovedbestyrelse, Jesper Thaning og William Helmbæk, begge juniorkomité medlemmer samt Christian Bundesen, medlem af Pro-komitéen.

KGK's kontaktpersoner ifm. ansøgningen:

William Helmbæk  
Hjortekærsvej 173  
2800 Lyngby  
Tel: 28957571  
Email: [wh@bisdemark.dk](mailto:wh@bisdemark.dk)

Jesper Thaning  
[jesper@thaning.dk](mailto:jesper@thaning.dk)  
Tlf: 40137654



## Bilag til ansøgning om etablering af København Golf College





## Bilag

- Bilag 1: København Nord Sportscollege
- Bilag 2: Nordvand
- Bilag 3: Situationsplan
- Bilag 4: 3D tegning af driving range
- Bilag 5: 3D tegning af udslagsbokse
- Bilag 6: Snittegninger af udslagsbokse
- Bilag 7: Opstalt af udslagsbokse
- Bilag 8: Illustration af net
- Bilag 9: Illustration af Indendørs træningscenter

## Bilag 1



Lyngby Sportscollege.

Lyngby sportscollege er en forening dannet blandt sportsklubberne i Lyngby – Taarbæk kommune, København Nord og Johs. Fog kollegiet. Foreningen har til formål at sikre at talentfulde unge idrætsudøvere kan dyrke idræt på højt niveau kombineret med uddannelse og mulighed for at få et kollegieværelse.

Københavns Golfklub er blandt stifterne af foreningen og har med sin store opbakning været med til at sikre foreningens etablering. For at sikre de optimale betingelser for at de unge kan træne i tilknytning til uddannelsesstedet, har Københavns Golfklub udarbejdet et projekt der giver mulighed for særdeles gode træningsfaciliteter ved at benytte Vandtårnsgrunden til dette formål.

København Nord bakker dette op – da det vil være af afgørende betydning for de unge og deres træning at disse træningsfaciliteter kan etableres.

Såfremt der er spørgsmål står vi naturligvis til disposition.

Med venlig hilsen  
København Nord

René van Laer  
Direktør

## Bilag 2



Vandselskabet for Gentofte  
og Gladsaxe Kommuner

Sag-202515  
NordNet-79734  
nv\bol

19. august 2013

### Fuldmagt til myndighedsansøgning

Vi har gennem Handelsskolen K-Nord (herefter Skolen) og Københavns Golf Klub fået en henvendelse om, at Skolen ønsker at starte en golflinje, som Københavns Golf Klub skal stå for. Vi, som ejere af nabogrunden (Trongårdsvej 19, matr. 15 by, Kgs. Lyngby By), er blevet forespurgt om Skolen vil kunne benytte en del af vores grund til formålet. Dette er vist på medfølgende tegninger.

Nordvand er indforstået med, at Skolen går videre med planlægning af at anvende vandtårnsgrunden til udslags hul ol., herunder indhentelse af de nødvendige myndighedstilladelser.

Med venlig hilsen



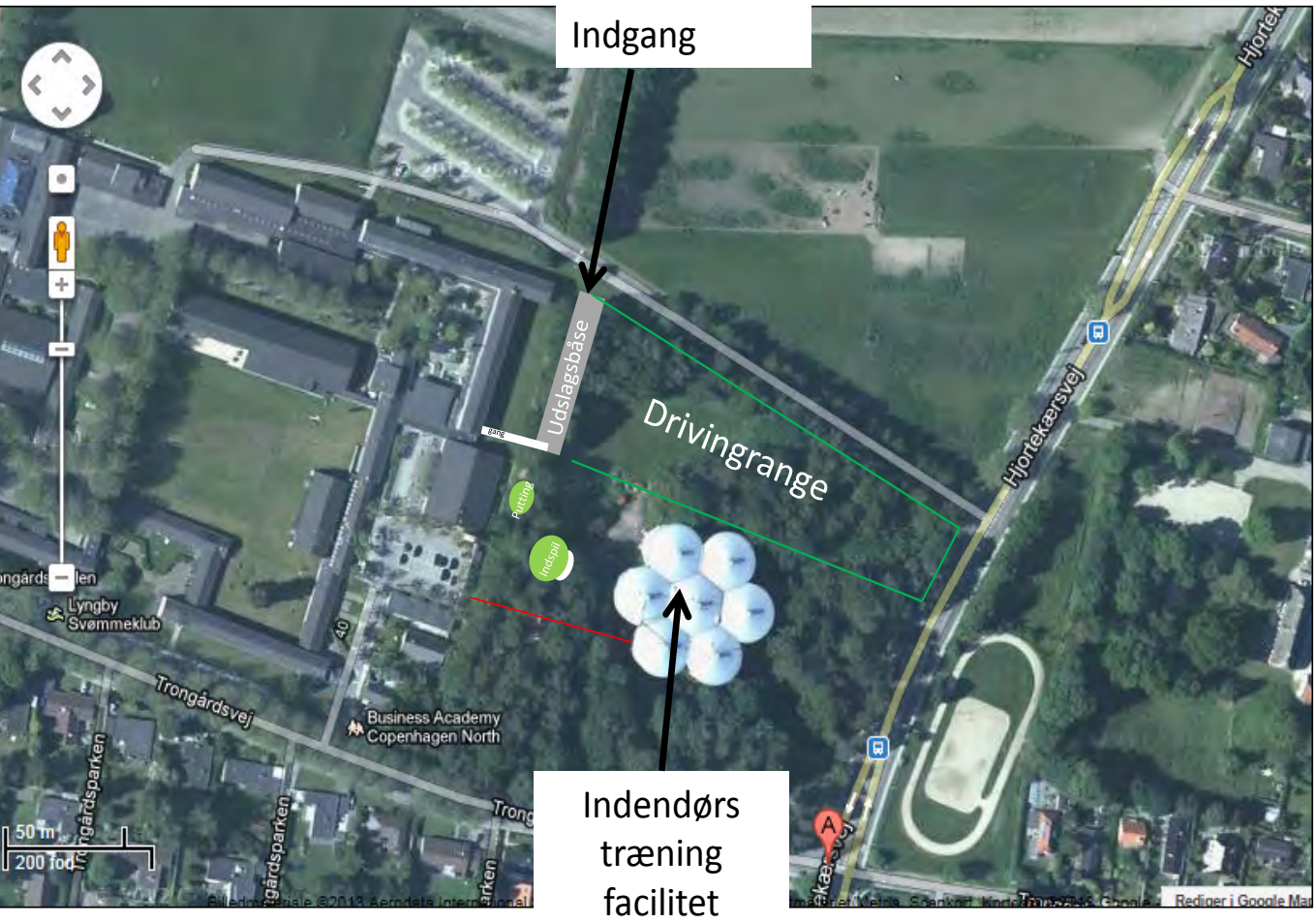
Carsten Nystrup

Direktør

Nordvand

Nordvand A/S  
Ørnegårdsvej 17  
2820 Gentofte  
Tlf. 3945 6700  
nordvand@nordvand.dk  
www.nordvand.dk  
CVR-nr. 31 88 49 93

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærvej 19 Bilag 2 - Side 5 af 11



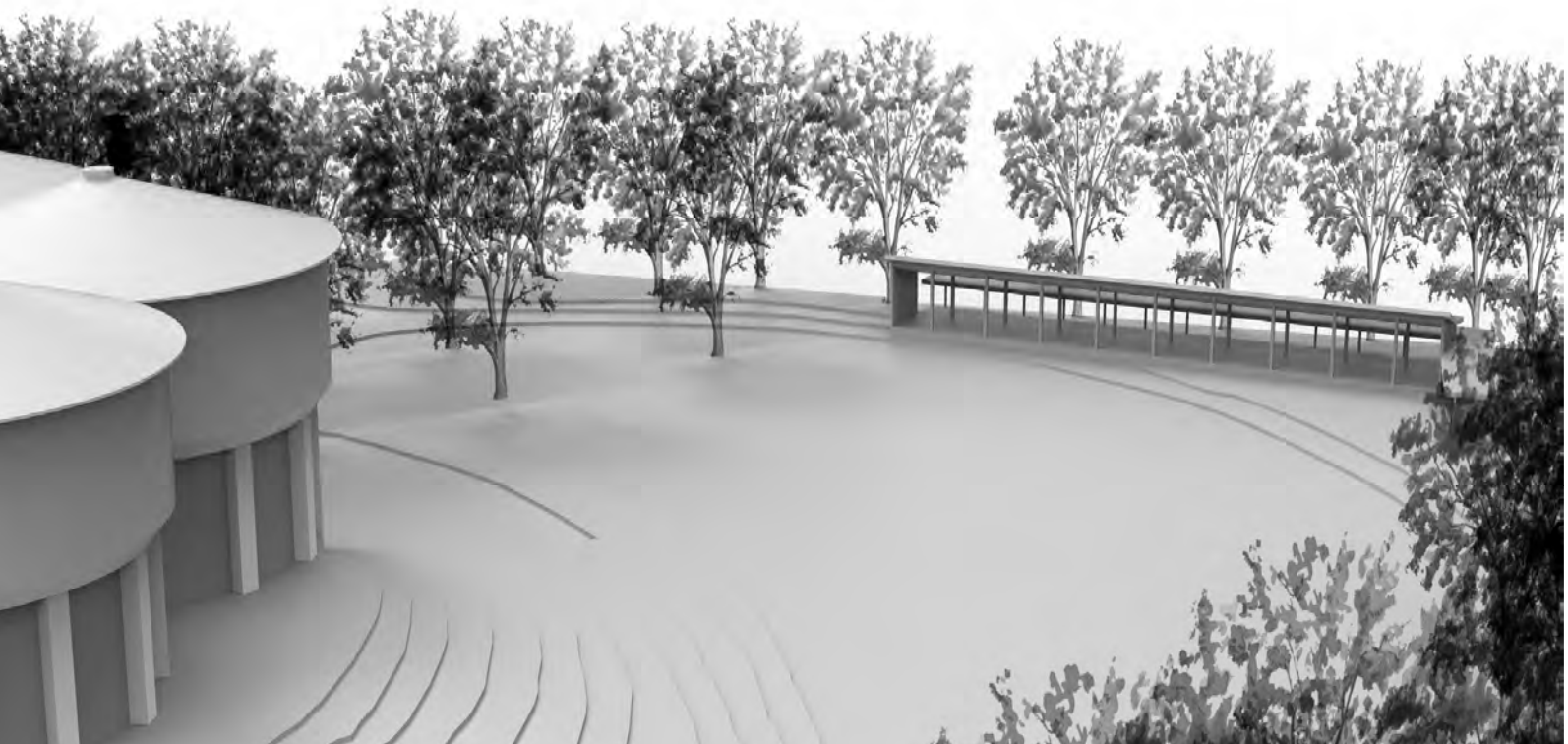
Bilag 3

**Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærvej 19  
Bilag 2 - Side 6 af 11**



Bilag 4

**Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærvej 19  
Bilag 2 - Side 7 af 11**



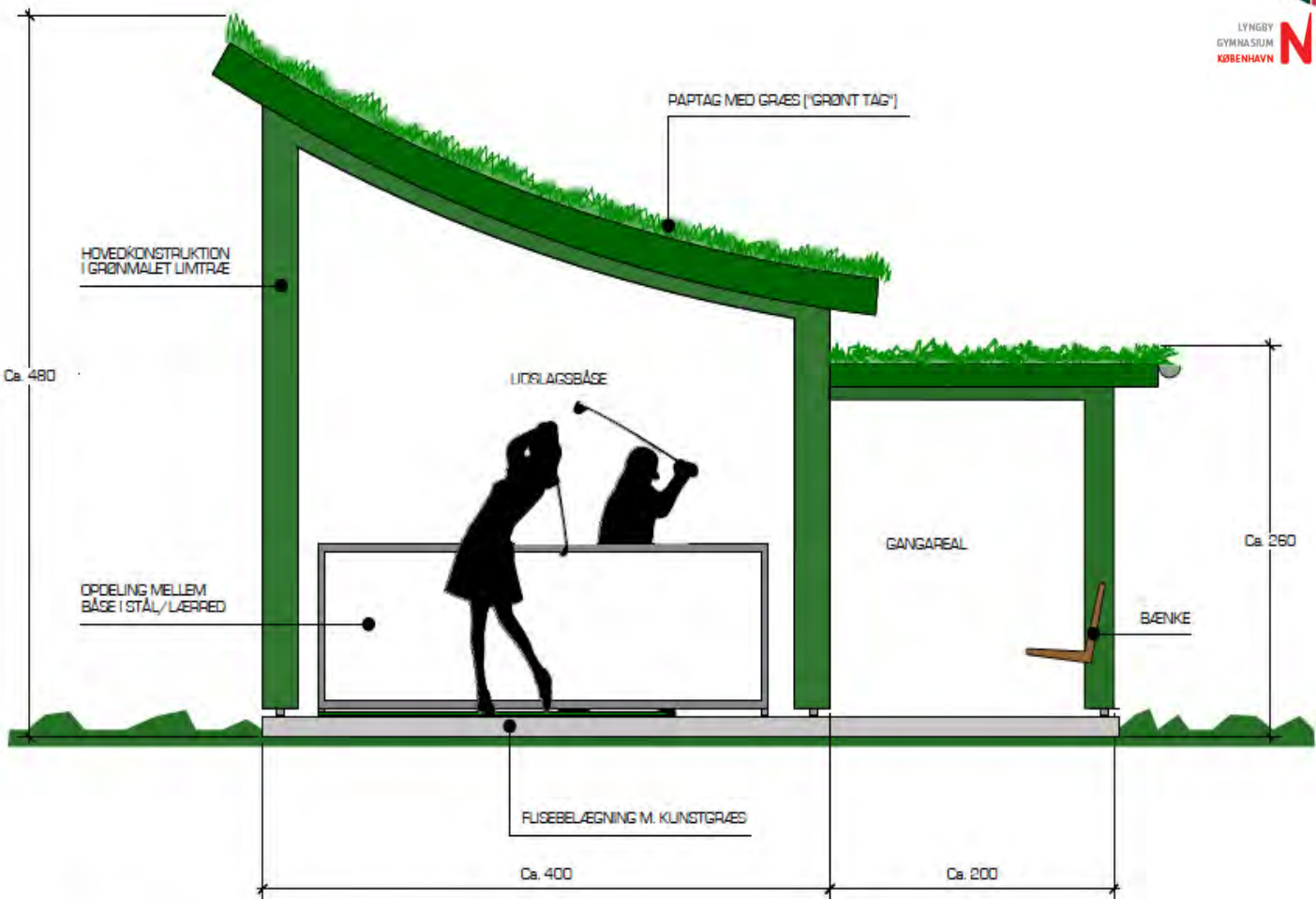
Bilag 5



Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærvej 19  
Bilag 2 - Side 8 af 11



Bilag 6



GOLF COLLEGE - PRINCIP FOR UDSLAGSHUS

mads werner arkitekter maa asterbrogade 72 2100 københavn n +45 35 43 99 90 mw@werner.dk



Bilag 7



PRINCIP FOR UDSLAGSBÅDE, KAN FORLÆNGES ELLER FORKORTES I MODULER AF 300 CM.

**Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærvej 19  
Bilag 2 - Side 10 af 11**



Bilag 8

**Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærvej 19  
Bilag 2 - Side 11 af 11**



Bilag 9

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19

## Bilag 3 - Side 1 af 5



Fra Birgitte Klee Burton og Christopher Burton - Høringssvar  
Sagsnummer: 20130930513  
Oprettet: 17-10-2013  
Dokumentejer: Michael Janum

### Modtaget

<b>Modtaget</b>	Journalnøgle(r):	02.00.00 - P21 Byggeri i almindelighed, Regler og principielle afgørelser
Emne:	Fra Birgitte Klee Burton og Christopher Burton - Høringssvar	Besked:
Oprettet:	17-10-2013	
Dokumentdato:	16-10-2013	
Fysisk placering:		
<b>Afsender</b>		
E-post: birgitte klee <birgittekle@yahoo.com>		

### Tekst:

---

Fra: birgitte klee <birgittekle@yahoo.com>  
Dato: 16-10-2013 19:03:58  
Til: Michael Janum <micj@ltk.dk>  
Emne: Re: Sv: Sv: Fra Birgitte Klee Burton og Christopher Burton - Høringssvar

---

Kære Michael Janum

Tak for bilagene.

Vi synes det ser rigtig godt ud og støtter fuld ud projektet. Vi håber at LTK vil godtage Københavns Golfklubs ansøgning.

Mange venlige hilsner  
Birgitte og Christopher Burton

---

**From:** Michael Janum <micj@ltk.dk>  
**To:** birgitte klee <birgittekle@yahoo.com>  
**Sent:** Tuesday, October 15, 2013 4:05 PM  
**Subject:** Sv: Sv: Fra Birgitte Klee Burton og Christopher Burton - Høringssvar  
-her de manglende bilag.

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19

## Bilag 3 - Side 2 af 5

Venlig hilsen

**Michael Janum**

Arkitekt, Cand. Arch.

Lyngby-Taarbæk  
Kommune  
Center for Miljø og Plan  
Team Byggesag  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby



Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)  
Telefon: 45 97 33 10 (Direkte)

E-post: micj@ltk.dk

### [NYHED:](#)



Sagsreference: 20130830054

**Fra:** Michael Janum/Teknisk/LTK  
**Dato:** 15-10-2013 15:51:52  
**Til:** birgitte klee <birgittekleee@yahoo.com>  
**Emne:** Sv: Fra Birgitte Klee Burton og Christopher Burton - Høringsvar

Hej Birgitte og Christopher.

Det er meget beklageligt at I ikke har modtaget bilagene. Vedhæftet finder I en udskrift af jeres høringsbrev, hvor alle bilag er vedlagt.

Venlig hilsen

**Michael Janum**

Arkitekt, Cand. Arch.

Lyngby-Taarbæk  
Kommune  
Center for Miljø og Plan  
Team Byggesag  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby



Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)  
Telefon: 45 97 33 10 (Direkte)

E-post: micj@ltk.dk

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19

## Bilag 3 - Side 3 af 5

---

[NYHED:](#)



Sagsreference: 20130830054

**Fra:** birgitte klee <birgittekleee@yahoo.com>  
**Dato:** 14-10-2013 11:31:41  
**Til:** "byggesag@ltk.dk" <byggesag@ltk.dk>  
**Emne:** vedr. høring ifb med ansøgning om golf faciliteter på hjortekærsvej 19

Kære LTK

Tak for skrivelse om høring ifm etablering af golf træningsfaciliteter på Hjortekærsvej 19. Det lyder umiddelbart som en god ide, men i det brev vi modtog fra jer, skrev I at der var vedlagt 5 bilag med tegninger fra ansøgningsmaterialet. Desværre var disse bilag ikke vedlagt brevet og vi vil derfor gerne anmode om at I sender dem, således at vi kan tage stilling.

I er velkomne til at e -mailen bilagene.

Mvh  
Birgitte Klee Burton og Christopher Burton  
Trongårdsvej 51, 2800 Kgs Lyngby.

# Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19

## Bilag 3 - Side 4 af 5



**Fra Erik Møller - Høringssvar**  
Sagsnummer: 20130930513  
Oprettet: 23-10-2013  
Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

### Modtaget

<b>Modtaget</b>	Journalnøgle(r):	02.00.00 - P21 Byggeri i almindelighed, Regler og principielle afgørelser
Emne: Fra Erik Møller - Høringssvar	Besked:	michael janum/Teknisk/LTK, sidsel Poulsen/Teknisk/LTK
Oprettet: 23-10-2013		
Dokumentdato: 23-10-2013		
Fysisk placering:		
<b>Afsender</b>		
E-post: erik.moller@pc.dk		

### Tekst:

Fra: erik.moller@pc.dk  
Dato: 23-10-2013 11:26:21  
Til: byggesag@ltk.dk  
Emne: Høring sagsnr. 20130830054 Hjortekærsvej19

---

Vedr. Høring sagsnr. 20130830054 Hjortekærsvej 19.

Dersom kommunen vælger at give tilladelse golf træningsfaciliteter på Nordvands areal Hjortekærsvej 19, må der ikke ændres i kommunalplanramme 6.2.92.

Ændring af kommunalplanramme 6.2.92 kan kun ske dersom Nordvand nedlægger sin aktivitet på arealet.

Det er åbenlyst at Københavns Golf Klub overordnet har interesse i at få etableret sådanne faciliteter således som det er tilfældet i alle landets andre golfklubber. Men det nu engang vilkårene, når man som privat forening vil spille golf på et fredet areal. Det må derfor sikres, at tilladelsen gives under forudsætning af at Lyngby Gymnasium København Nord opretter et Lyngby Spotscollege, og at der rent faktisk, er gymnasieelever der aktivt deltager i golfundervisningen således som fremført i bilag 1. Hvis det ikke er tilfældet skal tilladelsen straks inddrages og anlægget nedlægges. Hvis tilladelsen gives må det sikres at Johannes Fog kollegiet ikke kan bygge kollegieboliger på grunden selvom de ønsker at tilbyde de studerende et kollegieværelse.

Med venlig hilsen  
Erik Møller  
Trongårdsvej 45



# **Punkt nr. 4 - Driving Range - Hjortekærsvej 19**

## **Bilag 3 - Side 5 af 5**

2800 Lyngby  
45931345 - 20117003  
[erik.moller@pc.dk](mailto:erik.moller@pc.dk)

# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen

## Bilag 1 - Side 1 af 2



**Til:**  
**Lyngby-Tårnbæk kommune**  
**Lyngby Rådhus**  
**2800 Lyngby**

**Att: Byplanudvalget**

Kgs. Lyngby den 2. oktober 2013

Kære medlemmer i byplanudvalget

Efter 17 gode år med butik i Lyngby centrum er vores lokaler heldigvis :-)) .. igen blevet for små. Vi har derfor i tæt samarbejde med bestyrelsen i andelsforeningen Toftebækhus, hvor vi er andelshaver, undersøgt mulighederne for at udvide butikken. Efter grundige forundersøgelser har der vist sig mulighed for, at udnytte en større del af ejendommens kælder. En stor del af kælderen bliver allerede i dag anvendt, men der er nogle yderligere kvadratmeter, der i dag blot ligger hen som halvhøj krybekælder.

Disse undersøgelser har vi ofret en hel del penge på og er blevet foretaget af yderst velkvalificerede ingeniører. Hvis projektet kan gennemføres vil Løberens samlet areal i bygningen blive udvidet med ca. 130 kvm. Heraf vil ca. 60 kvm være øget butiksareal, resten vil være lager, kontor og personalefaciliteter.

Kommunens sagsbehandler Anja Munch Harbo har givet afslag på vores byggeansøgning. Hun mener ikke lokalplanen, som er tilbage fra 1984, åbner mulighed for, at kælderarealer på Lyngby Torv må anvendes erhvervsmæssigt. Dette er vi selvfølgelig meget kedede af, særligt da en stor del af kælderen allerede i dag anvendes erhvervsmæssigt. Endvidere er en stor del af kælderen allerede udnyttet til kælderrum for beboere, cykelkælder, vaskerum, fyrrum, møde lokale for andelsforeningen etc.

Erhvervsmæssigt anvender Nordea/Danbolig, Ejendomsmægler Ole Moestrup, Blockbuster og os selv allerede i dag større eller mindre arealer i kælderen erhvervsmæssigt. Jeg er ikke klar over hvornår disse lokaler er etableret, da det ligger før vi blev andelshavere i foreningen i 2001. På den anden side af Lyngby Torv (anden lokalplan men med samme ordlyd) har HW-hjørnet endvidere et stort salgsareal i kælderniveau. Det er muligt andre butikker på Torvet også anvender kælderarealer erhvervsmæssigt, dette har jeg dog ikke undersøgt.

Vi har præsenteret projektet på andelsforeningens generalforsamling, hvor vores projekt blev vedtaget med 100% opbakning, idet alle beboere stemte for forslaget. Så i vores øjne og altså med 100% opbakning fra andelsforeningen Toftebækhus, kan vi på ingen måde se, at en udvidelse af kælderarealet vil have nogle negative konsekvenser for huset beboere, kommunens borgere og livet i kommunen i øvrigt. Tværtimod mener vi, at det er en investering med udelukkende positiv effekt:

- "Døde" kvadratmeter i huset bliver udnyttet.
- Andelsforeningen bliver tilført ekstra indtægter, da huses areal bliver udnyttet mere optimalt og der kan opkræves boligafgift af de ekstra kvadratmeter.
- Ingen negative konsekvenser for foreningens beboere.
- Løberen, som er en solid og vellidt andelshaver kan blive i huset til stor glæde for foreningen og ikke mindst Løberen selv og alle Løberens kunder.

Esbjerg  
Borgergade 56  
6700 Esbjerg  
Tlf. 7514 4148  
esbjerg@loberen.dk

Lyngby  
Lyngby Torv 10  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf. 4593 1816  
lyngby@loberen.dk

Roskilde  
Ringstedgade 15  
4000 Roskilde  
Tlf. 4635 4148  
roskilde@loberen.dk

Vejle  
Vestergade 36  
7100 Vejle  
Tlf. 7572 0900  
vejle@loberen.dk

Aalborg  
Vesterbro 89  
9000 Aalborg  
Tlf. 9816 4148  
aalborg@loberen.dk

Århus  
Banegårdsgade 4  
8000 Århus C  
Tlf. 8612 4148  
aarhus@loberen.dk

# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen

## Bilag 1 - Side 2 af 2



- Det fastholder vores muligheder for at give "liv" til det "nye" Torv med de aktiviteter som vi allerede har haft stor succes med; "Lyngby Løber" i samarbejde med Det Grønne Område, Børneløb, Løbemesse forår og efterår samt bakke op om nye tiltag, som kommunen eller andre får omkring sundhedsaktiviteter fra Torvet.

Kommunens sagsbehandler har informeret os om, at vi gerne må udvide i stueplan, hvilket jo også kunne være interessant. Men på begge sider af vores butik bliver lejlighederne anvendt til beboelse. Så det kræver: 1) at disse folk flytter, hvilket kan tage en rum tid 2) at andelsforeningens generalforsamling ønsker at status for andelene ændres fra bolig til erhverv, hvilket ikke er videre sandsynligt. Så virker løsningen med at udnytte kælderen noget mere smart for alle parter.

Fastholder kommunen sit afslag har vi svært ved at se, hvor vi kan finde de fornødne kvadratmeter i Lyngby centrum. Vi har gennem flere år fuldt godt med i hvilke lejemål, som har været ledige samt ikke mindst prisen for disse lejemål. Som andelshavere sidder vi med en overkommelig boligafgift, hvor vi har god sikkerhed for, at der ikke sker pludselige ændringer. Vores koncept går i høj grad på god tid til vejledning af vores kunder, det kræver meget personale og dermed store lønudgifter.

Skal det hænge sammen for os, har vi derfor ikke også mulighed for at bo i et dyrt lejemål i Lyngby centrum. Vores alternativ bliver derfor nok at flytte ud i et af industrikvarterene i Storkøbenhavn og håbe kunderne flytter med. Dette vil være med meget stor bitterhed, da vi er utrolig glade for alle vores mange gode år på Torvet. Samtidig mener vi også i al beskedenhed, at vi er med til at gøre Lyngby til en attraktiv by at besøge og handle i. Små specialbutikker som vores giver et rigtigt godt modspil til alle de store kædebutikker. Det mener vi i hvert fald selv :-). ...så vi håber meget I vil se positivt på sagen og give hos en dispensation, så vi kan komme videre med projektet og dermed sikre os rigtige mange nye gode år i Lyngby.

Måske det også er tid til at revidere lokalplanen, som er næsten 30 år gammel og er tilbage fra 1984. Og blev der overhovedet dengang drøftet muligheden for, at små butikker på Lyngby Torv kunne have ønske om at bruge kælderarealer?

Med venlig hilsen

Claus Brun Stallknecht  
Indehaver  
mobil 28351015  
Mail: claus@loberen.dk

Vedlagt kopi af:

"Referat af ordinær generalforsamling A/B Toftebækhus"

Esbjerg  
Borgergade 56  
6700 Esbjerg  
Tlf. 7514 4148  
esbjerg@loberen.dk

Lyngby  
Lyngby Torv 10  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf. 4593 1816  
lyngby@loberen.dk

Roskilde  
Ringstedgade 15  
4000 Roskilde  
Tlf. 4635 4148  
roskilde@loberen.dk

Vejle  
Vestergade 36  
7100 Vejle  
Tlf. 7572 0900  
vejle@loberen.dk

Aalborg  
Vesterbro 89  
9000 Aalborg  
Tlf. 9816 4148  
aalborg@loberen.dk

Århus  
Banegårdsgade 4  
8000 Århus C  
Tlf. 8612 4148  
aarhus@loberen.dk

# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen

## Bilag 2 - Side 1 af 4

**DREES &  
SOMMER**

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus  
Center for Miljø & Plan  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

### Anmodning om byggetilladelse

Løberen, udvidelse ved udgravning af krybekælder

På vegne af specialbutikken Løberen fremsendes hermed anmodning om byggetilladelse til udvidelse af butiks-, personale- og lagerfaciliteter ved udgravning af krybekælder i eksisterende ejendom lokaliseret på Lyngby Torv nr. 4-14.

19.04.2013

Vedlagt er notat fra Rådgivende Ingeniør Klaus Nielsen A/S om planlagt ændring i det statiske system og konsekvenserne heraf i de konstruktive forhold.

Projekt nr. 075-1067

Vedlagt er også skitseprojekt med planlagt indretning af de fremtidige forhold, hvor der er taget højde for omplacering af eksisterende depotrum. Den planlagte ændring er accepteret på generalforsamling i andelsboligforeningen.

Brandforholdene påvirkes af den planlagte udvidelse af kælderen og løses ved at loftbeklædningen i alle inddragede områder isoleres tilstrækkeligt mod brand til at opnå godkendelse. Der foreslås en løsning med 2 lag alm. gipsplade og dermed en "BD-60"-løsning, som opfylder EI 60.

Opnåelse af byggetilladelse på betingelse af supplerende fremsendelse af detaljerede statiske beregninger er tilstrækkeligt for, at bygherre kan gå videre med projektet.

Med venlig hilsen



Michael Splittorff

Bygherrerådgiver

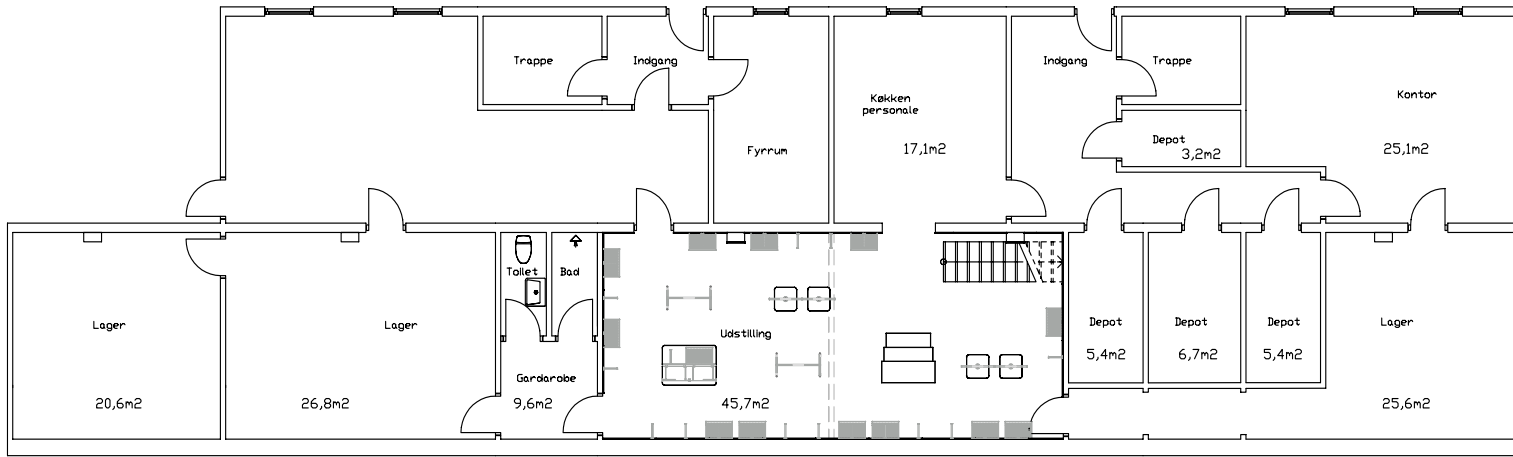
Drees & Sommer Nordic A/S  
Frederiksborggade 15, 8. sal  
1360 København K  
Danmark  
www.dreso.com

Direktion:  
Phillip Goltermann

CVR-nr. 33071191

 Foreningen af  
Rådgivende Ingeniører  
FRI

# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen Bilag 2 - Side 2 af 4



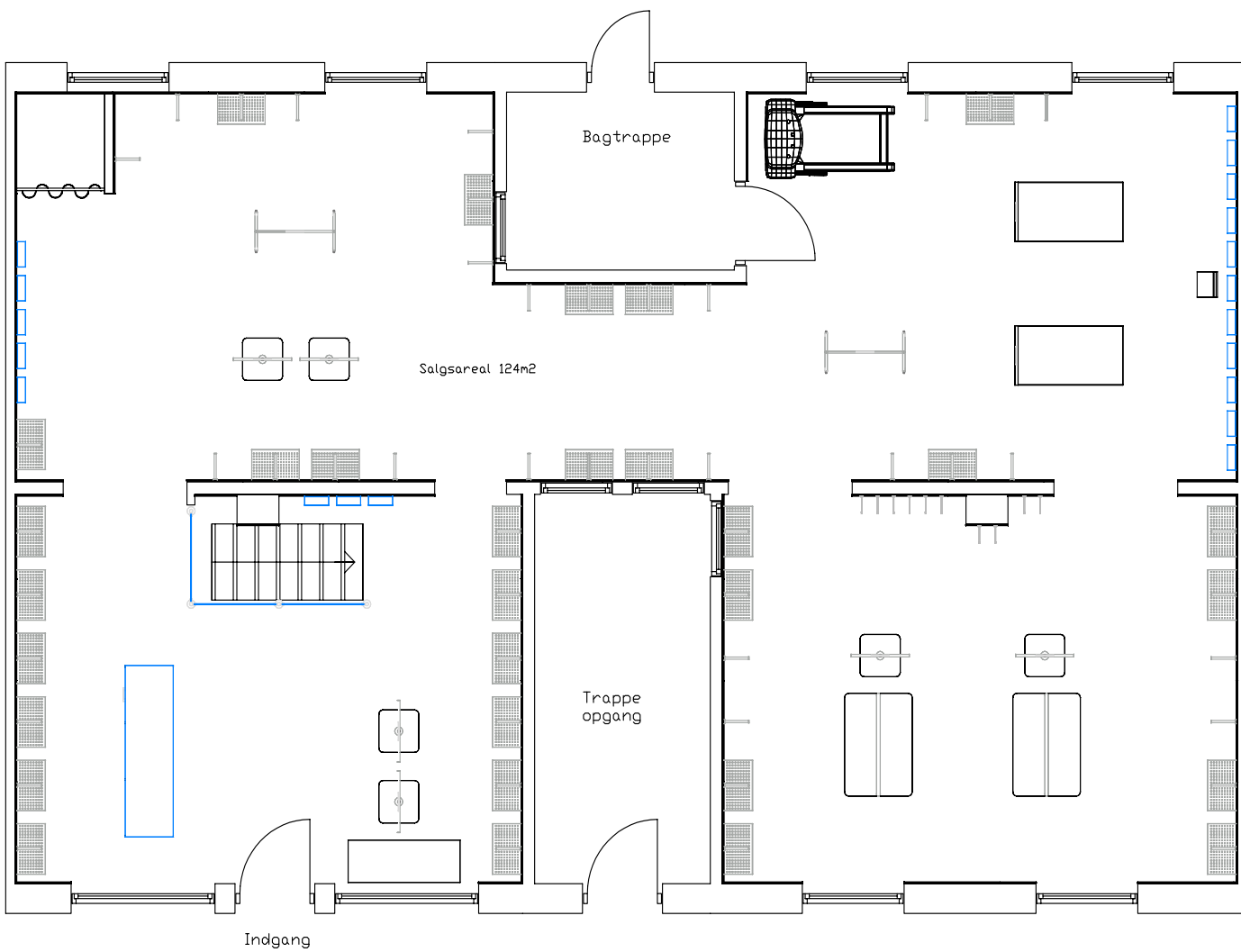
EMNE:	Løberen Lyngby Lyngby Torv 10 2800 Lyngby	Kælder
MÅL: 1:100	DATE: 25.01.2011	
TEGNINGSNR.: P11696-K102	RETTET DATE: 18.03.2011 / 12.06.2012	
TEGNET AF: PH		
Tegningen må kun udleveres eller kopieres til tredje part med RETAILMENT's tilladelse		

**RETAILMENT**  
MANNEQUINS, INTERIOR & SHOP DESIGN

Individual • Detail • Shop • Detail

Knud Bro Allé 10 - DK-3660 Stenløse  
Tel. +45 4717 1607 - Fax. +45 4717 0811  
www.retailment.com - info@retailment.com

# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen Bilag 2 - Side 3 af 4



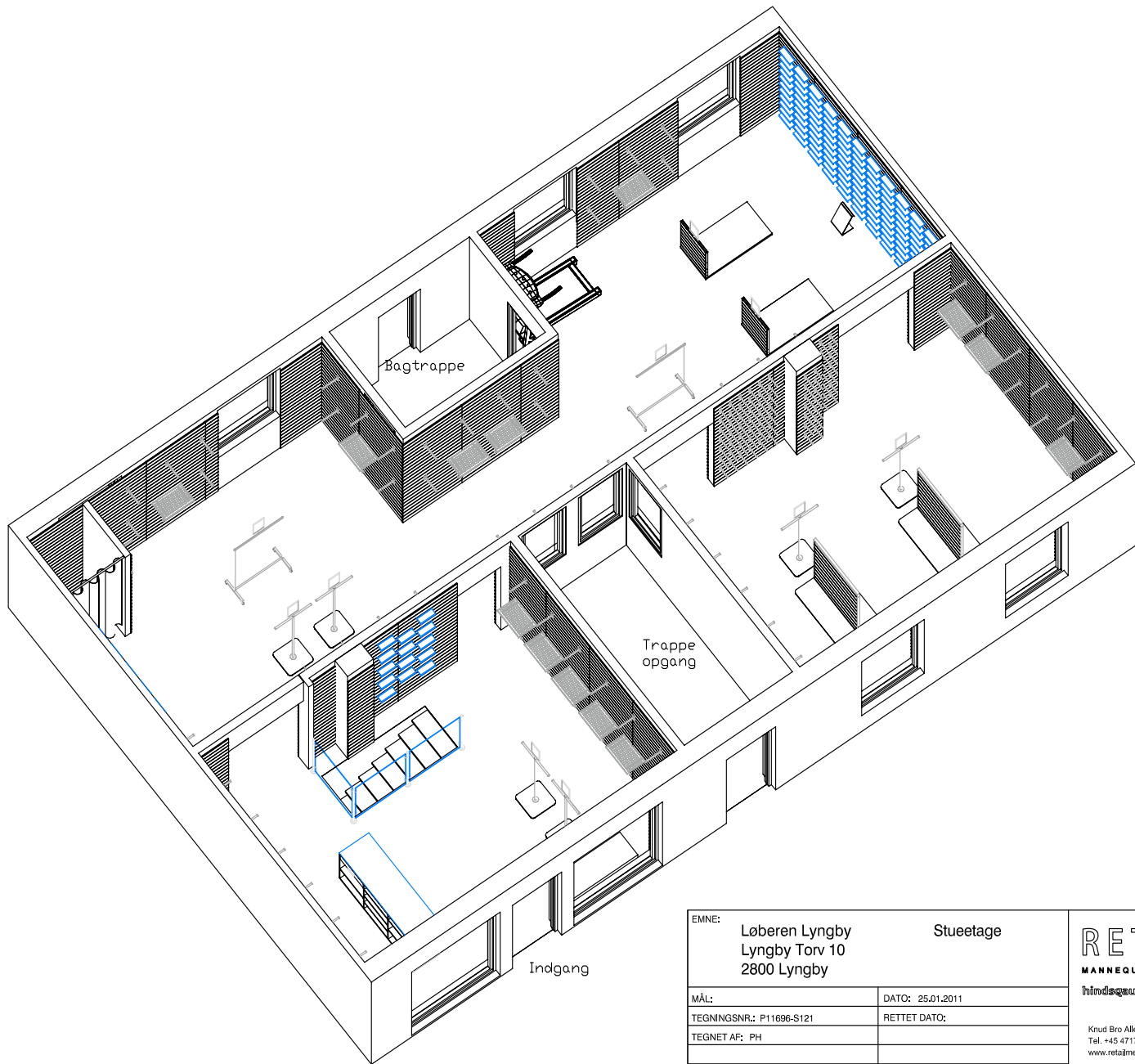
EMNE:	Løberen Lyngby Lyngby Torv 10 2800 Lyngby	Stueetage
MÅL: 1:50	TEGNET AF: PH	DATE: 25.01.2011
TEGNINGSNR.: P11696-S101		RETTET DATO:
Tegningen må kun udleveres eller kopieres til tredje part med RETAILMENT's tilladelse		

**RETAILMENT**  
 MANNEQUINS, INTERIOR & SHOP DESIGN

hindsoul\* daniel daniel daniel

Knud Bro Allé 10 - DK-3660 Stenløse  
 Tel. +45 4717 1607 - Fax. +45 4717 0811  
 www.retailment.com - info@retailment.com

**Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen**  
**Bilag 2 - Side 4 af 4**



EMNE:	Løberen Lyngby Lyngby Torv 10 2800 Lyngby	Stueetage
MÅL:		DATO: 25.01.2011
TEGNINGSNR.:	P11696-S121	RETTET DATO:
TEGNET AF:	PH	
Tegningen må kun udleveres eller kopieres til tredje part med RETAILMENT's tilladelse		

**RETAILMENT**

MANNEQUINS, INTERIOR & SHOP DESIGN

hindsoul\* daniel shop design

Knud Bro Allé 10 - DK-3660 Stenløse  
 Tel. +45 4717 1607 - Fax. +45 4717 0811  
 www.retailment.com - info@retailment.com

# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen

## Bilag 3 - Side 1 af 3



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Michael Splittorff  
Drees & Sommer nordic A/S  
Sendt pr. mail [michael.splittorf@dresco.com](mailto:michael.splittorf@dresco.com)

Dato: 15-07-2013  
Ref: AMHA  
J.nr.: 20130530059

AFSLAG på indretning af erhverv i kælderetagen.

**Ejendom:** Lyngby Torv 10, st./kælder.

Idet Lyngby-Taarbæk Kommune har den 6.5.2013 modtaget ansøgning, om tilladelse til:

Indretning af erhverv i kælder under Lyngby Torv 10, st.

Der er ansøgt om tilladelse til at udgrave eksisterende krybekælder, og indrette denne til erhverv.

Da lokalplan 32 § 3.4.1 kun angiver mulighed for at indrette erhverv i stueetagen mod Lyngby Torv, er der i lokalplanen ikke åbnet mulighed for at etablere erhverv i kælderetagen, hverken som en udvidelse af eksisterende erhverv eller ved etablering af nyt erhverv.

Der kan ikke gives tilladelse til det ansøgte, da det ikke er i overensstemmelse med de bestemmelser, der er nævnt nedenfor og de hensyn, der ligger bag bestemmelserne.

Kopi sendt til ejendommens ejer.

Venlig hilsen

**Anja Munch Harbo**

Rådhuset  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00  
Dir. 45 97 35 76  
[amha@ltk.dk](mailto:amha@ltk.dk)  
[byggesag@ltk.dk](mailto:byggesag@ltk.dk)  
[www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)

**Center for  
Miljø og Plan**



# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen

## Bilag 3 - Side 2 af 3

Side 2/3

### **Baggrund for afslaget**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 32 for Kastatnievejskarreen.

Lokalplanens § 4.3.1, fastsætter at: " Bebyggelsen må kun anvendes til boliger . I den del af bebyggelsen, der har facade mod Lyngby Torv, må stueetagen kun anvendes til erhverv og 1 . salen kun til kontorer og klinikker ."

Der er ikke taget stilling til de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

# Punkt nr. 5 - Lyngby Torv 10 st - Butik Løberen

## Bilag 3 - Side 3 af 3

Side 3/3

### **Klagevejledning:**

#### Planlov:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV (nmkn@nmkn.dk), jf. § 58 i lov om planlægning.

Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Klage skal stiles til Natur- og Miljøklagenævnet og fremsendes til Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Miljø og Plan, Rådhuset, 2800 Kgs. Lyngby eller byggesag@ltk.dk. Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med en udtalelse samt det materiale, der har ligget til grund for afgørelsen.

Natur- og Miljøklagenævnet vil i forbindelse med klager opkræve et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

ØK sag nr. 11



Bascon

## Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Strategiske anbefalinger: Daginstitutioner

Lyngby-Taarbæk Kommune

September 2013



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Bascon A/SÅboulevarden 21Postbox 510DK-8100 Aarhus C

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Bascon

## Indholdsfortegnelse

1	Indledning .....	3
2	Strategiske anbefalinger .....	5
2.1	Strategiske prioriteringer af tiltag .....	5
2.2	Øvrige anbefalinger .....	6
3	Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner.....	9
3.1	Overordnet vurdering af daginstitutionerne.....	9
3.2	Redegørelse for indretning.....	10
3.2.1	Inspirerende læringsmiljøer .....	10
3.2.2	Innovation og kreativitet.....	10
3.2.3	De 6 læreplanstemaer .....	11
3.2.4	Plads til forskellige former for leg.....	11
3.2.5	Børneperspektiv.....	12
3.2.6	Samarbejde.....	12
3.2.7	Inddragelse af alle rum som læringsrum .....	13
3.2.8	Udemiljø.....	13
3.2.9	IT.....	14
3.2.10	Personalefaciliteter .....	14
3.2.11	Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold .....	14
3.2.12	Indretning af værkstedsrum/projektrum .....	15
4	Økonomi.....	17

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

Bascon

## 1 Indledning

I det følgende præsenteres resultaterne af bygningsfysisk gennemgang og analyse af Lyngby-Taarbæk Kommunes daginstitutioner. Delrapporten peger på en række strategiske anbefalinger til, hvordan Lyngby-Taarbæk Kommune fremadrettet kan sikre, at lokalefaciliteterne i daginstitutionerne understøtter en moderne og fremtidssikret anvendelse af lokalerne, og opgaveløsning, samtidig med, at der tænkes i arealoptimering og optimeret lokaleudnyttelse.

De strategiske anbefalinger i denne rapport er baseret på et omfattende analysearbejde gennemført i første halvdel af 2013. Analysearbejdet er sket på baggrund af forskellige informationskanaler. Dels er der lyttet til de der bruger bygningerne, dels er hverdagen i bygningerne observeret.

Med afsæt i funktionsprincipperne og på baggrund af interviewene med dagtilbudslederen og besigtigelses af daginstitutionerne, er der udarbejdet en række forslag til tiltag, som hver især vil bidrage til at optimere areal-anvendelsen, og sikre at bygningerne lever op til moderne og fremtidssikrede måder at løse opgaven på indenfor de forskellige sektor områder.

Tiltagene i den enkelte daginstitution er foreslået i 3 niveauer:

- Organisations-/kulturniveau
- Indretningsniveau
- Bygningsniveau

Tiltagene er beskrevet overordnet, ligesom at der er beregnet et økonomisk rammebeløb for hvert tiltag. De enkelte tiltag og den tilhørende økonomi foreligger i databilag, og vil fremadrettet indgå i Lyngby-Taarbæk Kommunes fremtidige Facility Management system. Der henvises til den opsamlende rapport hvor den økonomiske metode er beskrevet.

Delrapporten indeholder tre hovedafsnit:

- Strategiske anbefalinger for hele daginstitutionsområdet
- Redegørelse for daginstitutionernes indretning med udgangspunkt i funktionsprincipperne
- Tilstandsvurdering af ejendommene som vil foreligge ultimo 2013.

De strategiske anbefalinger i første del af rapporten er angivet i to niveauer:

- Et byggefysisk niveau, hvor den strategiske anbefaling går på, hvorledes Lyngby-Taarbæk Kommune kan prioritere, hvilke tiltage der skal sættes i gang i forhold til ønsker om opnået niveau for den enkelte daginstitution.
- Et perspektiverende niveau, hvor der sættes fokus på de potentialer der kan realiseres med en ændret tilgang til, hvordan bygninger og lokaler kan udnyttes mere effektivt.

Delrapportens anden del består af en sammenfattende redegørelse af de gennemgåede daginstitutioner i forhold til funktionsprincipperne, samt en overordnet vurdering af, i hvor høj grad daginstitutionerne lever op til funktionsprincipperne. Der er i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune udarbejdet et sæt funktionsprincipper for kommunens daginstitutioner. Disse funktionsprincipper har været den "målestok", hvorudfra samtlige daginstitutioner er blevet gennemgået og efterfølgende vurderet.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

**Bascon**

Lyngby-Taarbæk Kommune har udarbejdet nøgletal for varme og elforbrug for den enkelte ejendom. Hvor den enkelte ejendom har haft væsentlige udsving i forhold til gennemsnittet på lignende ejendomme, er det kommet med i den samlede vurdering af tiltag og de strategiske anbefalinger for at sikre fokus på at minimere negative udsving.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

## 2 Strategiske anbefalinger

Generelt er de fysiske rammer for Lyngby Taarbæk Kommunes daginstitutioner moderne og tidssvarende, og lever stort set op til de gældende funktionsprincipper. Det er ganske få tiltag, der er brug for på de enkelte institutioners fysiske rammer for, at de vil kunne betegnes som optimale, tidssvarende og fleksible fysiske rammer. Et færre antal institutioner lever dog i ringe grad op til funktionsprincipperne, og disse institutioners fremtid bør overvejes nøje i forhold til at få mest muligt ud af de ressourcer, der skal investeres.

Der er en generel tendens til, at hvor de fysiske rammer ikke er optimale, finder man lokalt løsninger, som kalder på kreative måder at indrette og anvende rum. Omvendt kan der observeres, at hvor institutionerne har god plads, anvendes i mindre grad dobbeltudnyttelse og kreative tanker i forhold til at skabe plads og rum til aktiviteter.

### 2.1 Strategiske prioriteringer af tiltag

Der er på den enkelte institution foreslået en række tiltag, der skal være med til at opgradere den enkelte daginstitutionens fysiske rammer i forhold til anvendelse og brug. Tiltagene er foreslået i tre niveauer:

- Bygningstiltag, hvor det er om- til- eller nybygninger
- Indretningstiltag med inventar m.v.
- Kulturtiltag, brugernes kultur og/eller holdninger indarbejdes for i højere grad at udnytte lokalerne/faciliteternes potentialer.

Målet med opgraderingen er, at lokalerne opleves som tidssvarende, fremtidssikret og at de lever op til kommunens funktionsprincipper.

Hvert enkelt tiltag er blevet prioriteret i kategori 1, 2 eller 3.

- Kategori 1 er tiltag, der bør gennemføres hurtigst muligt, da de vurderes som meget værdiskabende i forhold til investeringen.
- Kategori 2 er tiltag, der også bør prioriteres. Der er tale om tiltag, hvor værdien vurderes at være passende i forhold til den investering der skal foretages.
- Kategori 3 kan betragtes som "luksus", hvilket vil sige tiltag, der skaber relativt begrænset værdi i forhold til størrelsen på investeringen og som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at institutionernes bygninger lever op til funktionsprincipperne (når kategori 1 og 2 er gennemført)." Alle kategori 3 tiltag vil skabe værdi i daginstitutionerne, men hver enkelt tiltag er vurderet ud fra en helhedsbetragtning af daginstitutionernes indretning, organisering og udformning. Prioriteringen er herefter foretaget i forhold til at skabe et niveau, svarende til hensigterne i funktionsprincipperne, og at dette gøres på den mest økonomiske måde.

Hvorvidt man ønsker at realisere nogle eller samtlige tiltag, er i bund og grund et spørgsmål om prioritering af kommunens ressourcer i forhold til andre serviceområder. Skal realiseringen ske inden for rammerne af et begrænset økonomisk råderum, kan der med fordel prioriteres på følgende måde:

1. Der er to institutioner der vurderes som lav i forhold til at leve op til kommunens funktionsprincipper (rød i skemaet side 9). Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det, at disse ejendomme løftes til i høj grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Før der foretages investeringer i disse bygninger, skal det nøje overvejes, om man vil fastholde anvendelse af de fysiske rammer til institution, eller om der kan findes alternative løsninger. Muligheder for frasalg og tilvejebringelse af erstat-

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

ningskapacitet andre steder bør overvejes i forhold til den økonomiske bæredygtighed af bygningen. Estimeret økonomi for investering i de to ejendom bliver sammenlagt ca. 2,9 mio.

2. 15 institutioner vurderes i middel grad at leve op til kommunens funktionsprincipper (gul i skemaet side 9). Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det, at disse ejendomme vil løftes til i høj grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Estimeret økonomi for investering i de 15 ejendomme samt inventar til indretning bliver sammenlagt ca. 7,5 mio.
3. For samtlige institutioner er der formuleret en række øvrige tiltag (kategori 3) Tiltag som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at bygningerne, når kategori 1 og 2 tiltag er gennemført, lever op til funktionsprincipperne. Tiltagene bør således prioriteres lavt, men kan gennemføres, hvis kommunen vurderer der er økonomisk grundlag for det. Estimeret økonomi for investering i kategori 3 tiltagene bliver sammenlagt ca. 2,7 mio. Se mere detaljeret økonomisk opsamling under økonomiafsnittet sidst i rapporten

## 2.2 Øvrige anbefalinger

Udover igangsættelse af tiltag, jf. prioriteringsprincipperne nævnt i forrige afsnit, anbefales i dette afsnit en række yderligere strategiske perspektiver. Perspektiverne omhandler alternative muligheder for at skabe optimale rammer og god udnyttelse/anvendelse af bygningerne, og handler om at påvirke den mentale opfattelse blandt brugere af bygningerne, og om at organisere anvendelsen af rum på nye måder. Det er anbefalinger, der umiddelbart vil kræve en større indsats fra kommunens side, for at forløse potentialet, modsat de enkelte tiltag der er foreslået på den enkelte institution, som umiddelbart er lette at realisere.

Følgende fokuspunkter bør betragtes med udgangspunkt i Forretningsstrategien, inden man igangsætter fysiske tiltag på den enkelte institution.

### ▪ Uddannelse af ledelsen og personalet

Der er stor forskel på evnen til at organisere og lede brugen af rum på den enkelte institution. Nogle steder er ledelse og personalet kreative og nytænkende og formår at få meget ud af lidt. I mange institutioner har man indrettet sig efter et voksenperspektiv, hvor man overser mulighederne for at indrette og aktivere mindre steder i et børneperspektiv.

For at opnå maksimal udbytte af de investeringer, der gennemføres i den enkelte institution, er det afgørende, at der i højere grad tænkes i arealoptimering og pædagogisk indretning på lokalt niveau. Optimal indretning af rum vil være med til at sikre et bedre match i forhold til serviceniveau, pædagogik, fleksibilitet og dobbeltudnyttelse. Derfor anbefales det, at Lyngby-Taarbæk Kommune udformer en guide for indretning af daginstitutioner, der giver gode ideer og konkrete indretningsforslag, samt at ledelse og personalegruppe kompetenceudvikles i forhold til at indrette og optimere anvendelsen af rum i forhold til den pædagogiske praksis.

Nøgleord kan være: Rummet som den tredje pædagog, fleksibilitet, multifunktionel indretning, opbevaring og indretning i børneperspektiv, regler for børn i køkken m.v.

### ▪ Bedre udnyttelse af eksisterende rammer

Flere institutioner har fantastiske steder og rum til udfoldelse af forskellige former for aktiviteter. Det kan være særligt store og velindrettede udearealer, strand, motorikrum m.v. Det anbefales, at disse rum kortlægges og at der etableres en koordineret booking-ordning, således at disse faciliteter kan anvendes af kommunens andre institutioner. Derudover anbefales det, at man i langt højere grad afdækker muligheder for fælles anvendelse af visse lokaletyper, fremfor at der nødvendigvis etableres alle lokaletyper på alle institutioner. Fokus skal være særligt rettet mod rum, der kun anvendes i afgrænsede tidsrum – f.eks. motorikrum og kreative værksteder.

Institutioner med særlig gode rum og arealer:



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger



- Eremitageparken: motorikrum
- Carlshøj: teaterum, rytmik/motorikrum
- Børnereden: motorikrum
- Lærkereden: to motorikrum, kreativt værksted
- Ulrikke: motorikrum, kreativt værksted
- Papillon: motorik/rytmikrum
- Svanen: motorikrum, kreativt værksted, grov værksted
- Spurvehuset : 6000 m2 godt udeareal
- Humlehuset: 5000 m2 godt udeareal
- Klokkeblomsten: dedikeret vandrum i nyt hus
- Skovbakken: Kreativt værksted
- Hjortholm: Kreativt værksted
- Langs Banen: Motorikrum i kælderens
- Pilen: Special indrettet motorikrum (benyttes p.t. af andre institutioner )

Lokalefaciliteter der ikke anvendes kan anvendes af andre kommunale institutioner, andre kommunale brugere og eksterne brugere.

## Øvrige eksterne brugere

Det anbefales, at der arbejdes videre med ideen om, at eksterne brugere kan benytte lokaler i daginstitutionerne som f.eks. fællesrum og legeplads eller køkkenfaciliteter i aftentimerne. Der er generelt en positiv stemning hos institutionerne for, at det kan lade sig gøre. Der bør i første omgang etableres et centralt bookingsystem og arbejdes med kulturen på det enkelte institution der gør, at deling af lokaler bliver et centralt element i anvendelse af lokalerne i hverdagen, både i aften- og dagtimerne.

Det er en ny tanke for de fleste institutioner, at eksterne brugere skulle benytte deres lokaler, der bør derfor være opmærksomhed på, at der kan være udfordringer med, at eksternt brug kan give større slid af lokalerne, samt et større behov for rengøring.

## ▪ Integrering af IT

Der er meget store forskelle på, hvordan man integrerer IT i dagligdagen, og dermed er det svært for institutionerne at pege på, hvordan IT og de fysiske rammer tænkes sammen. Der er igangsat et udviklingsprojekt på området fra kommunens side og det vurderes der at være et potentiale i forhold til at skabe et sæt retningslinjer for hvordan man arbejder med IT i kommunens daginstitutioner, og at man samtidig sikre, at retningslinjerne matcher de gældende funktionsprincipper.

## ▪ Reducering af støjgener

Det er flere steder forsøgt at eliminere støjgener med akustikregulerende plader uden, at dette har skabt den ønskede effekt. Hvis man vil forbedre støjforholdene generelt i daginstitutionerne anbefales det, at der arbejdes med brugernes adfærd. Det er muligt at reducere støjgener ganske enkelt ved at skabe bevidsthed om, hvordan støj hænger sammen med indretning og organisering af hverdagen.

## ▪ Mere børneperspektiv

I rigtig mange institutioner har man indrettet sig efter et voksenperspektiv. Ofte kan mindre funktionelle arealer aktiveres, hvis man tillægger sig et børneperspektiv. Mange steder fandt man forskellige lokale løsninger på at anvende køkkenområderne efter et børneperspektiv.

## ▪ Bygningstypologier

Institutionerne er indrettet i forskellige bygningstypologier, og der er især to bygningstyper, hvor man strategisk bør tage et langsigtet perspektiv, inden man igangsætter ressourcekrævende tiltag.

For det første anbefales det, at man overvejer ressourcekrævende investering i institutioner indrettet i bygninger, opbygget i præfabrikerede elementer. Denne type bygninger lever generelt ikke særligt godt op til kommunens funktionsprincipper samtidig med, at bygningernes levetid og kommende ved-

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

ligeholdelsesbehov kan rejse spørgsmålstejn ved om indsatsen er økonomisk bæredygtig. Der opleves generelt større problemer med indeklima i disse bygninger, som f.eks. støj og temperatur.

Dernæst anbefales det, at man overvejer ressourcekrævende investering i institutioner indrettet i villæer, som ikke lever op til funktionsprincipperne og samtidig også har forholdsvis store omkostninger forbundet med vedligehold. De gamle villaer anses ofte for værende charmerende og hyggelige, men de er for ofte indrettet alt for uhensigtsmæssig i forhold til at være tidssvarende og optimale rammer for en daginstitution. Det bør undersøges i hvilket omfang, der er økonomisk rationale i at frasælge bygningerne for i stedet at investere i nybyggeri, som på længere sigt vurderes at være mere optimalt både i forhold til driftsøkonomi, arbejdsmiljø og i forhold til den service, som institutionerne leverer. Det noteres at der tidligere har været foretaget bygningsmæssige ændringer og reduktioner i de daginstitutioner i de ekstra personalenormeringer, der er begrundet i bygningsmæssige forhold.

Det anbefales endvidere, at med udgangspunkt i kommunens nøgletal, foretages en vurdering af kommunens vedligeholdelsestunge bygninger. Vurderingen skal give klarhed om der kan være økonomiske rationaler i fraflytning eller salg, fremfor ressourcekrævende tiltag, som alligevel ikke skaber optimale rammer.

- **Områdets funktionsprincipper:** Der er inden besigtigelserne udarbejdet en række funktionsprincipper for daginstitutionerne i samarbejde med kommunen. Det vurderes, at de nuværende udarbejdede funktionsprincipper er en god overordnet markør for, hvad de fysiske rammer skal give plads og mulighed for i Lyngby-Taarbæk Kommunes daginstitutioner for, at den enkelte institution kan udøve sin service og pædagogiske praksis. Det anbefales, at disse funktionsprincipper fremadrettet anvendes som guidelines for indretning og brugen af kommunens lokaler og bygninger. I forbindelse med udarbejdelse af funktionsprincipperne, blev der formuleret et potentiel funktionsprincip om yderligere udnyttelse af værkstedsrum/projektrum. Der vurderes at være perspektiver i princippet, hvorfor det anbefales, at dette gøres til et faktisk funktionsprincip.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaalanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

Bascon

## 3 Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

I dette kapitel gives først en sammenfattende vurdering af i hvor høj grad bygningerne opfylder kommunens funktionsprincipper. Vurderingen præsenteres i nedenstående matrice, hvor det med farver er illustreret i hvilken grad den enkelte daginstitutiones bygning vurderes at leve op til funktionsprincipperne.

Efter den overordnede vurdering præsenteres grundlaget for vurderingen i form af en redegørelse for det, der er set og hørt om daginstitutionernes indretning. Redegørelsen tager udgangspunkt i funktionsprincipperne (i hvert afsnit findes funktionsprincippet i tekstboks).

### 3.1 Overordnet vurdering af daginstitutionerne

Der er givet følgende vurdering af kommunens daginstitutioner i forhold til, i hvor høj grad der bygninger lever op til kommunens funktionsprincipper. Der er i opgørelsen kun medtaget kommunale bygninger.

I hvor høj grad understøtter bygningen området funktionsprincipper, som værende tidssvarende og moderne faciliteter?

Daginstitutioner	Lav	Middel	Høj
3.1 Børnehuset Bulderby		Middel	
3.2 Eremitageparken			Høj
3.3 Børnehuset Lille Ørholm		Middel	
3.5 Taarbæk Børnehus Strand afd		Middel	
3.8 Carlshøj Vuggestue		Middel	
3.10 Børnehuset Rævehøj			Høj
3.11 Børnehuset - Askevænget		Middel	
3.12 Vuggestuen Villa Furræsø			Høj
3.13 Børnehuset Humlehuset			Høj
3.14 Børnehuset Mælkevejen			Høj
3.15 Børnehuset Spurvehuset			Høj
3.16 Vuggestuen Børnereden			Høj
3.17 Skovbakkens Børnehave			Høj
3.18 Vuggestuen Kapelgården		Middel	
3.19 Børnehaven Bøgely			Høj
3.20 Børnehuset Pilen			Høj
3.21 Børnehuset Blå			Høj
3.22 Børnehuset Langs Banen		Middel	
3.23 Børnehuset Rosenlys			Høj
3.24 Børnehuset Troldebo			Høj
3.25 Vuggestuen Garantien		Middel	
3.26 Vuggestuen I H Mundtsvej			Høj
3.27 Bondebyens Børnehave		Middel	
3.28 Børnehuset Børnely			Høj
3.29 Børnehuset Ulrikke		Middel	
3.30 Børnehuset Kastaniehuset	Lav		
3.31 Børnehuset Klokkeblomsten			Høj
3.32 Vuggestuen Firkløveren		Middel	
3.33 Børnehuset Hjortholm			Høj
3.34 Børnehuset Trinbrættet			Høj
3.35 Børnehuset Papillon		Middel	
3.36 Vuggestuen Andedammen		Middel	
3.37 Dansk Røde Kors Børnehave	Lav		
3.38 Brede Børnehave			Høj
3.39 Børnehaven Prinsessehøj			Høj
3.41 Børnehuset Lærkereden			Høj
3.42 Børnehuset Svanen			Høj

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

Bascon

3.48 Børnehuset Blomsten  
3.50 Den kommunale dagpleje

Middel  
Middel

Antal Institutioner	2	15	22
---------------------	---	----	----

## 3.2 Redegørelse for indretning

I det følgende redegøres for indretningen på daginstitutionerne med udgangspunkt i funktionsprincipperne. Redegørelsen er baseret på dels interview og dels besigtigelse af ejendommene.

### 3.2.1 Inspirerende læringsmiljøer

*Dagtilbuddene skal indrettes, så de giver lyst til leg og læring i fleksible og inspirerende læringsmiljøer. Miljøerne skal invitere til sociale aktiviteter i og omkring det enkelte dagtilbud og give plads til bevægelse og fysisk aktivitet.*

Generelt er institutionerne indrettet, så de giver lyst til leg og læring. Der tænkes i indretning, så det understøtter børnenes sanser og udvikling, og enkelte institutioner er særlig gode til at indrette særlige rum, der giver en særlig stemning om den enkelte aktivitet. Der er dog en del institutioner, hvor indretning og miljøerne virker tilfældige og ikke umiddelbart synes særligt gennemtænkt i forhold til service og pædagogik.

Generelt er daginstitutionerne gode til fleksibel dobbeltudnyttelse af rum. Det sker oftest fordi institutioner mangler plads eller rum til aktiviteter, og i mindre grad ud fra en bevidst tanke om at optimere areal anvendelsen. Det ses bl.a. ved at der, de steder hvor der er god plads, generelt ikke sker dobbeltudnyttelse.

Daginstitutioner har generelt god plads til bevægelse og fysisk aktivitet. Det er typisk udearealerne og motorikrum, der benyttes. På de institutioner, hvor der er mulighed for fleksibel indretning anvendes stuerne også ofte til bevægelse og fysisk aktivitet. Flexibiliteten består f.eks. af mobilt inventar, som kan flyttes ud til siderne og skabe rum på gulvet. Flere steder har institutionerne indrettet motorikrum i kælderen, som dog ikke i kan anvendes pga. gældende lovkrav mht. brand.

#### Gode cases

##### Fleksibel udnyttelse

Organiseringen af *Villa Furesø* er opbygget med et køkken til hver stue. Dette har gjort det muligt at give rummene særlige funktioner, således at køkkenet er indrettet statisk med borde og stole, mens stuerne frigøres og holdes åbne overfor mange forskellige aktiviteter.

##### God indretning

I Institutionen *Svanen* har de indrettet deres rum med stor fokus på fleksibilitet. Indretningen er gjort meget mobil, og derfor er det muligt at skabe mange forskellige rum, tilpasset det aktuelle behov. Rummen kan det ene øjeblik fremstå store og åbne med møblementet langs væggen, mens rummet det næste øjeblik kan være indrettet med huler/nicher dannet af møblementet.

*Skovbakken* er på alle punkter meget kreativ og god til at udnytte rum. De formår at bruge alle hjørner og nicher og gøre disse til noget specielt. De omformer ubrugte skabe til huler og skaber stemning ved at bruge friske farve og lave tematiserede nicher.

### 3.2.2 Innovation og kreativitet

*Institutionens læringsmiljøer skal understøtte den eksperimenterende del af børns læring og skabe plads til innovation og kreativitet, samt stimulere børns fantasi og sanser.*

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

Bascon

Enkelte institutioner har værksteder, hvor de igangsætter kreative projekter med børnene. De institutioner der råder over egentlige værksteder, er ofte institutioner med masser af plads, og ofte er værkstederne kun udnyttet i begrænset omfang. Institutionerne med mindre plads, udnytter i høj grad både stuer og udearealer til at arbejde kreativt og eksperimenterende. Disse institutioner har i stedet materialedepoter, hvor de henter materialer. Aktiviteter iscenesættes hvor der er plads og rum, men ofte er manglende depotplads årsag til at aktiviteterne begrænses, da pædagogerne skal bruge for meget tid på at hente materialer.

## Gode cases

### Gode værkstedsfaciliteter ude og inde samt mobile værkstedsdepoter

Daginstitutionen *Svanen* har et godt værkstedsmiljø. De har et kreativt værksted indenfor, hvorfra der er adgang til et grovværksted med fokus på natur. Grovværkstedet er indrettet i et uopvarmet rum med store porte, der kan åbnes, så man skaber en mere flydende overgang mellem inde og ude.

## 3.2.3 De 6 læreplanstemaer

*Lokalefaciliteterne skal være fleksible så de giver mulighed for både den formelle og uformelle læring, samt rum og rammer for, at man kan udfolde aktiviteter i forhold til de 6 læreplanstemaer.*

Flere institutioner giver udtryk for, at det ikke er så afgørende, hvordan bygningen er udformet for at kunne udfolde de 6 læreplanstemaer. De påpeger, at det mere handler om det pædagogiske, og så finder man rum og rammer til det og indretter ad hoc de miljøer, man har brug for til hvert enkelt tema. Mange institutioner arbejder med visuel gengivelse af arbejdet med læreplanstemaerne på væggene i institutionen.

## Gode cases

### Visuel gengivelse af arbejdet med læreplanstemaer på vægge mv.

Ligesom hos mange af de andre institutioner, er Blomsten begyndt at anvende gangareal og lignende rum, som tidligere har stået ubenyttet. I forhold til læringsrum indrettes fx gangarealer med læreplanstemaer og benyttes som supplement til stuerne.

## 3.2.4 Plads til forskellige former for leg

*Bygningerne skal give plads til børns forskellige måder at lege og lære på, og dermed give mulighed for, at børn kan finde plads til bl.a. at lege selv eller i mindre grupper, samt vælge mellem forskellige aktiviteter.*

Generelt er institutionerne gode til at indrette rummene med nicher og mange små opholds- og legesteder, så børnene har muligheder for at lege i mindre grupper eller være for sig selv. Enkelte institutioner er særlig gode til det, hvor de justerer indretningen, når der er brug for det i forhold til de pædagogiske aktiviteter eller ønskede tiltag. Her er det afgørende, at indretningen er fleksibel og kan formes efter flere formål. Der er stor forskel på, i hvor høj grad indretningen er fleksibel på institutionerne. Der hvor indretningen er fleksibel, er der også flere muligheder for at omdanne rummene, således at de matcher børnenes behov og den pædagogiske praksis.

## Gode cases

### Rum-i-rum, fleksible og gode løsninger

Hos daginstitutionen Villa Furesø danner de rum-i-rum vha. af fleksibel og mobil indretning. De supple-

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

Bascon

rer læringsmiljøerne med enkelte større legeelementer, som roterer med lidt større mellemrum, og som giver hver stue et unika.

Institutionen Bondebyens børnehave opdeler stuerne på forskelligvis afhængigt af, hvilken pædagog der er på de forskellige stuer. Men især er der en enkel stue, som formår at skabe zoner og nicher, der giver børnene mulighed for at skabe deres eget rum i det store grupperum.

## 3.2.5 Børneperspektiv

*Institutionen skal indrettes med et børneperspektiv, så de i praksis kan inddrages i diverse aktiviteter. F.eks. skal køkkener indrettes, så det er muligt, at børn kan inddrages i pædagogisk praksis omkring madlavning.*

I flere institutioner er der indrettet køkken med mulighed for, at børnene kan inddrages. Selvom køkkenerne er indrettet så børnene kan inddrages sker det forholdsvist sjældent. Det skyldes dels, at man er usikker på regler og retningslinjer for at have børn med i køkkenet, og dels at der findes en række forskellige pædagogiske holdninger til, om børn skal inddrages i køkkenaktiviteter. Der, hvor man pædagogisk arbejder med inddragelse af børn i køkkenaktiviteter, formår man med succes at inddrage børnene, selv hvis køkkenet egentligt ikke er indrettet til det. Det sker f.eks. ved at sætte børnene omkring et bord eller ved at benytte skamler, som børnene kan stå på.

Helt generelt gælder det for institutionerne, at de er indrettet ud fra et voksenperspektiv. F.eks. hænger udsmykning primært i voksehøjde, og ofte opbevares legetøj mv. steder hvor børnene ikke umiddelbart selv har adgang til det – f.eks. på hylder.

### Gode cases

Der er to køkkener på institutionen *Lærkereden*. Det ene er et stort køkken og det andet et mindre såkaldt tekøkken. I det store køkken sidder børnene ved bords og deltager i at smøre mad og lignende. I det mindre køkken hjælper børnene med at tømme opvaskemaskine, dække bord etc.

## 3.2.6 Samarbejde

*Der skal være mulighed for at samle børn i større og mindre grupper til aktiviteter og tværfaglige forløb på tværs af stuerne for at fremme samarbejdet i personalegruppen og børns muligheder for udvikling og læring.*

Dette sker i høj grad på de enkelte stuer samt på ture og i udearealerne. Den generelle holdning er, at der ikke nødvendigvis er brug for fællesrum for, at tværfaglige forløb og samarbejde kan fremmes. Men det kan i lige så høj grad ske ved placering af dobbeltdør mellem stuerne, så man kan samles på tværs.

### Gode cases

#### Dobeltdør mellem stuerne, stuer som kan indrettes til mange funktioner

Anvendelsen af dobbeltdøre mellem stuerum og tilknyttede funktionsrum i Dansk Røde Kors Børnehave sikrer en mere flydende overgang. Børnene har flydende læringsmiljøer fra fx stuen på 1. sal og ind i spisestuen og køkkenet. Derved kan funktionerne udvides og bruges på tværs af rum.

#### Fleksibelt samarbejde

Hos Svanen er alle stuer sammensat parvis. Et mindre fællesrum kan åbnes med dobbeltdøre og udvide en af stuerne eller bruges som forbindelsesrum ved stuesammenlægning. Det gør pædagogerne mindre sårbare ved sygdom og skaber stærkt fleksible miljøer for børnene.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

Bascon

## Fleksibelt fællesrum

Mælkevejen er en institution bosat i et 2 etages hus med flere udfordringer. Men de har formået at indrette sig fleksibelt med store skydedøre mellem alle stuerne, hvilket gør det muligt at slå alle stuer sammen til et stort fællesrum når der er behov.

### 3.2.7 Inddragelse af alle rum som læringsrum

*Alle rum, gang- og udearealer i dagtilbuddene er som udgangspunkt læringsrum og derfor skal alle arealerne videst muligt inddrages i den daglige planlægning af aktiviteterne i daginstitutionen.*

I mange institutioner opleves gangarealerne som snævre og trange. Hvis gangarealerne samtidig også benyttes til garderobe, er det oftest ikke muligt at anvende disse til aktivitet, da der ofte vil være skidt og snavs på gulvene. Enkelte steder har man god plads i gangene, og her er arealerne i nogen grad indrettet og inddraget til leg mv. bl.a. som et særligt rum, så gangarealerne frigives til andre formål. Disse løsninger anses for værende velfungerende.

#### Gode cases

##### Udnyttelse af gangareal

Hos Carlshøj er der især ét gangareal, der skiller sig ud ved god indretning og brug. Gangen på 2. sal er bred og med masser af dagslys. Langs den ene væg er der garderobe med små bænke til at tage overtøj på. Langs den anden side er der indrettet kontor, små nicher og legearealer.

##### Læseplads i gangareal

I Bondebyens Børnehave har Dobbeltudnytter man gangarealet ved at have en madras som kan slås ud og bruges til læsning med små grupper.

### 3.2.8 Udemiljø

*Udemiljøet som læringsrum er lige så vigtigt som indendørs faciliteterne, derfor skal de sammentænkes, og uderum skal anses som et supplement til de indendørs læringsrum*

Generelt har institutioner gode og varierede ude-læringsrum. Der er dog stor forskel på størrelsen af arealerne, hvor enkelte har meget små udendørs faciliteter og nogle har meget store. Det spænder fra 200 m<sup>2</sup>- 5.000 m<sup>2</sup>. Der hvor institutioner har trange pladsforhold, er der en generel tendens til, at ude-læringsrummet benyttes i højre grad, samt at man i høj grad benytter øvrige steder i nærområdet.

#### Gode cases

##### Gode udearealer / god brug af udemiljø

Udearealerne tilknyttet Børnereden er effektivt indrettet, så der er forskellige legemiljøer, en mindre boldbane og et overdækket areal med små borde. Børnereden supplerer kraftigt med brugen af nærliggende faciliteter i udemiljøet. Gadekær, skov, parker, tunellen og udflugter til teater anvendes ofte.

##### Designet legeplads

Mælkevejen har fået en designer til at komme med tegninger på en kreativ legeplads, og de tegninger skal snart udføres. Der er spændende potentialer i legepladsens indretning, og den kunne blive til god inspiration for kreativ udnyttelse af rum i fremtiden for andre institutioner.

##### Et godt motorikrum

Pilen har et helt specielt indrettet motorikrum, både til interne og eksterne brugere. Der fungerer virkelig godt, at forskellige institutioner kan booke sig ind, mens Pilen har krav på at bruge den ca. 2 af dagene.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

Bascon

## 3.2.9 IT

*Fremadrettet vil der være en større anvendelse af IT i den pædagogiske praksis, og bygningerne skal understøtte børnenes og pædagogernes mulighed for, at inddrage dette i aktiviteterne.*

Der er forskellige oplevelser af, hvor godt det trådløse netværk fungerer, og i de tilfælde det ikke fungerer, kan det være en barriere for anvendelse af IT. Det virker umiddelbart til, at der ikke er konsensus omkring brugen af IT, og der er meget store forskelle på, hvad den enkelte institution ser af muligheder for anvendelse af IT i pædagogikken. Forvaltningen har oplyst at der er udarbejdet en ny fælles IT strategi for hele 0 -18 års området, som sætter fokus på IT som pædagogisk redskab og understøttelse af børns læreprocesser i dagtilbuddene.

### Gode cases

Svanen er en af de første institutioner med "Børnelynet". IT er blevet integreret effektivt og fungerer godt med dokumentation af børnenes dagligdag og til personalets brug. Børnene bruger IT meget begrænset til spil og mere til foto, lyd og sang på ekskursioner.

## 3.2.10 Personalefaciliteter

*Dagtilbuddet skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor der er mulighed for at kunne forberede pædagogiske forløb, holde møder og afholde sociale arrangementer, samt trække sig tilbage for pause. Administrationen skal have tæt kontakt til personalefaciliteterne, for at fremme samarbejdet mellem ledelse og personale.*

Generelt har personalet mulighed for at finde plads til forberedelse, afholdelse af møder mv. Ofte prioriteres rummene dog til børnene, sådan at der ved mangel på plads, ofte sker en inddragelse af f.eks. møderum til børneaktiviteter i en periode. I de tilfælde der ikke findes egnede personale rum med arbejdspladser, benyttes ledelsens kontor ofte også af de øvrige medarbejdere. Mange steder benyttes køkkenet til flere formål som f.eks. pauser, møder mv., hvis der ikke er plads eller rum andre steder. Flere pædagoger fortæller, at de ind imellem arbejder hjemme, når der skal planlægges forløb mv. Generelt er institutionerne af en størrelse, der gør at den fysiske afstand mellem ledelse og personale ikke er et problem.

### Gode cases

#### Arbejdsplads på ledelsens kontor og gode personale rum

Hos Villa Furesø indgår ledelsens kontor som et rum, der kan bruges af personalet. Det ligger godt i hjertet af bygningen og med udgang til den ene børnegarderobe. Hvis det er nødvendigt, bruger de også kontoret som stillerum for et par børn.

Hjortsholm er en nyrenoveret villa med et meget fint personale rum, der benyttes til forskellige funktioner for personalegruppen.

Pilen er en hel ny institution med gode forhold i de fysiske rammer. Institutionen er velindrettet og godt udnyttet og de har stor fokus på personalefaciliteterne, der bruges til mange funktioner.

## 3.2.11 Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold

*Institutionerne skal indrettes, så der er et godt indeklima med gode støjforhold, lysforhold og temperaturer, samt have et godt indvendigt vedligeholdelsesniveau.*



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner



Lysforholdene opleves de fleste steder som gode. Mange steder er den kunstige belysning blevet opgraderet, hvilket har haft en positiv effekt på lysforholdene. Støj opleves som et problem flere steder. Der er mange steder, hvor man har fået lydreguleret, i form af akustisk regulerende plader. Der er stor variation i oplevelsen af deres effektivitet, og generelt opleves det som en udfordring at lydregulere fællesrum, med henblik på at mindske støjgener. Der er gode erfaringer fra andre kommuner med at arbejde med støj med udgangspunkt i adfærden.

Der opleves meget svingende temperature i de bygninger, der er udført i præfabrikerede elementer og i enkelte af de ældre villaer. Villaerne opleves ofte som kolde om vinteren, især om morgenen. Dette er forsøgt reguleret fra kommunens side uden større effekt. Tagetager bliver ofte overophedet om sommeren.

## Gode cases

Pilen er en ny institution. Derfor er alt indeklima optimeret og i høj stand.

### 3.2.12 Indretning af værkstedsrum/projektrum

*Dette funktionsprincip er defineret som et forslag til et fremtidigt funktionsprincip. Et sådant princip er perspektiver på den fremtidige bygningsanvendelse. Det er elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer – f.eks. omkring pædagogiske og/eller læringsmæssige elementer.*

*I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.*

*Det må forventes, at der findes et potentiale for arealoptimering ved indretning af projektrum/værkstedsrum, hvor de kan dobbeltudnyttes med plads til mange forskellige typer af aktiviteter, så flere fagligheder og forskellig praksis kan benytte samme rum.*

Det er få steder, hvor de har plads til at etablere velindrettede værkstedsrum. De steder, hvor dette er etableret, er der et potentiale for merudnyttelse, da de ofte kun bliver brugt som værksted. Ofte har disse institutioner dog ikke brug for yderligere plads til andre aktiviteter, så de har ikke et umiddelbart behov for at dobbeltudnytte rummet.

Flere steder har man indrettet veludstyret motorikrum i kælderen, som nogle steder p.t. ikke er i brug pga. gældende lovkrav på brand. Disse steder venter på afklaring. Andre steder er motorikrummet vel-fungerende, og anses som et godt aktiv for institutionen. Ofte bruges rummene dog ikke alle ugens dage, og der er således ofte ledig kapacitet i disse rum.

## Andre observationer

- Brug af nærområder  
Institutionerne er generelt gode til at benytte nærområdets steder og lokaliteter til forskellige aktiviteter og formål.
- Eksterne brugere  
Det er en ny tanke for de fleste institutioner, at eksterne brugere skulle benytte deres lokaler. Det kan give udfordringer med slid, rengøring og det, at deres "private" ting ligger fremme.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks daginstitutioner

**Bascon**

## ▪ Ældre bygninger og pavillioner

Et antal institutioner er indrettet i ældre bygninger, tidligere anvendt som villaer. De er ikke optimal indrettet med mange trapper og etager og giver forskellige gener i hverdagen for brugerne af huset. Det betyder at enkelte institutioner er tildelt ekstra personalemæssige ressourcer af bygningsmæssige hensyn.

Ligeledes er et antal bygninger opført i præfabrikerede materialer , hvilket bl.a. giver brugerne diverse gener med støj, kulde og træk.

Der er ligeledes behov for en særlig opmærksomhed på pavillonerne i forbindelse med den fremtidige vedligeholdelse og modernisering af bygningerne. Det bør vurderes om hvorvidt bygningerne fortsat skal anvendes til dagtilbud eller om pavillonerne skal afvikles/sælges og aktiviteterne flyttes til andre eller nye bygninger.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
4. Økonomi

**Bascon**

## 4 Økonomi

Opgaver	Økonomi
Holdningsmæssige tiltag	Ikke prissat, med indgår som en del af Spacemanagement processen
"Dele med andre". Dele faciliteter mellem kommunale institutioner og mellem for- eningerne under folkeoplysningen	Ikke prissat, men indgår som en del af Spacemanagement processen.
Indretningsmæssige tiltag	
Kategori 1.	50.000
Kategori 2.	4.200.000
Kategori 3.	950.000
I alt	5.200.000
Bygningsmæssige tiltag.	
Kategori 1.	2.650.000
Kategori 2.	8.600.000
Kategori 3.	1.750.000
I alt	13.000.000
I alt	18.200.000

Sammenstilling af ovenstående økonomi er beregnet af Lyngby-Taarbæk Kommune med udgangspunkt i overslagstal fra Bascon.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme



Bascon

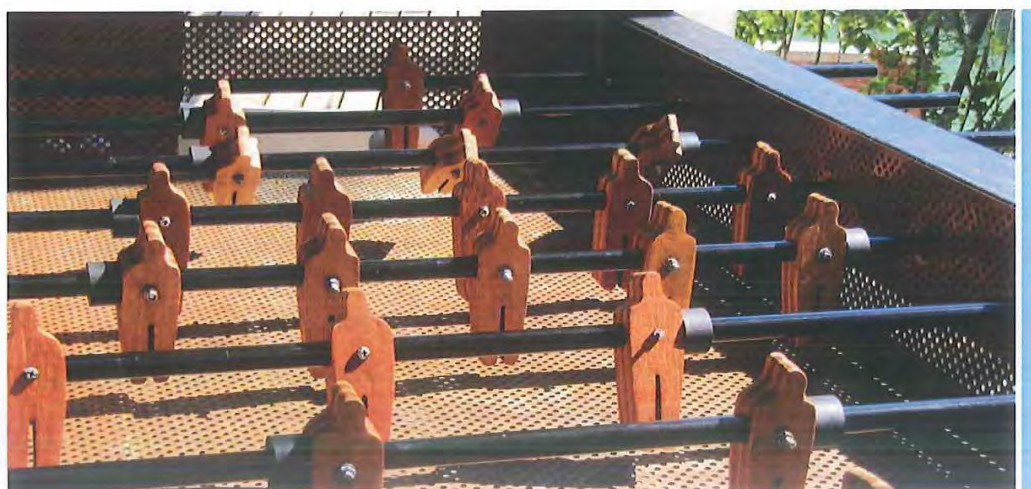
ØK sag nr. 11  
bilag 2

## Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Strategiske anbefalinger: Klubber

Lyngby-Taarbæk Kommune

September 2013



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Bascon A/SÅboulevarden 21Postbox 510DK-8100 Aarhus C

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Bascon

## Indholdsfortegnelse

1	Indledning .....	3
2	Strategiske anbefalinger .....	5
2.1	Strategiske prioriteringer af tiltag .....	5
2.2	Øvrige anbefalinger .....	6
3	Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks klubber .....	9
3.1	Overordnet vurdering af klubberne .....	9
3.2	Redegørelse for indretning.....	9
3.2.1	Inspirerende læringsmiljøer .....	9
3.2.2	Sociale aktiviteter og fysisk aktivitet .....	10
3.2.3	Innovation og kreativitet.....	10
3.2.4	Fleksibilitet .....	11
3.2.5	Tværfaglige projekter.....	11
3.2.6	Inddragelse af alle rum som læringsrum .....	12
3.2.7	IT .....	12
3.2.8	Personalefaciliteter .....	12
3.2.9	Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold .....	13
3.2.10	Sammentænke fritids- og ungdomsklubber med mellemtrin og udkolning.....	13
4	Økonomi.....	14

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

**Bascon**

## 1 Indledning

I det følgende præsenteres resultaterne af bygningsfysisk gennemgang og analyse af Lyngby-Taarbæk Kommunes klubber. Delrapporten peger på en række strategiske anbefalinger til, hvordan Lyngby-Taarbæk Kommune fremadrettet kan sikre, at lokalfaciliteterne i klubberne understøtter en moderne og fremtidssikret anvendelse af lokalerne, og opgaveløsning, samtidig med, at der tænkes i arealoptimering og optimeret lokaleudnyttelse.

De strategiske anbefalinger i denne rapport er baseret på et omfattende analysearbejde gennemført i første halvdel af 2013. Analysearbejdet er sket på baggrund af forskellige informationskanaler. Dels er der lyttet til de der bruger bygningerne, dels er hverdagen i bygningerne observeret.

Med afsæt i funktionsprincipperne og på baggrund af interviewene med klubbens leder og besigtigelse af klubberne, er der udarbejdet en række forslag til tiltag, som hver især vil bidrage til at optimere arealanvendelsen, og sikre at bygningerne lever op til moderne og fremtidssikrede måder at løse opgaven på indenfor de forskellige sektor områder.

Tiltagene i den enkelte klub er foreslået i 3 niveauer:

- Organisations-/kulturniveau
- Indretningsniveau
- Bygningsniveau

Tiltagene er beskrevet overordnet, ligesom at der er beregnet et økonomisk rammebeløb for hvert tiltag. De enkelte tiltag og den tilhørende økonomi foreligger i databilag, og vil fremadrettet indgå i Lyngby-Taarbæk Kommunes fremtidige Facility Management system. Der henvises til den opsamlende rapport hvor den økonomiske metode er beskrevet.

Delrapporten indeholder tre hovedafsnit:

- Strategiske anbefalinger for hele klubområdet
- Redegørelse for klubbernes indretning med udgangspunkt i funktionsprincipperne
- Tilstandsvurdering af ejendommene som vil foreligge ultimo 2013.

De strategiske anbefalinger i første del af rapporten er angivet i to niveauer:

- Et byggefysisk niveau, hvor den strategiske anbefaling går på, hvorledes Lyngby-Taarbæk Kommune kan prioritere, hvilke tiltage der skal sættes i gang i forhold til ønsker om opnået niveau for den enkelte klub.
- Et perspektiverende niveau, hvor der sættes fokus på de potentialer der kan realiseres med en ændret tilgang til, hvordan bygninger og lokaler kan udnyttes mere effektivt.

Delrapportens anden del består af en sammenfattende redegørelse af de gennemgåede klubber i forhold til funktionsprincipperne, samt en overordnet vurdering af, i hvor høj grad klubberne lever op til funktionsprincipperne. Der er i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune udarbejdet et sæt funktionsprincipper for kommunens klubber. Disse funktionsprincipper har været den "målestok", hvorudfra samtlige klubber er blevet gennemgået og efterfølgende vurderet.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

Bascon

Lyngby-Taarbæk Kommune har udarbejdet nøgletal for varme og elforbrug for den enkelte ejendom. Hvor den enkelte ejendom har haft væsentlige udsving i forhold til gennemsnittet på lignende ejendomme, er det kommet med i den samlede vurdering af tiltag og de strategiske anbefalinger for at sikre fokus på at minimere negative udsving.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

## 2 Strategiske anbefalinger

Generelt er de fysiske rammer for Lyngby-Taarbæk Kommunes klubber moderne og tidssvarende og lever stort set op til de gældende funktionsprincipper. Der er en enkelt, der i mindre grad lever op til funktionsprincipperne. Det er meget få tiltag, der er brug for i forhold til at kunne betegne faciliteterne som optimale, tidssvarende og fleksible fysiske rammer.

### 2.1 Strategiske prioriteringer af tiltag

Der er en generel tendens til, at klubberne er indrettet ud fra funktionsprincippet, hvor det enkelte rum er indrettet til bestemte former for aktiviteter. Det giver en høj grad af mening i klubberne. Eleverne bevæger sig fra rum til rum alt efter hvilken aktivitet, de ønsker at deltage i, og dermed bliver rummene hele tiden brugt og udnyttet.

Der er i den enkelte klub foreslået en række tiltag, der skal være med til at opgradere den enkelte klubs fysiske rammer i forhold til anvendelse og brug. Tiltagene er foreslået i tre niveauer:

- Bygningstiltag, hvor det er om- til- eller nybygninger
- Indretningstiltag med inventar m.v.
- Kulturtiltag, brugernes kultur og/eller holdninger indarbejdes for i højere grad at udnytte lokalerne/faciliteternes potentialer.

Målet med opgraderingen er, at lokalerne opleves som tidssvarende, fremtidssikret og at de lever op til kommunens funktionsprincipper.

Hvert enkelt tiltag er blevet prioriteret i kategori 1, 2 eller 3.

- Kategori 1 er tiltag, der bør gennemføres hurtigst muligt, da de vurderes som meget værdiskabende i forhold til investeringen.
- Kategori 2 er tiltag, der også bør prioriteres. Der er tale om tiltag, hvor værdien vurderes at være passende i forhold til den investering der skal foretages.
- Kategori 3 kan betragtes som "luksus", hvilket vil sige tiltag, der skaber relativt begrænset værdi i forhold til størrelsen på investeringen og som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at institutionernes bygninger lever op til funktionsprincipperne (når kategori 1 og 2 er gennemført)." Alle kategori 3 tiltag vil skabe værdi i klubberne, men hver enkelt tiltag er vurderet ud fra en helhedsbetragtning af klubbernes indretning, organisering og udformning. Prioriteringen er herefter foretaget i forhold til at skabe et niveau, svarende til hensigterne i funktionsprincipperne, og at dette gøres på den mest økonomiske måde.

Hvorvidt man ønsker at realisere nogle eller samtlige tiltag, er i bund og grund et spørgsmål om prioritering af kommunens ressourcer i forhold til andre serviceområder. Skal realiseringen ske inden for rammerne af et begrænset økonomisk råderum, kan der med fordel prioriteres på følgende måde:

1. En klub vurderes i mindre grad at leve op til kommunens funktionsprincipper (rød i skemaet side 9). Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det værende muligt at løfte denne ejendom til i høj grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Foretages investeringer i denne bygning, skal det nøje overvejes, om man ønsker at fastholde anvendelse af de fysiske rammer, eller om der kan findes alternative løsninger. Bygningerne kræver forholdsvis store investeringer for at komme på et acceptabelt niveau. Mulighederne for frasal og tilvejebringelse af erstatningskapacitet andre steder bør overvejes i forhold til den økonomiske bæredygtighed af de valgte løsninger.



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Afrapportering Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

Estimeret økonomi for investering i den ene ejendom samt inventar til indretning bliver sammenlagt ca. 2,4 mio.

2. Fire klubber vurderes i middel grad at leve op til kommunens funktionsprincipper (rød i skemaet side 9). Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det værende muligt at løfte denne ejendom til i høj grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Estimeret økonomi for investering i de 4 ejendomme, samt inventar til indretning bliver sammenlagt ca. 2,1 mio.
3. For enkelte klubber er der formuleret en række øvrige tiltag (kategori 3) Tiltag som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at bygningerne, når kategori 1 og 2 tiltag er gennemført, lever op til funktionsprincipperne. Tiltagene bør således prioriteres lavt, men kan gennemføres, hvis kommunen vurderer der er økonomisk grundlag for det. Estimeret økonomi for investering i kategori 3 tiltagene bliver sammenlagt ca. 100.000 kr. Se mere detaljeret økonomisk opsamling under økonomiafsnittet sidst i rapporten

## 2.2 Øvrige anbefalinger

Udover igangsættelse af tiltag, jf. prioriteringsprincipperne nævnt i forrige afsnit, anbefales i dette afsnit en række yderligere strategiske perspektiver. Perspektiverne omhandler alternative muligheder for at skabe optimale rammer og god udnyttelse/anvendelse af bygningerne, og handler om at påvirke den mentale opfattelse blandt brugere af bygningerne, og om at organisere anvendelsen af rum på nye måder. Det er anbefalinger, der umiddelbart vil kræve en større indsats fra kommunens side, for at forløse potentialet, modsat de enkelte tiltag der er foreslået på den enkelte skole, som umiddelbart er lette at realisere.

Følgende fokuspunkter bør betragtes, inden man igangsætter fysiske tiltag på den enkelte klub:

### ▪ Sammentænkning af klubber og skoler

Fritidsklubber og ungdomsclubber er på nuværende tidspunkt ikke organiseret under skolerne og ligger for det meste i særskilte bygninger enten langt væk fra skolerne eller tæt på. Der er et potentiale i at skolerne/hhv. klubberne i højere grad benytter hinandens lokaler, især hvor klub og skole ligger i umiddelbar nærhed af hinanden. Det anbefales at der arbejdes med kulturen omkring brugen af klubbens faciliteter, samt at der skabes let adgang til booking af lokalerne.

Klubberne er generelt indrettet med funktionsrum. Det betyder, at det enkelte rum er kodet til én type af aktiviteter og dermed ikke er særlig fleksible til, at andre aktiviteter kan udfolde sig i rummet. Det skaber til gengæld gode miljøer og indretning for de konkrete aktiviteter. Hvis man opnåede en fuld booking på disse lokaler, kan det give mening at indrette efter funktioner og ikke efter multifunktionalitet. Det anbefales at arbejde med dette, så den besluttede fleksibilitet i forhold til lokaleudnyttelsen sikres jf. forretningsstrategiens princip om Spacemanagement. Nogle få af klubberne holder til i ældre bygninger der kræver større bygningsmæssige investeringer. Det anbefales at inden man iværksætter tiltag på disse bygninger, overvejer mulighederne for at placere de pågældende klubber i skolerne lokaler og dermed udnytte skolens lokaler om eftermiddagen i mellemtrin og udskoling, der for det meste står tomme. Der bør samtidig ses på muligheden for at afhænde eller sælge de ældre klubbygninger. Der skal fokuseres på at skabe et godt ungemiljø med respekt for behovene for både skole og fritid.

Det vurderes at der kan være et langsigtet potentiale i generelt at sammentænke skole og fritidsmiljøet for derved at skabe attraktive ungemiljøer på skolerne, således som forretningsstrategien også lægger op til.

### ▪ Uddannelse af ledelse og personale

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

For at opnå maksimal udbytte af de investeringer, der gennemføres på den enkelte klub, er det afgørende, at der i højere grad tænkes i arealoptimering og pædagogisk indretning på et lokalt niveau. Optimal indretning af rum vil være med til at sikre et bedre match i forhold til serviceniveau, pædagogik, fleksibilitet og dobbeltudnyttelse. Derfor anbefales det, at Lyngby-Taarbæk Kommune udformer en guide til indretning af klubber, der giver gode ideer og konkrete indretningsforslag, samt at ledelse og personalegruppe kompetenceudvikles til at indrette og optimere anvendelsen af rum i forhold til den pædagogiske praksis.

## ▪ **Bedre udnyttelse af eksisterende rammer**

Eksterne brugere benytter i mindre grad klubberne uden for disses åbningstider. De fleste klubber har godt indrettede funktionsrum til udfoldelse af forskellige former for aktiviteter, som f.eks. boldrum, dansesal, IT lokaler, videoediting m.v. og samtidig har de tilfredsstillende udearealer. Det kan være bands, der låner musiklokalet eller lokale folkeoplysningsforeninger, der benytter lokalerne. Der er umiddelbart et stort potentiale for øget udnyttelse af lokalerne og det anbefales, at man får kortlagt og synliggjort lokalerne, samt får etableret et let tilgængeligt bookingsystem.

Der er generelt et stort potentiale for at skolerne i højre grad benytter klubbens lokaler i dagtimerne. Det anbefales at klubbens lokaler indgår i et centralt bookingsystem og at der arbejdes med kulturen i den enkelte klub, der gør at deling af lokaler med eksterne brugere bliver et centralt element i indretning og brugen af lokalerne i hverdagen, både i aften- og dagtimerne.

Der bør være opmærksomhed på, at der kan være udfordringer med, at ekstern brug kan give større slid af lokalerne, samt et større behov for rengøring.

## ▪ **Integrering af IT**

Der er meget store forskelle på, hvordan man integrerer IT i dagligdagen i klubberne. Nogle steder er det udelukkende til spil, og andre steder arbejder man mere kreativt. Det anbefales, at Lyngby-Taarbæk Kommune sætter fokus på IT for at løfte anvendelsen og brugen af IT i et læringsmiljø i forhold til funktionsprincippet, således som det udarbejdede forslag til IT strategi for 0-18 års området lægger op til.

## ▪ **Reducering af støjgener**

Det er flere steder forsøgt at eliminere støjgener med akustikregulerende plader uden, at dette har skabt den ønskede effekt. Hvis man vil forbedre støjforholdene generelt i klubberne anbefales det, at der arbejdes med brugernes adfærd. Det er muligt at reducere støjgener ganske enkelt ved at skabe bevidsthed om, hvordan støj hænger sammen med indretning og organisering af hverdagen.

## ▪ **Bygningstypologier**

Lundtofte Fritids- og Ungdomsklub er indrettet i en ældre bolig fra 1872. Da bygningerne ligger i den høje ende af forbrug på el og samtidig har store udfordringer med det termiske indeklima, bør man foretage et strategisk langsigtet perspektiv på bygningen, inden man igangsætter de foreslåede tiltag.

Fritids- og ungdomsklubben Kalle er delvis etableret i en pavillon med en månedlig lejeudgift. Det bør overvejes strategisk, om det er mere rentabelt på langt sigt i forhold til lejeudgifter, at der tilbygges til den øvrige del af klubben, eller om der er andre alternative muligheder for placering af hele klubben andetsteds. En mulighed er at placere klubben i Virum skoles nuværende bygninger i forbindelse med hjemklasselokaler eller faglokaler. Der vil umiddelbart være plads til det i forhold til resultaterne fra kortlægningen, men der skal arbejdes med brugernes holdning med denne løsning.

Fritids- og ungdomsklubben Trykgehvile er indrettet i et bevaringsværdigt hus. Det bør undersøges og overvejes nærmere, om det på sigt er hensigtsmæssig med en klub indrettet i denne bygning, da det er en udfordring med vedligehold og fleksibilitet for brugerne og at den arkitektoniske værdi forringes med det store slidtage, der finder sted på bygningen.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

Det anbefales endvidere, at der med udgangspunkt i kommunens nøgletal foretages en vurdering af kommunens vedligeholdelsestunge bygninger til klubber fremadrettet. Vurderingen skal give klarhed om der kan være økonomiske rationaler i fraflytning eller salg, fremfor ressourcekrævende tiltag, som alligevel ikke skaber optimale rammer.

## ▪ Områdets funktionsprincipper

Der er inden besigtigelserne udarbejdet en række funktionsprincipper for klubberne i samarbejde med kommunen. Det vurderes, at de nuværende udarbejdede funktionsprincipper er en god overordnet markør for, hvad de fysiske rammer skal give plads og mulighed for i Lyngby-Taarbæk Kommunes klubber for, at den enkelte klub kan udøve sin service og pædagogiske praksis. Det anbefales, at disse funktionsprincipper fremadrettet anvendes som guidelines for indretning og brugen af kommunens lokaler og bygninger. I forbindelse med udarbejdelse af funktionsprincipperne, blev der formuleret et funktionsprincip om sammenlægning af klubber og skoler. Dette princip bør undersøges nærmere med henvisning til strategiske anbefalinger. Det bør overvejes om princippet med koldt drikkevand bør udgå, dels er det ikke nævnt inden for de øvrige områder, dels er princippet på et mere konkret niveau end de øvrige principper.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks klubber

Bascon

## 3 Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks klubber

I dette kapitel gives først en sammenfattende vurdering af i hvor høj grad bygningerne opfylder kommunens funktionsprincipper. Vurderingen præsenteres i nedenstående matrice, hvor det med farver er illustreret i hvilken grad den enkelte klubs bygning vurderes at leve op til funktionsprincipperne.

Efter den overordnede vurdering præsenteres grundlaget for vurderingen i form af en redegørelse for det, der er set og hørt om klubbernes indretning. Redegørelsen tager udgangspunkt i funktionsprincipperne (i hvert afsnit findes funktionsprincippet i tekstboks).

### 3.1 Overordnet vurdering af klubberne

Der er givet følgende vurdering af kommunens klubber i forhold til, i hvor høj grad deres bygninger lever op til kommunens funktionsprincipper:

I hvor høj grad understøtter bygningen områdets funktionsprincipper, som værende tidssvarende og moderne faciliteter?

	Lav	Middel	Høj
Fritids- og ungdomsklubber			
Fritids- og ungdomsklubben Tryggehvile		Middel	
Fritids- og ungdomsklubben Vænget			Høj
Lundtofte Fritids- og Ungdomsklub	Lav		
Fritids- og Ungdomsklubben Kolle		Middel	
Fritids- og Ungdomsklubben Tronen			Høj
Fritidsklubben Bøvsen		Middel	
Fritids- og Ungdomsklubben Carlsvognen			Høj
Fritids- og Ungdomsklubben Baune		Middel	
Antal Institutioner	1	4	3

### 3.2 Redegørelse for indretning

I det følgende redegøres for indretningen i klubberne med udgangspunkt i funktionsprincipperne. Redegørelsen er baseret på dels interview og dels besigtigelse af ejendommene.

#### 3.2.1 Inspirerende læringsmiljøer

*Fritids- og ungdomsklubberne under 'Klub Lyngby' skal indrettes, så de giver lyst til samvær og fællesskab i fleksible og inspirerende læringsmiljøer.*

Generelt er klubberne indrettet med inspirerende læringsmiljøer og der tænkes i indretning, som understøtter børn og unges aktiviteter. Klubberne er generelt gode til at indrette særlige rum, der giver en særlig stemning om den enkelte aktivitet. Der er dog stor forskel på i hvor høj grad, de enkelte klubber indrettes som et læringsmiljø eller mere som et opholds/fritidsmiljø. Fokus for indretningen de fleste steder er da også at skabe hjemlige og hyggelige miljøer til børn og unge med en variation af rumstørrelser og indretninger, hvilket på mange måder kan være en barriere for fleksibel udnyttelse.

Klubberne er generelt indrettet med funktionsrum. Det betyder, at det enkelte rum er kodet til én type af aktiviteter og dermed ikke er særlig fleksible til, at andre aktiviteter kan udfolde sig i rummet. Det skaber til gengæld gode miljøer og indretning for de konkrete aktiviteter. Hvis man opnåede en fuld booking på disse lokaler kan det give mening at indrette efter funktioner og ikke efter multifunktionalitet.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks klubber

Bascon

## Gode cases

### Fleksibel udnyttelse

I Fritids- og ungdomsklubben Baune er alrummet et godt og åbent rum, der understøtter social aktivitet, hvor børn "hænger" ud og snakken er uformel. Samtidig er der et stort samlingsrum, hvor der er plads til fysisk aktivitet indendørs. Det understøttes yderligere af det tætte samarbejde med gymnastikhallen og boldbaner udendørs.

### Funktionsrum

I Fritids- og ungdomsklubben Vænget findes et musik- og lydstudie, som appellerer til de unge og som giver gode muligheder for at udfolde sig med en type aktivitet, de færreste har mulighed for derhjemme.

## 3.2.2 Sociale aktiviteter og fysisk aktivitet

*Miljøerne skal invitere til sociale aktiviteter i og omkring den enkelte fritids- og ungdomsklub og give plads til bevægelse og fysisk aktivitet.*

Der er stor mulighed for sociale aktiviteter i klubberne. De er generelt indrettet, så der er mange muligheder for at sidde i større eller mindre grupper, og rum og gangarealer bliver i høj grad brugt til ophold og aktiviteter.

Der er generelt gode muligheder for at lave fysisk aktivitet. Der er god plads i udemiljøerne og eksterne idrætsfaciliteter benyttes, især når de ligger i nærheden. Der er få steder, hvor der er indrettet indendørs aktivitetsrum til f.eks. fodbold og dans.

### Gode cases

På Fritidsklubben Virumgaardsvej er der indrettet et danserum med en lille scene, hvor der er mulighed for forskellige former for fysisk aktivitet.

Fritids- og ungdomsklubben Baune bruger den nærvæd liggende Engelsborghal, hvor klubgængerne drager nytte af muligheden for at røre sig fysisk både ude- og inde.

## 3.2.3 Innovation og kreativitet

*Fritids- og ungdomsmiljøerne skal understøtte den eksperimenterende del af de unges læring og skabe plads til innovation og kreativitet, samt stimulere de unges fantasi og sanser.*

Klubberne understøtter generelt i høj grad det eksperimenterende og giver plads til innovation og kreativitet i kraft af deres velindrettede funktionsrum, der giver muligheder for mange forskellige kreative aktiviteter.

### Gode cases

#### Kreativt værksted

På Fritids- og ungdomsklubben Tryggehvile er en masse små rum i overetagen slået sammen til et stort kreativt værksted.

I Klubben Kolle er mange funktionsrum stærkt dedikerede og specialiserede. I rummene udfordres børn kreativt gennem fremstilling af rollespilsudstyr, fjernstyrede biler og fly, syning og keramik.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks klubber

Bascon

## 3.2.4 Fleksibilitet

*Lokalefaciliteterne skal være fleksible, så de giver mulighed for, at brugere og personale kan mødes på kryds og tværs. De unge kommer for at møde venner og kammerater og det er vigtigt at indretningen understøtter disse møder, så de kan opstå naturligt og i forbindelse med relevante aktiviteter, som f.eks. kan være madlavning/spisning, spil, musik, kreative aktiviteter, såvel som aktiviteter, der har med bevægelse og sportslig udfoldelse at gøre.*

Lokalerne giver i høj grad mulighed for, at børn, unge og personalet kan mødes på kryds og tværs. I kraft af funktionsrummene, der giver mulighed for mange forskellige typer af aktiviteter, opstår der hele tiden møder på kryds og tværs i lokalerne og gangarealer.

Selv om klubberne generelt er indrettet efter funktioner, er arealerne meget i brug på grund af det høje antal børn og unge, der færdes i klubber og benytter fritidstilbuddene. På den måde er der en anden form for fleksibilitet i klubberne, der i højere grad handler om at skabe gode miljøer, hvor både aktiviteter og ophold kan finde sted og dermed benyttes alle rum meget i det tidsrum det benyttes.

Ungdomsklubberne har generelt rigtig god plads, mens fritidsklubberne er noget mere pakket grundet det høje antal børn, der benytter fritidsklubben. Det mærkes især om vinteren.

### Gode cases

#### Multirum

Salen på Lundtofte Fritids- og Ungdomsklub bruges som multirum. Rummet er friholdt for fast inventar, så man selv kan "indtage" rummet. Børnene skater, bygger ramper, løber og spiller spil i rummet. Det er et stort rum, så det kan også bruges til fester og andre typer fællesarrangementer.

#### Varierede rumudtryk

I Fritidsklubben Tronen benyttes møbler, overfladebelægninger, farvetemaer og ikke mindst belysning, som en aktiv del af indretningen og formår at give de fleste rum en "særlig" karakter eller stemning, som afspejler rummets funktion. Indretningen sker desuden aktivt i samarbejde med børnene, hvorved de i højere grad påtager sig ejer følelse over huset.

#### Fælles aktiviteter

Fritids- og ungdomsklubben Baune har, som flere andre klubber, flere rum, der understøtter aktiviteter mellem personale og brugere i forskellige aldre. De laver fx mad sammen i køkkenerne, planlægger teater- og film forestillinger og indspiller musik sammen.

## 3.2.5 Tværfaglige projekter

*Der skal være mulighed for at samle de unge i større og mindre grupper til aktiviteter og tværfaglige projekter både for at fremme samarbejdet i personalegruppen og de unges muligheder for udvikling og læring.*

Der er i høj grad mulighed for at arbejde med tværfaglige projekter grundet de velindrettede funktionsrum. Det handler i højere grad om valg af pædagogik og kultur på den enkelte institution om det finder sted.

### Gode cases

Fritids- og ungdomsklubben Baune har et stort samlingsrum på ca. 100 m<sup>2</sup>. Foruden jævnlig afvikling af forskellige samlinger og fysiske udfoldelse, bruger de rummet til teateropsætninger. Brugere inddrages og udvikles tværfagligt, da forskellige opgaver skal uddelegeres (skuespil, musik, lyd og lys, filmoptagelse etc.).

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks klubber



## 3.2.6 Inddragelse af alle rum som læringsrum

*Alle rum, gang- og udearealer i fritids- og ungdomsklubberne er som udgangspunkt læringsrum og derfor skal alle arealerne videst muligt inddrages i den daglige planlægning af aktiviteterne i fritids- og ungdomsklubberne.*

Alle arealer i klubberne inddrages i høj grad i dagligdagen. Kvadratmetrene udnyttes og bruges af børn og unge, som fordeler sig meget rundt i bygningen og bruger rummene på mange måder.

### Gode cases

I Fritids- og ungdomsklubben Lundtofte er næsten alle rum også forbindelsesrum. Derfor bruges alle m<sup>2</sup> også trappen mellem stue og 1. sal der anvendes som "snakke-sted".

## 3.2.7 IT

*IT vil være en væsentlig del af fritids- og ungdomsklubbernes læringsmiljø og bygningerne skal understøtte de unges og lærerernes mulighed for at inddrage dette i aktiviteterne.*

I alle klubberne er der i høj grad mulighed for at benytte og inddrage IT i aktiviteterne.

### Gode cases

På Fritidsklubben Virumgårdsvej er der indrettet spillerum uden siddepladser, så man også er i bevægelse, når man spiller computer. Der er også et computerrum til forskellige computerrelaterede aktiviteter.

På Fritids- og ungdomsklubben Baune bruges IT til spil, men derudover inddrages det også meget i læringsaktiviteter. Børnene bruger computere og IT som opslagsværk og til at planlægge større begivenheder. De bruger også computere til at indspille musik og optage film, som de efterfølgende redigerer.

## 3.2.8 Personalefaciliteter

*Fritids- og ungdomsklubberne skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor der er mulighed for at kunne forberede sig, holde møder og afholde sociale arrangementer, samt trække sig tilbage for pause. Administrationen skal have tæt kontakt til personalefaciliteter for at fremme samarbejdet mellem ledelse og personale.*

Personalet i klubberne har generelt gode personalefaciliteter. Der er ofte et mindre kontor med de basale kontorfunktioner til rådighed og fællesrummene benyttes til møder og andre aktiviteter, hvor flere pædagoger skal samles. Aktiviteterne afholdes i tidsrummet inden børn og unge møder ind i klubben. Personalet har ingen eller få pauser, når børnene og de unge er der, og har derfor ikke et stort behov for særlige pauserum.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks klubber

Bascon

## 3.2.9 Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold

*Fritids- og ungdomsklubberne skal indrettes, så der er et godt indeklima med gode støjforhold, lysforhold og temperaturer, samt have et godt indvendigt vedligeholdelsesniveau.*

Generelt er der gode lysforhold i alle klubber, men enkelte steder mangler god udendørs belysning, så børn og unge trygt kan færdes til og fra klubben om vinteren. Der opleves generelt problemer med støj flere steder. Det er især i fællesområder og de ældre bygninger, når mange børn og unge opholder sig dér på engang. Især i de gamle villaer og i bygninger udført i præfabrikerede elementer, opleves store temperaturforskelle, som medfører kulde/varme gener.

## 3.2.10 Sammentænke fritids- og ungdomsklubber med mellemtrin og udskoling

*Dette funktionsprincip er defineret som et fremtidigt potentielt funktionsprincip. Princippet er et perspektiv på en mulig fremtidig bygningsanvendelse og vedrører elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer, f.eks. om pædagogiske og/eller læringsmæssige elementer.*

*I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper, som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.*

*Det forventes, at der findes et potentiale i at sammentænke fritids- og ungdomsklubberne med mellemtrin /udskoling, og på den måde frigøre lokalekapacitet. Mulighederne undersøges i forhold til bygningsfysik og holdningsmæssige forhold.*

Der er et potentiale i at sammentænke fritids- og ungdomsklubber med mellemtrin og udskoling for at skabe bedre udnyttelse af bygningerne i klubbens ejendomme, da de står en del ledig alle dage frem til opstart af klubben. Ved en samtænkning er der potentiale for at skabe gode og inspirerende læringsrum for mellemtrin/udskoling.

Flere af lokalene kan benyttes til kreative aktiviteter og eksperimenterende undervisning. Hvor klubber ligger i umiddelbar nærhed af skolerne, er det anbefalet under kulturtillæg hvis det er skønnet nødvendigt. Klubberne er positive overfor at udlåne lokalene til eksterne brugere og klubber placeret tæt på skoler benytter allerede i høj grad skolens faciliteter.



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
4. Økonomi

Bascon

## 4 Økonomi

Opgaver	Økonomi
Holdningsmæssige tiltag	Ikke prissat, med indgår som en del af Spacemanagement processen
"Dele med andre". Dele faciliteter mellem kommunale institutioner og mellem foreningerne under folkeoplysningen	Ikke prissat, men indgår som en del af Spacemanagement processen.
Indretningsmæssige tiltag Kategori 1. Kategori 2. Kategori 3. I alt	<b>0</b> <b>600.000</b> <b>100.000</b> <b>700.000</b>
Bygningsmæssige tiltag. Kategori 1. Kategori 2. Kategori 3. I alt	<b>0</b> <b>4.050.000</b> <b>0</b> <b>4.050.000</b>
I alt	<b>4.750.000</b>

Sammenstilling af ovenstående økonomi er beregnet af Lyngby-Taarbæk Kommune med udgangspunkt i overslagstal fra Bascon.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

OK nr. 11  
Bilag 3



Bascon

## Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Kortlægning af anvendelse og udnyttelsesgrad

Lyngby-Taarbæk Kommune

September 2013



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Bascon A/S  
Åboulevarden 21  
Postbox 510  
DK-8100 Aarhus C

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Bascon

## Indholdsfortegnelse

1	Indledning .....	3
2	Konklusion .....	4
3	Anvendt metode .....	6
3.1	Skoler .....	6
3.2	Områdecetre .....	6
3.3	Handicap – og psykiatrinstitutioner .....	6
3.4	Folkeoplysningen .....	6
4	Kortlægning af skoler .....	7
5	Kortlægning af områdecetre/træningscentre .....	9
6	Kortlægning af handicap – og psykiatrinstitutioner.....	11
7	Kortlægning folkeoplysningsområdet .....	13
7.1	Hvad er kortlagt .....	13
7.2	Redegørelse for anvendelse og udnyttelsesgrad baseret på interview .....	13
7.2.1	Hvem anvender/bruger lokalerne/bygningerne? .....	13
7.3	Stikprøveresultater .....	14
7.3.1	Hvordan organiserer foreningerne sig? .....	14
7.3.2	Hvordan booker man? .....	15
7.3.3	Har foreningen aftaler med andre foreninger, der bruger bygningen eller nogle lokaler? .....	15
7.3.4	Kan der være flere foreninger i bygningen på samme tid? .....	16
7.3.5	Er det muligt at tilvejebringe bookinglister eller lokaleskemaer? .....	16
7.3.6	Varierer brugen af lokalerne i forhold til årstider eller sæson? .....	17
7.3.7	Hvad ser I (foreningerne) af muligheder og barrierer i forhold til andre brugere? Ser I nogle oplagte synergimuligheder og fællesskaber med andre foreninger, som I kunne have glæde af? .....	17

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning



## 1 Indledning

Nærværende delrapport er en redegørelse for kortlægningen af Lyngby-Taarbæk Kommunes ejendomme. Kortlægningen er fordelt på fire forskellige områder:

- Skoler
- Områdecentre/træningscentre
- Sociale institutioner
- Folkeoplysningen

Formålet med kortlægningen er at tegne et billede af, hvordan og i hvilket omfang de bygningsmæssige faciliteter anvendes. Kortlægningen sker i to trin. Første trin er en beskrivelse af, hvilke lokaler der findes på den pågældende lokalitet, og hvordan disse anvendes. Dette er afdækket gennem deskriptiv registrering, samt interview af ledelsen eller anden relevant person. Dette ligger tilgængeligt som data og er præsenteret her i delrapporten som opsamlinger.

Næste trin er en række observationer på udvalgte tidspunkter, hvor eventuelle aktiviteter i de enkelte lokaler er noteret. Observationerne er foretaget på tidspunkter, hvor der normalt kan forventes aktiviteter i de pågældende lokaler. Hovedkonklusionerne for områderne præsenteres i denne rapport.

Kortlægningen giver således dels et billede af, hvordan brugerne af de forskellige faciliteter opfatter anvendelsen af disse og dels et øjebliksbillede af i hvor høj grad denne opfattelse kan genfindes i hverdagen. Alle input er indarbejdet i analyserne, der er foretaget for områdecentre og skoler, hvorimod det på folkeoplysningsområdet alene har været hensigten at afdække potentialerne for bedre udnyttelse af lokalerne.

I den beskrivelse er variationer henover skiftende sæsoner søgt indfanget, mens observationerne er et øjebliksbillede, der af naturlige årsager ikke kan indfange disse evt. variationer. Variationerne kan også forekomme på kortere sigt, f.eks. i forbindelse med stævner, eksamener og som følge af vejrliget.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Konklusion

Bascon

## 2 Konklusion

På baggrund af kortlægningen er det muligt at foretage følgende overordnede konklusioner for anvendelse og udnyttelse af bygningsfaciliteterne i Lyngby-Taarbæk Kommune:

- Kortlægningen af anvendelse og udnyttelsesgraden på skolerne peger på, at der i dagligdagen er et stort potentiale i øget udnyttelse af gangarealer, grupperum og faglokaler, samt sammentænkning med SFO og klubber i indskolingsmiljøer. Læringscenteret er det rum, der bliver benyttet aller mest på skolerne. Der er et potentiale for bedre udnyttelse både i dag- og aftentimerne af lokalerne på skolerne til interne og eksterne brugere.
- På området for handicap- og psykiatrinstitutioner er der foretaget registrering på én matrikel. Der er umiddelbart et potentiale for bedre udnyttelse af kontor- og mødelokaler samt aktivitetslokale. Dette skal dog ske under hensyntagen til de primære brugere.
- På områdecentre har fællesarealerne til beboerophold, fælles køkkenlokaler samt lokaler til eksterne brugere en forholdsvis lav udnyttelsesgrad. På træningscentre er det aktivitetslokalerne, fælles køkkenlokaler og lokaler til eksterne brugere, der har en forholdsvis lav udnyttelsesgrad. For begge områder er der et potentiale for bedre udnyttelse af lokalerne i både dag- og aftentimer, idet der skal gøres opmærksom på at beboerne også betaler en del af lejen i disse faciliteter.
- I forhold til faciliteterne på folkeoplysningsområdet er der tydeligvis visse ikke-realiserede potentialer for at øge udnyttelsen af faciliteterne. F.eks. udnyttes spejderforeningernes faciliteter typisk ikke før fra klokken cirka 15.00-16.00, og selv efter dette tidspunkt viser øjebliksbilledet en ret lav udnyttelsesgrad. Vandsportsforeningerne anvender generelt lokalerne en del, og der vil kun i mindre grad være potentiale for yderligere anvendelse. For idrætsforeninger vil der være et potentiale i dagtimerne hvorimod aftentimerne generelt er booket og for øvrige foreninger vil der være et potentiale for bedre udnyttelse både i dag og aftentimerne.

Fælles for alle foreningerne gælder, at hvis udnyttelsen skal øges, kræver det, at flere foreninger/brugere skal udnytte de samme faciliteter. Dette rejser tre særlige problematikker:

- 1) Foreningerne indretter sig med eget inventar og udstyr, som de ikke umiddelbart ønsker at dele med andre.
- 2) Mange faciliteter anvendes af foreningerne/brugerne uden booking/reservation. Flere foreningers/brugeres fælles anvendelse af samme lokaler forudsætter central administration, via et fælles bookingsystem.
- 3) Realisering af potentialerne på folkeoplysningsområdet kræver en tæt dialog med foreningerne/brugerne. De øvrige områder, skoler, områdecentre og handicap – og psykiatrinstitutionerne er umiddelbart positive over for at have eksterne brugere. Daginstitutioner er ikke kortlagt, men gennem analyse af den enkelte ejendom er der observeret et potentiale for at udnytte institutionerne i aftentimerne til eksterne brugere, især køkkener, rytmikrum og værksteder vil være egnede lokaler til eksterne brugere. På klubberne er der ligeledes observeret et potentiale for anvendelse af lokalerne for eksterne brugere. Her kunne skolerne i højere grad gøre brug af lokalerne. Herudover er der i skolerne umiddelbare nærhed andre kommunale lokaler der også kan tænkes ind som lokalbuffer.

Det anbefales, at man udnytter potentialet inden for alle områder og får kortlagt og synliggjort de lokaler, der kan være til glæde for både interne og eksterne brugere. Derudover bør man etablere et centralt bookingsystem og arbejde med kulturen på den enkelte ejendom, der gør at deling af lokaler bliver et centralt element i anvendelse af lokalerne i hverdagen, både i aften- og dagtimerne, således som den vedtagne forretningsstrategi forudsætter.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Konklusion

Bascon

Der er i Lyngby-Taarbæk Kommune udviklet projektet "Lyngby Idræts by", der skal realiseres henover 2014-15. Bag projektet er der netop en tænkning om, at lokalerne skal anvendes fleksibelt af foreningerne. På den måde er man gået væk fra ejerskabet til det enkelte lokale og indgår i et lokalefællesskab med øvrige foreninger. Der er umiddelbart potentiale i at anvende dette koncept på alle områder.

Der er ikke foretaget en systematisk gennemgang af idrætshaller og svømmehaller, udover de idrætshaller der ligger i umiddelbar tilslutning til skolerne.

I henhold til etablering af arbejdspladser til medarbejderne på skolerne viser analysen at der kan anvendes ledige undervisningslokaler og andre ledige lokaler som dermed kan reducere eller overflødigøre behovet for særlige bygningsmæssige tiltag til dette formål. Der kan være et behov for anskaffelse af fleksibelt inventar.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Anvendt metode

Bascon

## 3 Anvendt metode

I det følgende redegøres for metoderne anvendt for de forskellige områder.

### 3.1 Skoler

Kortlægningen af skolernes lokale anvendelse skete ved en systematisk gennemgang af plantegninger/situationsplaner på tre udvalgte skoler. Samtlige lokaler på de tre skoler blev noteret i forhold til anvendelse. Efterfølgende blev de tre skoler besøgt fire gange, hvor samtlige lokaler blev noteret i forhold til aktivitet.

### 3.2 Områdecentre

Kortlægningen af områdecentrenes lokale anvendelse skete ved en systematisk gennemgang af plantegninger/situationsplaner på tre udvalgte områdecentre. Samtlige lokaler på de tre områdecentre blev noteret i forhold til anvendelse. Efterfølgende blev de tre områdecentre besøgt fire gange, hvor samtlige lokaler blev noteret i forhold til aktivitet.

### 3.3 Handicap – og psykiatrinstitutioner

Kortlægning af disse ejendomme er sket ved indledende interview med de pågældende ledere, der er tilknyttet og anvender de pågældende ejendomme. Interviewene har haft til formål at tegne et billede af, hvordan man anvender faciliteterne, herunder tidspunkter, principper for booking og variation i løbet af ugen, måneden og året. Ved interviewene blev omhandlede lokaler på de pågældende ejendomme noteret i forhold til anvendelse.

Efter gennemførelsen af interviewene, er der gennemført stikprøvebesøg ved pågældende to ejendomme. Stikprøverne er foretaget på Magnetten, Kastanievej 2 og Chr. Den X's Allé 97 (Gymnastiksalen). Der er foretaget 12 besøg i løbet af en uge pr. ejendom.

Gymnastiksalen på Chr. X's Allé er endnu ikke taget helt i brug. I forbindelse med interviewene er der angivet forventet anvendelse og udnyttelse. Gymnastiksalen er besøgt i forbindelse med stikprøverne, men er ikke kortlagt, da der ikke har været aktivitet ved besøgene.

### 3.4 Folkeoplysningen

Kortlægningen af ejendomme under folkeoplysningen er kortlagt ved en række interview med repræsentanter fra kommunen og/eller repræsentanter fra de foreninger, der anvender de pågældende ejendomme. Interviewene har haft til formål at tegne et billede af, hvordan de forskellige foreninger anvender faciliteterne, herunder tidspunkter, principper for booking og variation i løbet af ugen, måneden og året.

Efter gennemførelsen af interviewene er der foretaget i alt 40 stikprøvebesøg på udvalgte ejendomme. Besøgene har alene haft til formål at efterprøve det billede, interviewene har givet.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
4. Kortlægning af skoler

Bascon

## 4 Kortlægning af skoler

Skolerne er besøgt på varierende tidspunkter i tidsrummet ca. kl. 8.00 til ca. 15.00. Stikprøverne dækker således forskellige tidspunkter på dagen. Desuden er der foretaget interview af skolens ledelse på den enkelte skole for at afdække anvendelse af lokalerne med eksterne brugere.

Table 1 Stikprøveresultater Skoler

Lokaletype	Antal observationer	Antal observeret aktivitet	Udnyttelsesgrad i forbindelse med observation
Hjemmeklasselokale	306	175	57 %
Grupperum	62	11	18 %
Faglokaler	160	31	19 %
SFO lokaler	226	97	43 %
Gangarealer	28	4	14 %
Lokaler til eksterne brugere (tandlæge, sundhedsplejerske mv.)	76	18	24 %
Personalelokaler, administration o. lign	204	66	32 %
Læringscenter	12	8	67 %
Idrætshal tilknyttet skolerne	16	5	31 %

Stikprøverne på skolerne er gennemført i en periode, hvor nogle elever har påbegyndt eksamensperioden, hvilket betyder at nogle lokaler er benyttet mindre end normalt. Det skal desuden bemærkes, at perioden for stikprøverne var med rigtigt godt vejr, hvilket betød, at SFO havde mange udeaktiviteter.

Observationerne af skolerne har to interessante aspekter. For det første, at hjemmeklasselokalerne og SFO lokalerne sammen med Læringscentret er de lokaletyper, der er mest udnyttet – hvilket dog svarer til mellem 43 % og 67 %. For det andet, at grupperum, faglokaler og gangarealer er de lokaletyper der udnyttes mindst.

### Anvendelse af lokalerne

Brugerne gav generelt udtryk for, at alle lokaler blev brugt i et stort omfang i hverdagen, hvilket for nogle af lokaletyperne ikke matcher med de stikprøver, der er foretaget på udnyttelsesgraden. Samtidig gav brugerne udtryk for, at lokalerne primært bliver anvendt til det, de er indrettet til og dermed giver det et generelt billede af, at rummene ikke mentalt og i deres indretning lægger op til en fleksibel brug af lokalerne med mulighed for at anvende det til flere funktioner. Observationerne på stedet understregede dette forhold.

Det blev observeret, at det generelle billede som stikprøverne viser på anvendelse og brug af faglokalerne er mere nuanceret i forhold til de forskellige typer faglokaler. Håndarbejdelokalet, sløjd og hjemkundskab var de faglokaler, der er mindst i anvendelse. Hvorimod fysik/kemi og billedkunst bliver anvendt i høj grad de fleste steder.



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
4. Kortlægning af skoler

Bascon

Der var i observationerne af de fysiske rammer overensstemmelse mellem god indretning og i hvor høj grad, rummet blev brugt. Læringscentret er et eksempel på, at med den rette indretning, der appellerer til de behov som brugerne har, bliver lokalerne taget oftere i brug.

Det skal understreges, at der er variationer på anvendelse og udnyttelse af lokalerne på den enkelte skole der ikke kommer frem her, hvilket der bør tages højde for i den videre anvendelse af de generelle billeder. Der er i analyserne af den enkelte skole inddraget observationer og betragtninger lokalt på stedet, som dermed er indarbejdet i de enkelte tiltag foreslået på den enkelte skole.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
5. Kortlægning af områdecentre/træningscentre

Bascon

## 5 Kortlægning af områdecentre/træningscentre

Områdecentre/træningscentre er besøgt på varierende tidspunkter i tidsrummet ca. kl. 8.00 til ca. 15.00. Stikprøverne dækker således forskellige tidspunkter på dagen. Desuden er der foretaget interview af ledelsen på det enkelte områdecenter/træningscenter for at afdække anvendelse af lokalerne med eksterne brugere.

Tabel 2 Stikprøveresultater områdecentre

Lokaletype	Antal observationer	Antal observeret aktivitet	Udnyttelsesgrad i forbindelse med observation
Administration og mødelokaler	61	25	41 %
Aktivitetscentre	16	9	56 %
Opholdslokaler for beboer	20	4	20 %
Køkkenlokaler	33	4	12 %
Lokaler til eksterne brugere	44	15	34 %

Tabel 3 Stikprøveresultater træningscentre

Lokaletype	Antal observationer	Antal observeret aktivitet	Udnyttelsesgrad i forbindelse med observation
Administration og mødelokaler	29	15	52 %
Aktivitetslokaler	45	14	31 %
Opholdslokaler for beboer	-	-	-
Køkkenlokaler	44	13	30 %
Lokaler til eksterne brugere	151	100	34 %

Observationerne i forhold til køkkenlokaler dækker over en række forskellige køkkenlokaler, herunder kølerum mv. Netop fordi der er mange forskellige rum, bliver udnyttelsesgraden forholdsvis lav. I forbindelse med stort set alle besøgene har der været nogen aktivitet i enkelte af køkkenlokalerne. Et mere retvisende billede af disse lokaler vil kræve en egentlig analyse af funktioner og faciliteter i forhold til den produktion der finder sted.

### Anvendelse af lokalerne:

Brugerne gav generelt udtryk for, at alle lokaler bliver brugt i middel omfang, hvilket for nogle af lokaletyperne ikke matcher med de stikprøver, der er foretaget på udnyttelsesgraden. Brugerne på træningscentre gav bl.a. udtryk for, at aktivitetslokalerne på træningscentre i høj grad blev benyttet i dagtimerne, men stikprøverne viser, at der er et større potentiale for udnyttelse. Samtidig gav brugerne udtryk for, at lokalerne primært bliver anvendt til det dertil indrettede og dermed fremkommer et generelt billede af, at rummene ikke mentalt og i deres indretning ligger op til fleksibel brug af lokalerne med mulighed for at anvende det til flere funktioner. Observationerne på stedet understregede dette forhold.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
5. Kortlægning af områdecentre/træningscentre

Bascon

Der var i observationerne af de fysiske rammer overensstemmelse mellem god indretning og i hvor høj grad rummet blev brugt. På Bauehøj har man f.eks. etableret en opbevaringsvæg med god depotplads til eksterne brugere. Denne væg har stor betydning for fleksibel brug af rummet.

Det skal understreges, at der er variationer på anvendelse og udnyttelse af lokalerne på det enkelte områdecenter og træningscenter der ikke kommer frem her, og som man bør tage højde for i den videre anvendelse af de generelle billeder overordnet. Der er i analyserne af det enkelte områdecenter/træningscenter inddraget observationer og betragtninger lokalt på stedet, som dermed er indarbejdet i de enkelte tiltag, der er foreslået på den enkelte ejendom.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
6. Kortlægning af handicap – og psykiatrinstitutioner

Bascon

## 6 Kortlægning af handicap – og psykiatrinstitutioner

På området for social og sundhed er der foretaget kortlægning af to ejendomme: Bostedet Chr. X's Allé og Magneten på Kastanievej. Den førstnævnte er kun kortlagt i forhold til forventet anvendelse, da ejendommen på kortlægningstidspunktet var under overdragelse, og endnu ikke taget i brug. I begge tilfælde er anvendelsen kortlagt igennem interview med lederen af ejendommen.

Bostedet Chr. X's Allé vil fremover råde over ejendommen, som skal bruges af bostedets (ejendommen ligger i tilknytning til bostedet) ca. 50 beboere med autisme. Ejendommen er i to plan. I stueplan findes et multirum og et fitnessrum. Herudover findes en aflastningsbolig, et pedelkontor og et tekøkken. På førstesal planlægges indrettet en café, et større mødelokale med plads til 60 - 80 personer og et kompetencecenter. På førstesalen findes desuden endnu en aflastningsbolig.

Da ejendommen ikke er taget i brug kan vurderingen af anvendelse kun ske som forventninger. Som en naturlig følge af brugernes særlige baggrund, er der brug for en meget struktureret hverdag. Det betyder igen, at en stor del af anvendelsen vil være skemalagt. Dette giver også muligheder for, at andre brugere kan anvende lokalerne, hvis det passer ind i planlægningen. Brugernes baggrund er ikke umiddelbart forbundet med problemer i forhold til at invitere andre ind i huset. Dette kræver måske lidt struktur, men burde kunne lade sig gøre.

Ejendommen *Magneten* består af en villa i to plan med udnyttet tagetage og kælder. I stueplan findes et stort mødelokale samt et mindre lokale. Hertil kommer et depot, et kontor og et større produktionskøkken. På førstesalen findes endnu et mødelokale samt tre kontorer. På begge etager findes toiletter. Den udnyttede tagetage rummer to værelser og et pulterkammer, som dog ikke anvendes af husets brugere (uvished om hvorvidt lokalerne er godkendt til brug). Kælderen fremtræder forsømt og meget fugtig.

Ejendommen har i 15 år været anvendt af voksne udviklingshæmmede, som bor forskellige steder i kommunen i bofællesskaber/opgangsfællesskaber. Ejendommen anvendes af i alt ca. 60 udviklingshæmmede og knap 40 senhjærneskadede. Ejendommen anvendes både af bofællesskaberne enkeltvis og på tværs. Der er faste tider for aktiviteterne, som stort set foregår hele ugen. I weekenderne anvender brugerne lokalerne til f.eks. fødselsdage osv.

Umiddelbart vurderes der at være begrænsede potentialer for øget anvendelse og udnyttelse af ejendommen. Kortlægningen viser dog, at kontor og mødelokaler samt aktivitetslokalet blev benyttet i mindre grad, så der vil umiddelbart være et potentiale. Hvis eventuelle eksterne brugere skal have adgang skal det ske i tæt samarbejde med de primære brugere. Der peges på de muligheder der ligger i indførelsen af et fælles bookingsystem

Da ejendommen i forbindelse med Bostedet Chr. X's Allé på kortlægningstidspunktet ikke var taget i brug, er der kun gennemført observationer på Magneten, som er besøgt 12 gange i løbet af en uge. Tidspunkterne har varieret henover dagen fra ca. kl. 08.00 til ca. 20.00

På samtlige besøg undtagen en formiddag var der aktiviteter på adressen. I tabellen nedenfor fremgår, hvordan de forskellige lokaletyper blev anvendt i forbindelse med observationerne.

Tabel 4 Kortlægning social og sundhed

Lokaletype	Antal observationer	Antal observeret aktivitet	Udnyttelsesgrad i forbindelse med observation
Kontor	48	13	27 %
Aktivitetslokaler	12	4	33 %

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
6. Kortlægning af handicap – og psykiatrinstitutioner

**Bascon**

Opholdsrum	12	6	50 %
Mødelokaler	12	3	25 %
Køkkenlokaler	12	6	50 %

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
7. Kortlægning folkeoplysningsområdet

Bascon

## 7 Kortlægning folkeoplysningsområdet

### 7.1 Hvad er kortlagt

Kortlægningen af folkeoplysningsområdet er sket med en indledende interviewrunde, hvor driftsansvarlige distriktpersoner fra Lyngby-Taarbæk Kommune og/eller foreningsformænd er interviewet per telefon. Der er i alt kortlagt 27 foreninger på 23 adresser. I 23 tilfælde er den driftsansvarlige distriktperson fra Lyngby-Taarbæk Kommune interviewet, og i 17 tilfælde er foreningsformænd interviewet. På tre af adresserne er der flere foreninger, der anvender lokalerne, og her er kun den driftsansvarlige distriktperson fra Lyngby-Taarbæk Kommune interviewet. I seks tilfælde har det ikke været muligt at få kontakt til foreningens ansvarlige, og disse lokaliteter er dermed kun interviewet i forhold til den driftsansvarlige distriktperson fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

I forbindelse med kortlægningen har vi opdelt foreningerne i følgende grupper:

- Spejderforeninger
- Vandsportsforeninger
- Idrætsforeninger
- Øvrige foreninger

I det følgende præsenteres først en redegørelse for anvendelse og udnyttelsesgrad, som disse beskrives af henholdsvis foreningsformændene og de driftsansvarlige distriktpersoner fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Dernæst redegøres for udnyttelsesgraden i form af resultater af de gennemførte stikprøver.

### 7.2 Redegørelse for anvendelse og udnyttelsesgrad baseret på interview

#### 7.2.1 Hvem anvender/bruger lokalerne/bygningerne?

##### *Spejderforeninger*

Hovedparten har "egen" bygning eller "egne" bygninger stillet til deres fulde rådighed og styrer selv brugen af den. Enkelte deler ejendom med andre foreninger, som så råder over visse lokaler - spejderforeningen har egne lokaler. Enkelte står som primære bruger af en ejendom, men har lavet aftaler med andre mindre foreninger, som bruger ejendommen på tildelte tider, når den er ledig.

Belægningsgraden er i mange tilfælde lav. Hovedparten af bygningerne står tomme frem til mellem kl. 15 og 16. Det forekommer som et generelt billede af spejderbygninger i hele Lyngby-Taarbæk Kommune.

Spejdernes bygninger er tilsyneladende for hovedparten ikke med i den årlige prioritering og lokalefordeling. Foreningerne har altid - traditionelt - fået stillet bygningerne til deres fulde rådighed og forvalter selv brugen af dem.

Et enkelt sted blev der for fire til fem år siden oprettet et bookingsystem på en enkelt ejendom, som har betydet, at også spejderforeningen som primær bruger, skal booke sig ind på ejendommen/lokalerne. Inden sæsonstart melder spejderforeningen ind til Lyngby-Taarbæk Kommune, hvilke dage/tidspunkter de ønsker at benytte huset. Derefter udfærdiger Lyngby-Taarbæk Kommune aftaler med øvrige foreninger.

Der er vurderingen at der i høj grad er et potentiale i en fleksibel udnyttelse af bygningerne ligesom det bør overvejes at udarbejde ensartede procedurer for booking af og udnyttelse af bygningerne.

Spejderforeningerne fremhæver vigtigheden af, at de fortsat er den primære bruger af ejendommen. Det er vigtigt at kunne sætte præg på rammerne, således at børnene f.eks. kan udsmykke huset med de ting, som de har lavet. Dette behov skal dog sammenholdes med mulighederne for flere brugere og mere effektiv lokaleudnyttelse.

##### *Vandsportsforeninger*

Hovedparten har "egen" bygning stillet til deres fulde rådighed og styrer selv brugen af den. Det er for

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
7. Kortlægning folkeoplysningsområdet

Bascon

hovedparten klubben selv, som bruger faciliteterne, mens der i et vist omfang sker en udlåning til medlemmer eller klubber inden for samme sportsgren. Faciliteterne anvendes - udover primær aktivitet - til kurser, foredrag, sociale arrangementer, festligheder mv. Der er stort fokus på sporten som livsstil og netværk. Desuden har nogle foreninger aftaler med skoler mv.

## *Idrætsforeninger*

Hovedparten har "egen" bygning stillet til deres fulde rådighed og styrer selv brugen af den. De idrætsforeninger, der er omfattet af denne kortlægning har været fodboldklubber, som således råder over både klubhus og fodboldbane(r). Egentlig er det sådan, at såfremt man har adgang til banerne, har man også adgang til omklædningen. Det er adgangen til banerne, der er styret og tilrettelagt. Der er faste træningstider/ faste træningsplan. I nogle tilfælde anvendes faciliteterne -- udover primær aktivitet - til kurser, foredrag, sociale arrangementer, festligheder mv. inden for egne rækker. Medlemmer kan låne klublokaler til private formål.

## *Øvrige foreninger*

Mange forskellige foreninger. Nogle foreninger har fået tildelt "egne" lokaler. Nogle booker sig ind på lokaler via Lyngby-Taarbæk Kommunes Bookingsystem.

### 7.3 Stikprøveresultater

På baggrund af interviewene i forbindelse med de 27 foreninger og deres lokaler, er der udvalgt 10 forskellige foreninger, som repræsenterer de forskellige foreningstyper og forskellige former for udnyttelsesmønstre. Stikprøverne er foretaget på tidspunkter, hvor der ifølge foreningernes besvarelser med høj sandsynlighed burde være aktivitet på lokaliteten.

Foreningstype	Antal observationer	Antal observeret aktivitet	Udnyttelsesgrad i forbindelse med observation
Spejder/naturforeninger	8	1	13 %
Vandsportsforeninger	8	6	75 %
Idrætsforeninger	8	5	63 %
Øvrige foreninger	16	6	38 %
Samlet	40	18	45 %

Samlet set var der aktiviteter i forbindelse med cirka halvdelen af de besøg, der blev foretaget. Spejder/naturforeninger falder uden for det generelle billede med en udnyttelsesgrad markant mindre end de øvrige foreningstyper.

#### 7.3.1 Hvordan organiserer foreningerne sig?

##### *Spejderforeninger*

Det er som sådan spejdernes hus, og foreningen organiserer selv brugen af bygningerne med den nævnte undtagelse.

##### *Vandsportsforeninger*

Foreningerne har generelt selvforvaltningsaftaler på ejendommene. Klubberne sørger selv for tingene, hvis f.eks. noget går i stykker eller når græsset skal slås osv. Det er som sådan generelt foreningernes " eget " hus. Der er faste træningstider og faste arrangementer. Desuden kommer og går man, som man

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
7. Kortlægning folkeoplysningsområdet

Bascon

har lyst alt efter interne aftaler. Der er mange brugergrupper, og medlemmerne har selv nøgler. Man er i reglen kun på vandet, når det er lyst, men der er generelt stort set altid nogen i klubhusene. Træningslokaler er meget i brug – særligt i vinterhalvåret. Muligheden for yderligere anvendelse af disse lokaler bør analyseres.

#### *Idrætsforeninger*

Det er som sådan foreningernes/fodboldklubbernes eget klubhus. Trænere m.fl. har nøgler. Forud for en ny sæson planlægges faste træningstider samt kampprogram. Muligheden for yderligere anvendelse af disse lokaler bør analyseres.

#### *Øvrige foreninger*

Nogle foreninger har fået tildelt "egne" lokaler. I disse tilfælde har foreningsmedlemmer fået udleveret egne nøgler til pågældende lokaler. Nogle booker sig ind på lokaler via Lyngby-Taarbæk Kommunes Bookingsystem.

### **7.3.2 Hvordan booker man?**

#### *Spejderforeninger*

Spejderforeningerne booker generelt ikke, og der findes generelt ikke lister over lokalebrug. Der er et enkelt eksempel på, at booking foregår gennem Lyngby-Taarbæk Kommune, Kultur og Fritidsforvaltningen.

#### *Vandsportsforeninger*

Der er ingen bookinglister. Enkelte anvender en oprettet blog eller en oprettet Facebook-gruppe til orientering, træningsprogrammer mv.

#### *Idrætsforeninger*

Der er ingen bookinglister.

#### *Øvrige foreninger*

Der er generelt ingen bookinglister for foreninger, der har fået tildelt lokaler som står til deres rådighed. Der er derimod bookinglister/-systemer ved de ejendomme, som udlånes til flere foreninger. Enkelte anvender hjemmeside, Facebook-gruppe eller SMS til orientering, koordinering mv.

### **7.3.3 Har foreningen aftaler med andre foreninger, der bruger bygningen eller nogle lokaler?**

#### *Spejderforeninger*

Enkelte har i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune fået aftaler med andre mindre foreninger, som bruger ejendommen på tidspunkter, hvor spejderne ikke selv benytter faciliteterne. De mindre foreninger har selv nøgler til ejendommen.

Flere spejderforeninger låner desuden deres ejendomme ud til andre spejderklubber et par timer eller en enkelt aften. Et enkelt sted udlåner i den forbindelse også foreningens kanoer. Spejderklubberne er glade for at have den fleksibilitet.

#### *Vandsportsforeninger*

Foreningerne inden for vandsport har generelt kun aftaler med andre foreninger inden for egne sportsgrene. Endvidere anvendes lokalerne til uddannelse, kurser og foredrag inden for egen forening. En enkelt forening har en aftale med en anden type forening, som anvender lokaler efter forespørgsel få gange årligt.

#### *Idrætsforeninger*

Idrætsforeningerne har generelt ikke aftaler med andre foreninger vedrørende anvendelse af lokaler. Der sker dog i vinterhalvåret en koordinering i forbindelse med brug af kunstgræsbaner. Enkelte påpeger, at



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
7. Kortlægning folkeoplysningsområdet

Bascon

man gerne vil passe på inventar mv. som er klubbens ejendele. De fysiske rammer i form af bygningerne ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune, men inventar og øvrige ejendele er klubbens, og hvis lokalerne skal kunne bruges af mange forskellige brugere, frygter foreningerne, at disse brugere ikke vil have samme forhold til inventar. Foreningerne giver typisk deres medlemmer mulighed for at låne lokalerne til private formål.

#### *Øvrige foreninger*

Enkelte påpeger, at man gerne vil passe på inventar og klubbens ejendele, og at udlån til andre brugere derfor ikke er videre ønskeligt. De fysiske rammer i form af bygningerne ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune, men inventar og øvrige ejendele er foreningens.

En enkelt forening har lavet en aftale med børnehaver, der gerne vil anvende pågældende bygning (som ligger meget naturskønt) i de tidsrum hvor foreningen ikke selv anvender bygningen. Børnehaverne koordinerer selv med foreningen.

Enkelte har indbyrdes aftaler om at anvende en anden forenings lokaler i særlige forbindelser og ved indbyrdes forespørgsel og aftale.

#### **7.3.4 Kan der være flere foreninger i bygningen på samme tid?**

##### *Spejderforeninger*

I tidsrum hvor spejderforeningerne anvender deres ejendomme, er hele ejendommen typisk i brug. I enkelte tilfælde har spejderne indgået aftale med anden forening, som så råder over en del af en bygning/ejendom, disse kan godt have aktiviteter på samme tid. Principielt kan foreninger godt dele brugen af en ejendom med andre (især andre spejderforeninger). F.eks. kunne flere spejderklubber råde over bygningen på hver sin ugedag. Det kræver dog meget nøje planlægning i forhold til f.eks. weekender og særlige arrangementer.

##### *Vandsportsforeninger*

Vandsportsforeningerne anvender generelt faciliteterne fuldt ud, og kan ikke umiddelbart se muligheder for at dele lokaler med andre foreninger. I enkelte tilfælde kan andre foreninger låne enkelte lokaler, men foreningerne vurderer ikke mulighed for faste aftaler om fælles brug af lokalerne.

##### *Idrætsforeninger*

I princippet kan det godt tænkes, at en forening spiller/træner fodbold, anvender baner samt omklædningsrum, samtidig med at en anden forening anvender klublokalet. Der er dog generelt ikke indgået denne form for aftaler.

##### *Øvrige foreninger*

Mulighederne varierer fra forening til forening og lokalitet til lokalitet. Generelt kan siges, at såfremt de fysiske rammer giver mulighed for det, er foreningerne positivt indstillet over for fælles anvendelse af lokaliteter.

Det er set ud fra udnyttelsesprocenterne vurderingen at der i alle foreningsejendomme er et potentiale for yderligere udnyttelse af flere brugere.

#### **7.3.5 Er det muligt at tilvejebringe bookinglister eller lokaleskemaer?**

Generet anvendes ikke bookinglister fra uge til uge, men højst generelle beskrivelser af træningstider mv. Det vil sige, at det reelt ikke er muligt at vurdere den faktiske lokaleanvendelse.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Afrapportering Lyngby-Taarbæk Kommune  
7. Kortlægning folkeoplysningsområdet

Bascon

## 7.3.6 Varierer brugen af lokalerne i forhold til årstider eller sæson?

### *Spejderforeningerne*

For hovedparten anvendes bygningerne lidt mere om vinteren. Om sommeren er spejderforeningerne mere udendørs.

### *Vandsportsforeninger*

Generelt er man kun på vandet, når det er lyst, men der er stort set altid nogen i klubhusene. Træningslokaler er meget i brug – særligt i vinterhalvåret.

I vinterhalvåret anvendes klubhusene flere steder til opmagasinering og istandsættelse af både. Endvidere anvendes klublokalerne i vinterhalvåret mere til bl.a. kurser, foredrag, sprogundervisning, sociale arrangementer, festligheder mv. Der er generelt stort fokus på sporten som livsstil og netværk.

### *Idrætsforeningerne*

Hovedparten af banerne anvendes kun i sommerhalvåret. Enkelte klubber har en kunstgræsbane og anvender denne i vinterhalvåret. En enkelt klub låner en anden klubs kunstgræsbane, men anvender egne omklædningsfaciliteter.

Enkelte klubber anvender desuden klublokalerne til bl.a. julearrangementer mv.

### *Øvrige foreninger*

Brugen af bygninger og lokaler varierer i nogle tilfælde med skoleferierne, hvor mange er ude at rejse.

## 7.3.7 Hvad ser I (foreningerne) af muligheder og barrierer i forhold til andre brugere? Ser I nogen oplagte synergimuligheder og fællesskaber med andre foreninger, som I kunne have glæde af?

### *Spejderforeningerne*

Der vurderes at kunne være synergi i at placere flere spejderklubber sammen under samme tag. Der ses et umiddelbart stort potentiale i og store muligheder for at samle flere spejderklubber i samme bygning. Der er dog en barriere i klubbernes historier og traditioner. Spejderklubberne har i et vist omfang forskelligt fokus og udgangspunkt i deres kultur og praksis.

Der ses endvidere muligheder i, at andre foreninger anvender spejderforeningernes bygninger i de dagtimer, hvor de ikke selv anvender bygningerne. Spejderklubberne vil dog gerne sikre sig, at fleksibiliteten ikke går tabt.

Enkelte steder ses desuden et potentiale i at flytte spejderklubber sammen og herved frigive plads til ældre brugergrupper i bygninger, der tager bedst højde for tilgængelighed – og i øvrigt ligger strategisk centralt placeret i forhold til de ældres nærområde. Der opleves nogle steder stor mangel på lokaler, der kan anvendes af ældre.

Flere spejderforeninger råder over to bygninger og anvender den ene meget lidt. Enkelte steder kunne spejderforeningers bygning nr. to anvendes bedre af andre brugere eller evt. sælges.

Endvidere kunne man tilsyneladende med fordel mange steder udarbejde planer for tildelinger for henholdsvis en sommer- og en vintersæson.

### *Vandsportsforeninger*

Vandsportsfaciliteterne opleves anvendt og udnyttet i meget høj grad. Potentialer ses mest i forhold til muligheder for træning sammen med andre vandsportsforeninger.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analyselyst Lyngby-Taarbæk Kommune  
7. Kortlægning folkeoplysningsområdet

Bascon

## *Idrætsforeninger*

Flere steder ses der potentiale for at skoler, ældre/oldboys og andre foreninger eller f.eks. bridgeklubber kunne anvende idrætsforeningers bygninger i de dagtimer, hvor de ikke selv anvender bygningerne.

Mere aktivitet vurderes endvidere at kunne virke præventivt i de lokaliteter, som er plaget af indbrud.

## *Øvrige foreninger*

Der vurderes i nogle tilfælde at være mulighed for en optimering af lokaleanvendelse i formiddagstimerne, hvor foreningerne generelt ikke anvender lokaliteterne.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

ØK-sag nr. 11  
bilag 4



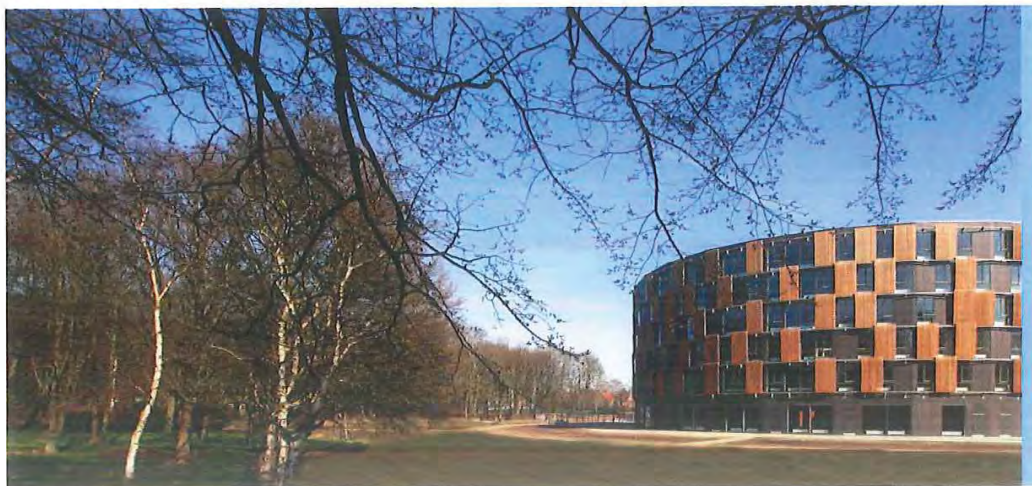
Bascon

## Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Strategiske anbefalinger: Områdecenter og Træningscenter

Lyngby-Taarbæk Kommune

September 2013



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Bascon A/SÅboulevarden 21Postbox 510DK-8100 Aarhus C

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Bascon

## Indholdsfortegnelse

1	Indledning .....	3
2	Strategiske prioriteringer af tiltag .....	5
2.1	Øvrige anbefalinger .....	6
3	Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre.....	8
3.1	Overordnet vurdering af område- og træningscentrene .....	8
3.2	Redegørelse for indretning på områdecentre .....	8
3.2.1	God og tryk pasning i et levende miljø .....	8
3.2.2	Fokus på fysisk aktivitet og motion .....	9
3.2.3	Fremme samarbejder .....	10
3.2.4	Eksterne brugere på centrene .....	10
3.2.5	Varierede fællesarealer .....	10
3.2.6	Det private og det fælles .....	11
3.2.7	Udemiljø .....	11
3.2.8	IT .....	12
3.2.9	Personalefaciliteter .....	12
3.2.10	Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold .....	12
3.2.11	Aktiviteter med eksterne brugere .....	13
3.2.12	Benyttelse af aktivitetscentrene .....	13
3.3	Redegørelse for indretning på træningscentre .....	13
3.3.1	Træning, individuelle samtaler og undervisning .....	13
3.3.2	Øget samarbejde .....	14
3.3.3	Synligt og tilgængeligt personale .....	14
3.3.4	Individuel træning .....	14
3.3.5	Udemiljø .....	14
3.3.6	IT .....	14
3.3.7	Personalefaciliteter .....	15
3.3.8	Udvide brugen af cafeerne .....	15
3.3.9	Andre observationer .....	16
4	Økonomi.....	17

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

Bascon

## 1 Indledning

I det følgende præsenteres resultaterne af bygningsfysisk gennemgang og analyse af Lyngby-Taarbæk Kommunes område- og træningscentre. Delrapporten peger på en række strategiske anbefalinger til, hvordan Lyngby-Taarbæk Kommune fremadrettet kan sikre, at lokalefaciliteterne på område- og træningscentre understøtter en moderne og fremtidssikret anvendelse af lokalerne, og opgaveløsning, samtidig med, at der tænkes i arealoptimering og optimeret lokaleudnyttelse.

De strategiske anbefalinger i denne rapport er baseret på et omfattende analysearbejde gennemført i første halvdel af 2013. Analysearbejdet er sket på baggrund af forskellige informationskanaler. Dels er der lyttet til de der bruger bygningerne, dels er hverdagen i bygningerne observeret, og dels er der foretaget en kortlægning af anvendelse og udnyttelsesgrad.

Kortlægningen af ejendommene er sket som en kombination af brugernes egen opfattelse af anvendelse og udnyttelse, samt en række stikprøver på forskellige ejendomme. Kortlægningen og resultaterne af denne er beskrevet i delrapporten *Kortlægning af anvendelse og udnyttelsesgrad*.

Med afsæt i funktionsprincipperne og på baggrund af interviewene med lederne for område- og træningscentre og besigtigelser på centrene, er der udarbejdet en række forslag til tiltag, som hver især vil bidrage til at optimere arealanvendelsen, og sikre at bygningerne lever op til moderne og fremtidssikrede måder at løse opgaven på indenfor de forskellige sektor områder.

Tiltagene på de enkelte område- og træningscentre er foreslået i 3 niveauer:

- Organisations-/kulturniveau
- Indretningsniveau
- Bygningsniveau

Tiltagene er beskrevet overordnet, ligesom at der er beregnet et økonomisk rammebeløb for hvert tiltag. De enkelte tiltag og den tilhørende økonomi foreligger i databilag, og vil fremadrettet indgå i Lyngby-Taarbæk Kommunes fremtidige Facility Management system. Der henvises til den opsamlende rapport hvor den økonomiske metode er beskrevet.

Delrapporten indeholder tre hovedafsnit:

- Strategiske anbefalinger for hele området
- Redegørelse for område- og træningscentres indretning med udgangspunkt i funktionsprincipperne
- Tilstandsvurdering af ejendommene som vil foreligge ultimo 2013.

De strategiske anbefalinger i første del af rapporten er angivet i to niveauer:

- Et byggefysisk niveau, hvor den strategiske anbefaling går på, hvorledes Lyngby-Taarbæk Kommune kan prioritere, hvilke tiltag der skal sættes i gang i forhold til ønsker om opnået niveau for det enkelte område- og træningscenter.
- Et perspektiverende niveau, hvor der sættes fokus på de potentialer der kan realiseres med en ændret tilgang til, hvordan bygninger og lokaler kan udnyttes mere effektivt.

Delrapportens anden del består af en sammenfattende redegørelse af de gennemgåede område- og træningscentre i forhold til funktionsprincipperne, samt en overordnet vurdering af, i hvor høj grad område- og træningscentre lever op til funktionsprincipperne. Der er i samarbejde med Lyngby-Taarbæk

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning



Kommune udarbejdet et sæt funktionsprincipper for kommunens område- og træningscentre. Disse funktionsprincipper har været den "målestok", hvorudfra samtlige område- og træningscentre er blevet gennemgået og efterfølgende vurderet.

Lyngby-Taarbæk Kommune har udarbejdet nøgletal for varme og elforbrug for den enkelte ejendom. Hvor den enkelte ejendom har haft væsentlige udsving i forhold til gennemsnittet på lignende ejendomme, er det kommet med i den samlede vurdering af tiltag og de strategiske anbefalinger for at sikre fokus på at minimere negative udsving.

Generelt er de fysiske rammer på område- og træningscentre i Lyngby- Taarbæk Kommune tidssvarende og de lever i høj grad op til de gældende funktionsprincipper for områderne. Forholdsvis få tiltag kan bringe de fleste af centrene på et tidssvarende og fremtidssikret niveau.

Bygningsmassen er generelt godt vedligeholdt og der er et godt indeklima, som dog præges af, at enkelte bygninger er af ældre dato med kulde/trækproblemer og behov for renovering.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

1. Analyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske prioriteringer af tiltag



## 2 Strategiske prioriteringer af tiltag

Der er på den enkelte institution foreslået en række tiltag, der skal være med til at opgradere den pågældende institutions fysiske rammer i forhold til anvendelse og brug. Tiltagene er foreslået i tre niveauer:

1. Bygningstiltag, hvor det er om- til- eller nybygninger
2. Indretningstiltag med inventar m.v.
3. Kulturtiltag, brugernes kultur og/eller holdninger indarbejdes for i højere grad at udnytte lokalernes/faciliteternes potentialer.

Målet med opgraderingen er, at lokalerne opleves som tidssvarende, fremtidssikret og at de lever op til kommunens funktionsprincipper.

Hvert enkelt tiltag er blevet prioriteret i kategori 1, 2 eller 3.

- Kategori 1 er tiltag, der bør gennemføres hurtigst muligt, da de vurderes som meget værdiskabende i forhold til investeringen.
- Kategori 2 er tiltag, der også bør prioriteres. Der er tale om tiltag, hvor værdien vurderes at være passende i forhold til den investering der skal foretages.
- Kategori 3 kan betragtes som "luksus", hvilket vil sige tiltag, der skaber relativt begrænset værdi i forhold til størrelsen på investeringen og som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at institutionernes bygninger lever op til funktionsprincipperne (når kategori 1 og 2 er gennemført)." Alle kategori 3 tiltag vil skabe værdi i centrene, men hver enkelt tiltag er vurderet ud fra en helhedsbetragtning af centrene indretning, organisering og udformning. Prioriteringen er herefter foretaget i forhold til at skabe et niveau, svarende til hensigterne i funktionsprincipperne, og at dette gøres på den mest økonomiske måde.

Hvorvidt man ønsker at realisere nogle eller samtlige tiltag, er i bund og grund et spørgsmål om prioritering af kommunens ressourcer i forhold til andre serviceområder. Skal realiseringen ske inden for rammerne af et begrænset økonomisk råderum, kan der med fordel prioriteres på følgende måde:

- Et træningscenter vurderes som "lav" i forhold til at leve op til kommunens funktionsprincipper (rød i skemaet side 8). Inden der foretages investeringer i denne bygning, skal det nøje overvejes om man ønsker at fastholde anvendelse af de fysiske rammer til demensboliger, eller om der kan findes alternative løsninger. Bygningerne kræver investeringer for at komme på et acceptabelt niveau. Mulighederne for frasalgs og tilvejebringelse af erstatningskapacitet andre steder bør overvejes i forhold til den økonomiske bæredygtighed af de valgte løsninger.  
Estimeret økonomi for investering i ejendommen samt inventar til indretning bliver sammenlagt ca. 2,2 mio.
- Et demenscenter og et træningscenter vurderes i middel grad at leve op til kommunens funktionsprincipper (gul i skemaet side 8). Her er tale om Borrebakken som forventes at lukke i 2014 for dele af aktiviteterne. Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det, at disse ejendomme vil løftes til i høj grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Estimeret økonomi for investering i de to ejendomme samt inventar til indretning bliver sammenlagt ca. 1,8 mio.
- For enkelte områdecentre/træningscentre er der formuleret en række øvrige tiltag (kategori 3) Tiltag som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at bygningerne, når kategori 1 og 2 tiltag er gennemført, lever op til funktionsprincipperne. Tiltagene bør således prioriteres lavt, men kan gennemføres, hvis kommunen vurderer der er økonomisk



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske prioriteringer af tiltag

Bascon

grundlag for det. Estimeret økonomi for investering i kategori 3 tiltagene bliver sammenlagt ca. 650.000 mio. Se mere detaljeret økonomisk opsamling under økonomiafsnittet sidst i rapporten

## 2.1 Øvrige anbefalinger

Udover igangsættelse af tiltag, jf. prioriteringsprincipperne nævnt i forrige afsnit, anbefales i dette afsnit en række yderligere strategiske perspektiver. Perspektiverne omhandler alternative muligheder for at skabe optimale rammer og god udnyttelse/anvendelse af bygningerne, og handler om at påvirke den mentale opfattelse blandt brugere af bygningerne, og om at organisere anvendelsen af rum på nye måder. Det er anbefalinger, der umiddelbart vil kræve en større indsats fra kommunens side, for at forløse potentialet modsat de enkelte tiltag, der er foreslået på det enkelte områdecenter/træningscenter, som umiddelbart er lettere at realisere.

### ▪ Kompetenceudvikling af ledelsen og personalet

Der er stor forskel på evnen til at organisere og lede brugen af rum på det enkelte center. Interiørerne fremstår generelt med et institutionelt og standardiseret præg. En stor del af indretningen er først og fremmest tænkt ud fra de specifikke funktionelle behov som ældre plejekrævende mennesker har og ud fra en primær tilgang til bygningerne som arbejdsplads for et personale, der skal kunne håndtere plejekrævende ældre, kørestolsbrugere, demente mv.

For at opnå maksimal udbytte af de investeringer, der gennemføres i den enkelte institution, er det afgørende, at der i højere grad tænkes i arealoptimering på lokalt niveau og indretning, der matcher serviceniveauet. Optimal indretning af rum vil være med til at sikre et bedre match i forhold til serviceniveau, pleje, fleksibilitet og dobbeltudnyttelse. Derfor anbefales det, at Lyngby-Taarbæk Kommune udformer en guide for indretning af Område- og Træningscentre, der giver gode ideer og konkrete indretningsforslag, samt at ledelse og personalegruppe kompetenceudvikles til at indrette og optimere anvendelsen og af rum.

Fokus kan f.eks. være på: Aktivering af passive m<sup>2</sup>, bedre dobbeltudnyttelse af lokaler, hvordan skabes der attraktive rum med stemning og hjemlighed, fleksibilitet i indretningen, valg af møbler.

### ▪ Bedre udnyttelse af de eksisterende rammer

På områdecentrene har arealerne til beboerophold, køkkenlokaler samt lokaler til eksterne brugere en forholdsvis lav udnyttelsesgrad. På træningscentrene er det aktivitetslokalerne, køkkenlokalerne og lokaler til eksterne brugere der har en forholdsvis lav udnyttelsesgrad. For begge områder er der et potentiale for bedre udnyttelse af lokalene i både dag- og aften-timer og det anbefales at få kortlagt og synliggjort lokalene, samt få etableret et let tilgængeligt bookingsystem. Der bør dog vurderes hvilke lokaler beboerne selv betaler for i forbindelse med egen bolig og fællesarealer.

Der er et potentiale for at eksterne brugere kan få adgang til lokaler og træningsfaciliteter i højere grad end i dag. Der bør etableres et centralt bookingsystem og arbejdes med kulturen på det enkelte center der gør, at deling af lokaler bliver et centralt element i anvendelse af lokalene i hverdagen, både i aften- og dagtimerne.

Der bør være opmærksomhed på, at der kan være udfordringer med, at eksternt brug kan give større slid af lokalene, samt et større behov for rengøring på det enkelte center.

Et særligt forhold der er vigtigt at have fokus på ved øget brug af træningscentrenes redskaber er slitage. Mange af maskinerne er ikke robuste nok til mere og hårdere brug end det nuværende. Maskinerne er indkøbt i forhold til de visiterede brugere, som ikke slider særlig hårdt på materiellet.

I forhold til at invitere eksterne brugere ind, kan det være en mulighed at satse på specifikke målgrupper og gerne nogle som har et forhold til eller en interesse i det pågældende center, således at der kan opstå et ejerskab til lokalene og som samtidig kan bidrage med samarbejde og synergi til centrets beboere.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analysen af Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske prioriteringer af tiltag

Bascon

- **IT**  
Generelt benyttes IT i forbindelse med administrationen, men der er ikke lettilgængelige stationer til fri afbenyttelse placeret i fællesområderne. Det anbefales, at Lyngby-Taarbæk Kommune får udarbejdet et sæt retningslinjer for, hvordan IT skal indgå på centrene til glæde for beboerne og eksterne gæster. En mulighed kunne være at udnytte de digitale medier til at guide og instruere brugerne af træningscentrene, fordi brugerne herved bliver uafhængige af personalet, hvilket igen giver mulighed for individuel træning uden for den officielle åbningstid.
- **Udearealer**  
Der er enkelte steder anbefalet opholds- og aktivitetsmuligheder i udendørsarealerne. Udearealerne rummer generelt et uudnyttet potentiale, som kan være med til at berige beboerne. Det anbefales, at Lyngby-Taarbæk Kommune skaber et større fokus på anvendelse af udearealerne, så de i højere grad indrettes med aktiviteter, der giver lyst til motion og fysisk aktivitet samt giver mulighed for ophold og sanselige oplevelser for både beboerne og de besøgende.
- **Bygninger**  
Træningscentret Møllebo er indrettet i en tidligere hotelbygning og er i ringe stand. Det bør undersøges og overvejes nærmere, om det på lang sigt er hensigtsmæssig med indretning af træningscentret i bygningerne, da det kræver en større investering for at få bygningerne på et niveau, der matcher gældende funktionsprincipper som omhandler indeklima.
- **Områdets funktionsprincipper**  
Der er inden besigtigelserne udarbejdet en række funktionsprincipper for Område- og Træningscentre i samarbejde med kommunen. Det vurderes, at de nuværende udarbejdede funktionsprincipper er en god overordnet markør for, hvad de fysiske rammer skal give plads og mulighed i Lyngby-Taarbæk Kommunes Område- og Træningscentre. Det anbefales, at disse funktionsprincipper fremadrettet anvendes som guidelines for indretning og brugen af Område- og træningscentrenes lokaler og bygninger.

I forbindelse med udarbejdelse af funktionsprincipperne, blev der formuleret en række *forslag til* funktionsprincipper, beskrevet i afsnit 3. For områdecentrene forventes at der findes et potentiale for at invitere eksterne brugere ind til fælles aktiviteter med beboerne, samt at der findes et potentiale for at eksterne brugere kan benytte aktivitetscentrene yderligere. For træningscentrene gælder det, at der forventes at findes et potentiale for at udvide åbningstiderne og trimme driften samt at udvide brugen af cafeen i forbindelse med træningscentret.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

Bascon

## 3 Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

I dette kapitel gives først en sammenfattende vurdering af i hvor høj grad bygningerne opfylder kommunens funktionsprincipper. Vurderingen præsenteres i nedenstående matrice, hvor det med farver er illustreret i hvilken grad det enkelte område- og træningscenters bygninger vurderes at leve op til funktionsprincipperne.

Efter den overordnede vurdering præsenteres grundlaget for vurderingen i form af en redegørelse for det, der er set og hørt om område- og træningscentrenes indretning. Redegørelsen tager udgangspunkt i funktionsprincipperne (i hvert afsnit findes funktionsprincippet i tekstboks).

### 3.1 Overordnet vurdering af område- og træningscentrene

Der er givet følgende vurdering af kommunens område- og træningscentre i forhold til, i hvor høj grad deres bygninger lever op til kommunens funktionsprincipper:

I hvor høj grad understøtter bygningen området's funktionsprincipper, som værende tidssvarende og moderne faciliteter?

Områdecetre og Træningscentre	Lav	Middel	Høj
Områdecetre Virumgård			Høj
Områdecetre Bauehøj			Høj
Områdecetre Solgården			Høj
Demenscenter Borrebakken, forventes lukket i 2014		Middel	
Træningscenter Møllebo	Lav		
Træningscenter Fortunen		Middel	
Antal Institutioner	1	2	3

### 3.2 Redegørelse for indretning på områdecetre

I det følgende redegøres for indretningen på områdecetrene med udgangspunkt i funktionsprincipperne. Redegørelsen er baseret på dels interview og dels besigtigelse af ejendommene.

#### 3.2.1 God og tryk pasning i et levende miljø

Områdecetrene skal indrettes så der skabes liv på det enkelte områdecetre med en god atmosfære, samt mulighed for at skabe tryk, god pasning og give optimal pleje for den enkelte beboer.

De 4 institutioner er alle indrettet med en god atmosfære og tryk rammer, som understøtter en god pasning og optimal pleje for den enkelte beboer. Centrene er indrettet med forskellige grader af offentlighed og privathed, således at der er mulighed for både at deltage i fællesaktiviteter og uformelt socialt samvær, og at trække sig tilbage til mere private fællesarealer i boligafsnittene eller ind i egen privat bolig. Beboerne har således mulighed for at være i forskellige miljøer, der understøtter lyst og evne til at være mere eller mindre privat eller social.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

**Bascon**

Flere af centrene består af ældre bygninger, som med tiden er ud- og ombygget. Det betyder samtidig at centrene typisk har ældre bygningsområder, som ikke altid er optimale i forhold til rumorganisering og – størrelse. Ofte betyder det, at det er vanskeligt at udnytte rummene optimalt, og samtidig besværliggøres arbejdet for personalet. I de bygningsarealer, som er om- eller tilbygget er forholdene dog typisk helt fine. De nyere tilbygninger har f.eks. ofte god plads til, at personalet kan arbejde med fysisk handicappede beboere. Der er ligeledes depoter, brede gange, vaskerum mv. i boligafsnittene, alt sammen noget der bidrager til at arbejdsgangene bliver mere optimale.

Ulempen ved tilbygningerne er, at afstandene på centrene er blevet store, hvormed personalet ofte oplever, at der skal gås langt i hverdagen. I enkelte tilfælde kan det også være et problem, at funktionerne er fordelt på flere bygninger. Dette kan betyde, at det er nødvendigt at bevæge sig ud i vejrliget, for at komme fra A til B. På et af områdecentrene oplevedes dette som en barriere, i forhold til at få beboerne med til arrangementer mv. i fællesarealerne.

## Gode cases

### Home sweet home

På Virumgård, Solgården m.v er der indrettet områder, som kalder på erindringer og minder fra beboernes liv. Der er en stue indrettet med møbler fra 1950'erne og 1960'erne, som et særligt erindringsrum for demente, men som også bruges til møder mv. Caféen i fællesarealerne er indrettet i almestil med blondeduge og madamblå farvede møbler, tallerkenrækker, billedgalleri mv. hvilket også giver en fin atmosfære og kalder på fortællinger om beboernes liv i deres yngre år.

## 3.2.2 Fokus på fysisk aktivitet og motion

*Områdecentre skal indrettes, så der er mulighed for at skabe mange forskellige aktiviteter for beboerne, med særlig fokus på fysisk aktivitet og motion, hvor der bl.a. skal skabes aktiviteter på tværs af generationer.*

Områdecentre har generelt meget plads og mulighed for at skabe forskellige typer af aktiviteter for beboerne.

Aktivitetscentre, træningscentre og caféområder/fællesarealer er typisk de rum, der benyttes til aktiviteter, som f.eks. håndarbejde, diverse hobbies osv. I forhold til træningscentre og aktivitetscentre skal beboerne visiteres, og faciliteterne er således ikke nødvendigvis tilgængelige for alle beboere, samtidig med at brugere fra andre områdecentre og ældre i lokalområdet også visiteres til aktiviteter i disse faciliteter.

Ergo/fysioterapeuterne bruger enten caféområder, der med en foldedør kan adskilles fra de offentlige områder, eller andre fællesrum i centrene.

## Gode cases

### Fleksibilitet i rummene

På Solgården ligger café og aktivitetscenter i forlængelse af hinanden, således at de kan sammenlægges og adskilles efter behov. Det giver plads til forskellige typer aktiviteter for både store og mindre grupper af brugere.

### Samtalerum

På Virumgård er man i færd med at etablere et samtalerum, der giver mulighed for samvær i et mere aflukket og stille område, f.eks. når beboerne har besøg eller bare ønsker at samtale i fred og ro, læse eller andet.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analysen af Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

Bascon

## 3.2.3 Fremme samarbejder

*I forhold til tankerne bag projektet "Kvalitetsløft og aktiviteter på plejehjem" er det vigtigt, at der er plads til fremme af samarbejder mellem relevante interessenter, som f.eks. daginstitutioner og skoler for at udvide antallet af nye aktiviteter.*

Der er gode muligheder for et øget samarbejde med relevante interessenter i alle områdecentre. Der findes velegnede rum, som også er ledige især i aftentimerne.

Centrene har i begrænset omfang samarbejde med skoler og børnehaver i forhold til at etablere fælles aktiviteter med besøg hos hinanden og opbygning af fælles traditioner.

### Gode cases

#### Ældrekor

På Borrebakken har man tradition for, at daginstitutioner går Lucia optog og slår katten af tønden. Desuden kommer Lyngby Ældrekor fire gange årligt og holder salmesang etc. i salen.

#### Dedikerede ansatte

På Solgården er to ansatte dedikeret til at varetage og arrangere aktiviteter, herunder kontakt til skoler og daginstitutioner mv. i forbindelse med fastelavn, Lucia optog osv. De ældre tager også på besøg i børnehaver, på ture o.a.

## 3.2.4 Eksterne brugere på centrene

*Som udgangspunkt skal aktivitetscentrene være åben for alle. Potentielt egnede rum som eksterne brugere kan benytte, vil typisk være aktivitetscentre, træningscentre, caféområder og foyerområder i de offentlige fællesarealer.*

Generelt er områdecentrene åbne over for eksterne brugere, som kan give ekstra liv og aktivitet på centrene. Dog er der en særlig problematik i forbindelse med demente beboere, der ikke tåler meget støj og uro, fordi det stresser dem og gør dem forvirrede, bekymrede og urolige.

Mulighederne for at lade eksterne brugere anvende faciliteter på områdecentrene, findes i de fællesarealer, der er omfattet af kommunens lejekontrakt. Fællesarealer i de private zoner, omfattes af beboernes lejekontrakter, og kan ikke benyttes af eksterne brugere.

I et rent tidsperspektiv, er der et ikke-realiseret potentiale for, at eksterne brugere kan anvende faciliteterne. Øget anvendelse af lokalerne vil samtidig også skabe et øget behov for f.eks. vedligehold af lokalerne, samt evt. servicering af de eksterne brugere i forhold til møblering, IT-udstyr, booking, rengøring m.m. I visse tilfælde vil faciliteterne funktionelt begrænse mulighederne for eksterne brugere, f.eks. i form af begrænset omklædningskapacitet, og træningsudstyr som ikke nødvendigvis er dimensioneret til andre brugergrupper, ligesom manglende depotplads kan skabe begrænsninger.

En barriere for ekstern brug af aktivitetscentrene og træningscentrene er, at brugerne skal visiteres til centrene. Det udelukker en række potentielle brugere, som f.eks. kunne benytte centrene i aftentimerne.

## 3.2.5 Varierede fællesarealer

*Fællesarealerne skal indrettes, så der er en variation af opholdsmuligheder i spise- og dagligstue, der bl.a. giver*

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

Bascon

*plads til, at mindre grupper kan samles og samtidig mulighed for, at den enkelte kan trække sig tilbage. De skal indrettes i forbindelse med køkkenfaciliteter, så beboerne kan inddrages i madlavning. Det er målet at duften af mad, vil være med til at skabe en stemning af hjemlighed.*

Generelt er der en god variation af opholdsmuligheder til både større og mindre fællesskaber. I de private fællesarealer er der køkkener, så det er muligt at inddrage beboerne i madlavning. Disse køkkener er modtagerkøkkener og derfor ikke designet til egentlig madproduktion. Af og til bages der boller eller kager med beboerne, som bidrag til fælles kaffebord for beboerne i afsnittet.

## Gode cases

### Brunch

På Områdecener Baunehøj er der brunch på etagerne hver 7. uge, hvor der er dækket op til tag-selv-bord i de private fællesarealer ved køkkenerne.

### Duften af mad

På Demenscenter Borrebakken bages brød, så der dufter af mad både morgen og middag. Morgenbrød er bake-off og der bages kage med beboerne 4 - 7 dage om ugen.

## 3.2.6 Det private og det fælles

*Det er væsentligt at der skelnes mellem beboernes fællesområder og servicearealer samt aktivitetscentre, og at det respekteres at områdecener er en bolig med private områder.*

*Beboerne skal have indflydelse og medbestemmelse på deres hverdag, og der skal være et nærværende personale.*

På alle Centrene respekteres skellet mellem det offentlige areal (lejet eller ejet af kommunen) og de private arealer (lejet af beboerne).

Visse steder mangler der dog mindre fællesrum og opholdsarealer med en mere "privat" karakter, hvor der er plads til aktiviteter og socialt samvær for 1 – 4 mennesker, f.eks. i forbindelse med familiebesøg.

## 3.2.7 Udemiljø

*Udemiljøet er et vigtigt supplement til indendørs faciliteterne i Områdecenerne. Ude- og indemiljøer skal sammentænkes, så de bedst muligt supplerer og understøtter centrets aktiviteter og hverdag.*

Udearealerne bruges de fleste steder som supplement til indendørsarealerne. Udearealerne er oftest udlagt med plæner, blomsterbede, terrasser og gangarealer. Visse steder er arealerne indrettet særligt med henblik på at udvide aktivitetsmulighederne indendørs. I forbindelse med Demenscentre er flere af udearealerne indrettet så de relaterer sig direkte til de dementes behov for sanselig stimuli.

## Gode cases

### Natur

Demenscenter Borrebakken ligger meget naturskønt. Beboerne påskønner udemiljøet, som derfor benyttes meget. Desuden er der gode terrasser, der supplerer opholdsmulighederne indendørs.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

Bascon

## Sansehave

I forbindelse med Demenscenteret på Solgården, er der en sansehav som stimulerer og vækker nysgerrigheden og sanserne, og som medvirker til at beboerne kommer udenfor og får nye typer af oplevelser.

### 3.2.8 IT

*Fremadrettet vil der være en større anvendelse af IT på områdecentrene. Bygningerne skal understøtte beboernes, eksterne brugeres og personalets muligheder for, at inddrage IT i aktiviteterne og i driften af centrene.*

IT bruges primært i administration. Et par steder bruges IT i pædagogiske sammenhænge i træning og undervisning. Beboerne er ikke "født" ind i det digitaliserede samfund og mange skal have hjælp til brug af IT.

Det trådløse netværk fungerer ikke optimalt og er ofte ude af drift.

## Gode cases

### Smartphone og bærbar

I yngre-gruppen (den yngste er 49) på Demenscenter Borrebakken benytter beboerne smartphones til dagbog og bærbare computere. IT bruges også som træningsredskab, der udbygges efter behov.

### 3.2.9 Personalefaciliteter

*Servicearealer for medarbejdere skal give muligheder for at trække sig tilbage for pause, samt holde møder i personalegruppen, herunder plads til at hjemmeplejen kan mødes og afrapportere. Der skal være gode arbejdsforhold mht. hjælpemidler og indretning.*

Personalefaciliteterne er generelt i orden. Et par steder mangler der pauserum og bedre indretning af arbejdspladser for personalet.

### 3.2.10 Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold

*Områdecentrene skal indrettes, så der er et godt indeklima med gode støjforhold, lysforhold og temperaturer, samt have et godt indvendigt vedligeholdelsesniveau.*

Generelt er indeklimaet godt. I dele af den gamle bygningsmasse er der trækgener, og visse steder er der overophedning og generende dagslys. Der er udfordring med støj for demente beboere, som er særlige følsomme og foruroliges af høje lyde og midlertidig støj.

Bygningerne er generelt på et godt og acceptabelt vedligeholdelsesniveau både udvendigt og indvendigt.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

Bascon

## 3.2.11 Aktiviteter med eksterne brugere

Dette funktionsprincip er *et forslag til et* fremtidigt funktionsprincip. Et sådant princip er perspektiver på den fremtidige bygningsanvendelse. Det er elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer – f.eks. omkring pædagogiske og/eller læringsmæssige elementer.

I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.

*Det må forventes at der findes potentiale ved at invitere eksterne brugere som f.eks. daginstitutioner og skoler indenfor på områdecentret, dels for at opgradere aktivitetsmulighederne og dels for at skabe liv for beboerne. Muligheder og barriere for dette undersøges nærmere.*

Mange af områdecentrene har allerede nu besøg af børnehaver i et mindre omfang og ønsker gerne at få besøg i højere grad.

## 3.2.12 Benyttelse af aktivitetscentrene

Dette funktionsprincip er *ligeledes et forslag til et* fremtidigt funktionsprincip.

*Det må forventes at der findes et potentiale i at invitere eksterne brugere til benyttelse af aktivitetscentrene og på den måde udnytte lokalekapacitet. Muligheder og barriere for dette undersøges nærmere.*

I forhold til kortlægning af lokalerne er der umiddelbart et potentiale, for at benytte det i højre grad for eksterne brugere. Områdecentrene påpegede, at det var vigtigt at beboernes privatliv bliver respekteret, samt at det overvejes hvilke målgrupper man inviterer indenfor, så det ikke forstyrre og skaber utryghed blandt beboerne.

## 3.3 Redegørelse for indretning på træningscentre

I det følgende redegøres for indretningen på træningscentrene med udgangspunkt i funktionsprincipperne. Redegørelsen er baseret på dels interview og dels besigtigelse af ejendommene.

### 3.3.1 Træning, individuelle samtaler og undervisning

*Træningscentrene skal indrettes, så der kan leveres fysisk træning af borgerne efter §86 og §140. Indretningen skal understøtte veltilrettelagte træningsforløb af høj kvalitet og med en høj grad af individualitet. Der skal være mulighed for individuelle samtaler og træning, samt patientundervisning bl.a. indenfor hjerneskeadeområdet og etablering af forløbsprogrammer for kronikere.*

De to besigtigede træningscentre er indrettet så de kan levere fysisk træning af borgerne og gennemføre individuelle træningsforløb.



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

**Bascon**

## 3.3.2 Øget samarbejde

*Der skal være mulighed for et øget samarbejde med de øvrige centre som f.eks. jobcentrene og handi-capafsnittet samt et tæt samarbejde med hjemmeplejen.*

Der er gode muligheder for samarbejde, og det forekommer allerede i vid udstrækning.

De to institutioner har en god tradition for at sparre og bruge hinandens faciliteter, hvilket udligner eventuelle midlertidige kapacitetsproblemer.

## 3.3.3 Synligt og tilgængeligt personale

*Af hensyn til borgerne skal personalet være synligt og tilgængeligt.*

Personalet er synligt og tilgængeligt i åbningstiden. Uden for åbningstiderne er der ikke ressourcer til personale.

## 3.3.4 Individuel træning

*De døgnindlagte borgere har efter instruktion og aftale mulighed for at træne individuelt indenfor åbningstiden.*

Der er mulighed for, at døgnindlagte beboere kan træne individuelt og der gives instruktion som er målrettet mod dette.

## 3.3.5 Udemiljø

*Udemiljøet er et vigtigt supplement til indendørs faciliteterne i træningscentrene, og kan indrettes til brug for træning. Udemiljøet er ansigtet udadtil og skal derfor være attraktivt og vedligeholdt.*

Udearealerne er vedligeholdte og attraktive – de gratis parkeringspladser ved Møllebo bruges af borgere der har ærinder i byen, hvilket betyder, at det kan være vanskeligt for brugere af træningscenteret at finde en p-plads. Begge træningscentre ligger i forbindelse med parker/parklignende udearealer og det er meget værdsat. Udearealerne er indrettet som "pauserum" og til ophold.

## 3.3.6 IT

*Der skal være et fælles bookingsystem for hele kommunen. Digitale teknologier som kan guide, instruere og informere borgerne i relation til træning, skal anvendes så vidt muligt. Der skal i højere grad anvendes trådløse og mobile IT-løsninger hos personalet, så arbejdet kan udføres mere fleksibelt og tidsbesparende.*

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

4. Analyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre



IT teknologierne er på vej ind på træningscentrene, bl.a. i form af digitale guides og instruktioner til brugerne. Der er endnu ikke et fælles bookingsystem for hele kommunen.

## 3.3.7 Personalefaciliteter

*Træningscentrene skal være en attraktiv arbejdsplads. Der skal være et godt dokumentationsområde for terapeuterne med tilstrækkelig plads. Der skal være mulighed for at levere kvalitet i de aktiviteter, der udbydes på træningscentrene. Træningscentrene skal indrettes, så der er en god akustik, gode støjforhold, lysforhold og temperaturer, samt have et godt vedligeholdelsesniveau.*

Træningscentrene er generelt gode og attraktive arbejdspladser for personalet. Der mangler dog plads til mindre arbejdsstationer til bl.a. at udføre dokumentation.

### Udvide åbningstider og trimme driften

*Dette funktionsprincip er defineret som et forslag til et fremtidigt funktionsprincip. Et sådant princip er perspektiver på den fremtidige bygningsanvendelse. Det er elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer – f.eks. omkring pædagogiske og/eller læringsmæssige elementer.*

*I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.*

*Det må forventes at der findes potentialer i at udvide åbningstiderne og at trimme driften af træningscentrene. Det vil medføre et behov for at se på bemanning og økonomisk modeller for betaling el. lign. Det forventes yderligere at inventaret skal gennemgås med henblik på slitage og robusthed i forhold til en øget kapacitet.*

Der er fundet et potentiale for at udvide træningscentret med øget åbningstider, hvilket kræver en øget bemanning af stedet. Der kunne være muligheder i at se på IT løsninger som kunne erstatte bemanning f.eks. til instruktion i brug og anvendelse af maskinerne, eller til direkte booking af lokalet.

Inventaret er særlig sårbart, da det er indstillet til de ældres behov. Det betyder at hvis eksterne brugere benytter maskinerne som har et andet behov for træning vil det overbelaste maskinerne. Det bør derfor overvejes hvilke former for maskiner der evt. vil være brug for at supplere med for at eksterne brugere kan benytte faciliteterne. Dette er nævnt under tiltag på den enkelte institution, men der er ikke afsat økonomi, da det bør vurderes yderligere hvilke maskiner der er behov for.

## 3.3.8 Udvide brugen af cafeerne

*Det forventes at brugen af caféerne i forbindelse med træningscentrene også kan udvides.*

*Dette funktionsprincip er defineret som et forslag til fremtidigt funktionsprincip.*

Der er fundet et potentiale for at udvide cafeernes åbningstider, samt at cafeen anvendes i højere grad indenfor åbningstiderne. Det skal dog overvejes, i hvor høj grad der er brug for at udvide cafeens åbningstid, da det bør hænge sammen med i hvor høj grad træningscentret bliver benyttet af eksterne bru-

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks Område- og Træningscentre

Bascon

gere fremadrettet. Det bør undersøges nærmere, om der er et behov hos de eksterne brugere, før cafeen udvider åbningstiderne.

## 3.3.9 Andre observationer

### Ældre bygninger

Træningscenter Møllebo er indrettet i en tidligere hotelbygning. Det giver udfordringer i forhold til at udnytte rummene optimalt. F.eks. er der ikke behov for de mange toiletter/badeværelser, der ligger i forbindelse med de oprindelige hotelværelser i administrationsbygningen og der er snørklede gange og små rum, der er svære at udnytte optimalt.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
4. Økonomi

**Bascon**

## 4 Økonomi

Opgaver	Økonomi
Holdningsmæssige tiltag	Ikke prissat, med indgår som en del af Spacemanagement processen
"Dele med andre". Dele faciliteter mellem kommunale institutioner og mellem foreningerne under folkeoplysningen	Ikke prissat, men indgår som en del af Spacemanagement processen.
Indretningsmæssige tiltag Kategori 1. Kategori 2. Kategori 3. I alt	<b>150.000</b> <b>300.000</b> <b>0</b> <b>450.000</b>
Bygningsmæssige tiltag. Kategori 1. Kategori 2. Kategori 3. I alt	<b>900.000</b> <b>3.650.000</b> <b>650.000</b> <b>5.200.000</b>
I alt	<b>5.650.000</b>

Sammenstilling af ovenstående økonomi er beregnet af Lyngby-Taarbæk Kommune med udgangspunkt i overslagstal fra Bascon.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

nr. 11  
bilag 5



Bascon

## Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

Strategiske anbefalinger: Skoler

Lyngby-Taarbæk Kommune

September 2013



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Bascon A/SÅboulevarden 21 Postbox 510 DK-8100 Aarhus C

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune



## Indholdsfortegnelse

1	Indledning .....	3
2	Strategiske anbefalinger .....	5
2.1	Strategiske prioriteringer af tiltag .....	5
2.2	Øvrige anbefalinger .....	6
3	Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler .....	10
3.1	Overordnet vurdering af skolerne .....	10
3.2	Redegørelse for indretning .....	11
3.2.1	Inspirerende læringsmiljøer .....	11
3.2.2	2 + 2 = 5 .....	12
3.2.3	Innovation og kreativitet .....	12
3.2.4	Fleksible rum .....	12
3.2.5	SFO og indskoling .....	13
3.2.6	Madpolitik .....	13
3.2.7	Alle rum er læringsrum .....	13
3.2.8	Hjemklasser .....	13
3.2.9	Læringscentret .....	14
3.2.10	Udemiljø .....	14
3.2.11	IT .....	15
3.2.12	Personalefaciliteter .....	15
3.2.13	Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold .....	15
3.2.14	Flere fag i et lokale .....	16
3.2.15	Sammenlægning af specialcenter og læringscenter .....	16
3.2.16	Den nye skolereform .....	17
3.2.17	Sammentænke klub og skole .....	17
3.2.18	Andre observationer .....	18
4	Økonomi .....	19

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analise Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

Bascon

## 1 Indledning

I det følgende præsenteres resultaterne af bygningsfysisk gennemgang og analyse af Lyngby-Taarbæk Kommunes skoler. Delrapporten peger på en række strategiske anbefalinger til, hvordan Lyngby-Taarbæk Kommune fremadrettet kan sikre, at lokalefaciliteterne på skolerne understøtter en moderne og fremtidssikret anvendelse af lokalerne, og opgaveløsning, samtidig med, at der tænkes i arealoptimering og optimeret lokaleudnyttelse.

De strategiske anbefalinger i denne rapport er baseret på et omfattende analysearbejde gennemført i første halvdel af 2013. Analysearbejdet er sket på baggrund af forskellige informationskanaler. Dels er der lyttet til de der bruger bygningerne, dels er hverdagen i bygningerne observeret, og dels er der foretaget en kortlægning af anvendelse og udnyttelsesgrad.

Kortlægningen af ejendommene er sket som en kombination af brugernes egen opfattelse af anvendelse og udnyttelse, samt en række stikprøver på forskellige ejendomme. Kortlægningen og resultaterne af denne er beskrevet i delrapporten *Kortlægning af anvendelse og udnyttelsesgrad*.

Med afsæt i funktionsprincipperne og på baggrund af interviewene med skoleledelsen og besigtigelser på skolerne, er der udarbejdet en række forslag til tiltag, som hver især vil bidrage til at optimere areal-anvendelsen, og sikre at bygningerne lever op til moderne og fremtidssikrede måder at løse opgaven på indenfor de forskellige sektor områder.

Tiltagene på den enkelte skole er foreslået i 3 niveauer:

- Organisations-/kulturniveau
- Indretningsniveau
- Bygningsniveau

Tiltagene er beskrevet overordnet, ligesom at der er beregnet et økonomisk rammebeløb for hvert tiltag. De enkelte tiltag og den tilhørende økonomi foreligger i databilag, og vil fremadrettet indgå i Lyngby-Taarbæk Kommunes fremtidige Facility Management system. Der henvises til den opsamlende rapport hvor den økonomiske metode er beskrevet.

Delrapporten indeholder tre hovedafsnit:

- Strategiske anbefalinger for hele skoleområdet
- Redegørelse for skolernes indretning med udgangspunkt i funktionsprincipperne
- Tilstandsvurdering af ejendommene som vil foreligge ultimo 2013.

De strategiske anbefalinger i første del af rapporten er angivet i to niveauer:

- Et byggefysisk niveau, hvor den strategiske anbefaling går på, hvorledes Lyngby-Taarbæk Kommune kan prioritere, hvilke tiltage der skal sættes i gang i forhold til ønsker om opnået niveau for den enkelte skole.
- Et perspektiverende niveau, hvor der sættes fokus på de potentialer der kan realiseres med en ændret tilgang til, hvordan bygninger og lokaler kan udnyttes mere effektivt.

Delrapportens anden del består af en sammenfattende redegørelse af de gennemgåede skoler i forhold til funktionsprincipperne, samt en overordnet vurdering af, i hvor høj grad skolerne lever op til funktionsprincipperne. Der er i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune udarbejdet et sæt funktionsprincipper

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analyseløse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

Bascon

for kommunens skoler. Disse funktionsprincipper har været den "målestok", hvorudfra samtlige skoler er blevet gennemgået og efterfølgende vurderet.

Lyngby-Taarbæk Kommune har udarbejdet nøgletal for varme og elforbrug for den enkelte ejendom. Hvor den enkelte ejendom har haft væsentlige udsving i forhold til gennemsnittet på lignende ejendomme, er det kommet med i den samlede vurdering af tiltag og de strategiske anbefalinger for at sikre fokus på at minimere negative udsving.



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Afrapportering Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

## 2 Strategiske anbefalinger

Generelt er de fysiske rammer for Lyngby-Taarbæk Kommunes skoler af meget svingende standard. Ikke alle skoler har moderne og tidssvarende faciliteter. Årsagen skal findes i den omstændighed, at skolerne er bygget i starten og midten af forrige århundrede, hvor en anden ide om læring var fremherskende.

Den nye skolereform er vedtaget, mens denne delrapport er forfattet. De væsentligste elementer er tænkt ind i denne rapport, men der bør være en fremadrettet opmærksomhed på de løbende konsekvenser reformen måtte have på indretning af læringsmiljøer.

### 2.1 Strategiske prioriteringer af tiltag

På grund af skolernes varierende bygningsmæssige standard, er der også store udsving i de indsats, der skal til for, at alle skolerne bringes op på et tidssvarende niveau. De skoler, der trænger hårdest til en opgradering på læringsmiljøerne, er typisk også dem, der er nedslidte både indendørs og på udearealerne. Nogle af skolerne bruger midlertidige pavilloner til undervisning og til at huse SFO.

Læringscentre på skolerne er de fleste steder velindrettet og på et tilfredsstillende niveau. Faglokalerne er generelt meget traditionelt indrettede, mens klassemiljøerne flere steder trænger til en opgradering for at skabe mere fleksibilitet. Alle steder er der brug for en opgradering af personalefaciliteterne i forhold til arbejdspladser, pauserum m.v. der matcher de nye fremtidige krav om lærerens tilstedeværelse på skolen, idet der dog bør være opmærksomhed på mulighederne for at dette sker med indtænkning af mulighederne for udnyttelse af de allerede eksisterende lokaler og faciliteter og med delt inventar.

Der er en generel tendens til, at indretning af skolerne lægger op til en fortsættelse af kulturen i traditionelle læringsmiljøer - at man f.eks. primært benytter faglokalerne til de fag, de er indrettet til og ikke åbner i tilstrækkelig grad op for en anden type undervisning og anvendelse af rummet, eller at man fastholder ejerskabet til klasselokalerne, som derved ikke inviterer til, at andre kan benytte dem.

På den enkelte skole er der foreslået en række tiltag, som skal være med til at opgradere skolens fysiske rammer i forhold til anvendelse og brug. Tiltagene er foreslået i tre niveauer:

- Bygningstiltag, hvor det er om- til- eller nybygninger
- Indretningstiltag med inventar m.v.
- Kulturtiltag, brugernes kultur og/eller holdninger indarbejdes for i højere grad at udnytte lokalernes/faciliteternes potentialer.

Målet med opgraderingen er, at lokalerne opleves som tidssvarende og fremtidssikrede, og at de lever op til kommunens funktionsprincipper.

Hvert enkelt tiltag er blevet prioriteret i kategori 1, 2 eller 3.

- Kategori 1 er tiltag, der bør gennemføres hurtigst muligt, da de vurderes som meget værdiskabende i forhold til investeringen.
- Kategori 2 er tiltag, der også bør prioriteres. Der er tale om tiltag, hvor værdien vurderes at være passende i forhold til den investering der skal foretages.
- Kategori 3 kan betragtes som "lüksus", hvilket vil sige tiltag, der skaber relativt begrænset værdi i forhold til størrelsen på investeringen og som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at institutionernes bygninger lever op til funktionsprincipperne (når kategori 1 og 2 er gennemført). Alle kategori 3 tiltag vil skabe værdi i skolerne,

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

men hver enkelt tiltag er vurderet ud fra en helhedsbetragtning af skolernes indretning, organisering og udformning. Prioriteringen er herefter foretaget i forhold til at skabe et niveau, svarende til hensigterne i funktionsprincipperne, og at dette gøres på den mest økonomiske måde.

Hvorvidt man ønsker at realisere nogle eller samtlige tiltag, er i bund og grund et spørgsmål om prioritering af kommunens ressourcer i forhold til andre serviceområder. Skal realiseringen ske inden for rammerne af et begrænset økonomisk råderum, kan der med fordel prioriteres på følgende måde:

1. Tre skoler vurderes som lav i forhold til at leve op til kommunens funktionsprincipper (rød i skemaet side 10). Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det, at disse ejendomme løftes til i høj grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Estimeret økonomi for investering i de tre ejendomme samt inventar til indretning bliver sammenlagt ca. 64 mio.
2. Fem skoler vurderes i middel grad at leve op til kommunens funktionsprincipper (gul i skemaet side 10). Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det, at disse ejendomme vil løftes til i høj grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Estimeret økonomi for investering i de fire ejendomme samt inventar til indretning bliver sammenlagt ca. 14,9 mio. Note. De tiltag der anbefales kan være en blanding af meget værdiskabende (kategori 1) og passende i forhold til investeringen (kategori 2)
3. For samtlige skoler er der formuleret en række øvrige tiltag (kategori 3) Tiltag som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at bygningerne, når kategori 1 og 2 tiltag er gennemført, lever op til funktionsprincipperne. Tiltagene bør således prioriteres lavt, men kan gennemføres, hvis kommunen vurderer der er økonomisk grundlag for det. Estimeret økonomi for investering i kategori 3 tiltagene bliver sammenlagt ca. 1,5 mio. Se mere detaljeret økonomisk opsamling under økonomiafsnittet sidst i rapporten

## 2.2 Øvrige anbefalinger

Udover igangsættelse af tiltag, jf. funktionsprincipperne nævnt i forrige afsnit, anbefales i dette afsnit en række yderligere strategiske perspektiver. Perspektiverne omhandler alternative muligheder for at skabe optimale rammer og god udnyttelse/anvendelse af bygningerne, og handler om at påvirke den mentale opfattelse blandt brugere af bygningerne, og om at organisere anvendelsen af rum på nye måder. Det er anbefalinger, der umiddelbart vil kræve en større indsats fra kommunens side, for at forløse potentialet, modsat de enkelte tiltag der er foreslået på den enkelte skole, som umiddelbart er lette at realisere.

Følgende fokuspunkter bør betragtes, med udgangspunkt i Forretningsstrategien inden man igangsætter fysiske tiltag på den enkelte skole:

### ▪ Uddannelse af ledelsen og personalet

Med henblik på at opnå maksimal udbytte af de investeringer, der gennemføres på den enkelte skole, er det afgørende, at der i højere grad tænkes i arealoptimering og pædagogisk indretning på den enkelte skole. Optimal indretning af rum vil være med til at sikre et bedre match i forhold til serviceniveau, pædagogik, fleksibilitet og dobbeltudnyttelse. Derfor anbefales det, at Lyngby-Taarbæk Kommune udformer en guide for indretning af skoler og fritidstilbud, der giver gode ideer og konkrete indretningsforslag på relevante temaer, samt at ledelse og personalegruppe kompetenceudvikles til at indrette og optimere anvendelsen af rum i forhold til den pædagogiske og læringsmæssige praksis set i lyset af arealoptimering. På Trongårdsskolen har de med positiv effekt uddannet alle lærerne i indretning af læringsmiljøer.

Nøgleord kan være: Kobling af rum og pædagogik, fleksibilitet, multifunktionel indretning, dobbeltudnyttelse af lokaler, et rum flere fag, IT-muligheder m.v.

### ▪ Bedre udnyttelse af eksisterende rammer

Kortlægningen af anvendelse og udnyttelsesgraden på skolerne peger på, at der i dagligdagen er et potentiale for i højere grad at udnytte gangarealer, grupperum og faglokaler, mens potentialet i for-

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

hold til personalefaciliteter, idrætshal og lokaler til eksterne brugere (fagpersoner tilknyttet skolerne) er mindre. Der er ligeledes et potentiale for en højere udnyttelse af hjemmeklasselokalerne i mellemtrin og udskoling, ligesom SFO og indskoling kan benytte hinandens lokaler i højere grad. Læringscentret er det rum, der bliver benyttet aller mest på skolerne, men der er stadig kapacitet til at det kan udnyttes yderligere. Der henvises til rapporten "Kortlægning af anvendelse og udnyttelse"

Barrieren for at udnytte det ovenfor nævnte potentiale, er at skolerne anvender og benytter lokalerne primært med udgangspunkt i ét fag ét rum. Det sker især på faglokaler og klasserum hvorimod læringscentret i højere grad bliver benyttet til mange formål. Det anbefales, at der generelt arbejdes med den kulturelle mentalitet og holdning på skolerne for at udnytte potentialet for bedre anvendelse af lokalerne med udgangspunkt i, at alle rum kan benyttes af alle. En barriere for udnyttelsen kan være en manglende synlighed på, hvornår lokalerne er ledige. Et internt bookingsystem på skolen kunne gøre det synligt for medarbejderne.

## Eksterne brugere

Skolerne bliver anvendt af eksterne brugere uden for skolernes brug. De mest benyttede lokaler om aftenen er idrætsfaciliteterne, hjemkundskabslokalerne og musiklokalerne. I mindre grad blev klasse-lokaler og øvrige rum benyttet. Det vurderes, at der umiddelbart er et stort potentiale i at benytte skolens bygninger i højere grad uden for skolens brug til eksterne brugere. Der bør ligeledes være opmærksomhed på mulighederne for at udnytte andre kommunale lokaler tæt på skoler til skoleformål.

Det anbefales, at man udnytter potentialet og får kortlagt og synliggjort de lokaler, der kan være til glæde for eksterne brugere. Derudover bør man etablere et centralt bookingsystem og arbejde med kulturen på den enkelte skole, der gør at deling af lokaler bliver et centralt element i anvendelse af lokalerne i hverdagen, både i aften- og dagtimerne.

Der er generelt en positiv stemning på skolerne for at udlåne lokalerne til eksterne, men der bør være opmærksomhed på, at der kan være udfordringer med at eksternt brug kan give større slid af lokalerne, større rengøringsbehov samt at brugerne ikke aflåser og efterlader lokalerne i ordentlig stand. Det anbefales, at der i første omgang arbejdes med kulturen om udlån og adgangsforhold og at der udformes en aftale mellem Center for Arealer og Ejendomme og Center for Sundhed og Kultur, hvordan det i praksis kan lade sig gøre.

## Arbejdspladser

Der er på flere skoler foreslået bygningsmæssige og indretningsmæssige tiltag for at skabe plads og rum til indretning af arbejdspladser, og for at opfylde kravet i den nye skolereform om, at lærere og pædagoger skal blive længere tid på skolen til bl.a. møder og forberedelse mv. Der gøres opmærksom på det store potentiale der ligger i at udnytte eksisterende lokaler, arealer og for at dele inventar til lærerarbejdspladser.

Der er umiddelbart et potentiale at indtænke trådløse IT-muligheder i høj grad i indretningen af arbejdspladser, som vil frigøre arbejdspladser til at kunne forekomme mange steder på skolen, med udgangspunkt i at de opfylder lovens krav på området. Det anbefales, at Lyngby-Taarbæk Kommune ser på mulighederne i dialog med skolerne.

Et andet potentiale er at indrette arbejdspladser i forbindelse med reorganisering af hjemmeklasselokalerne. På Trongårdsskolen har man indrettet udskolingen efter fagrum og har placeret lærerarbejdspladser i funktionsrummene i udskolingen, hvilket er en optimal udnyttelse af de fysiske rammer, samtidig med, at det har givet et godt miljø for lærerne.

## Faglokaler eller projektrum

Alle skoler er indrettet efter det traditionelle princip om et faglokale til et fag. I lyset af den nye skolereform hvor *sløjd* og *håndarbejde* bliver erstattet af *håndværk* og *design* anbefales det, at kommunen får udformet en række guidelines for indretning af disse lokaler, så de matcher kravene i den nye sko-

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analysen af Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

lereform. Der er et potentiale i at nedbryde barriererne med tænkningen om ét fag og ét rum, til i højere grad at alle faglokaler kan benyttes til alle fag og dermed anses som projektrum. Der skal arbejdes med kulturen omkring og adfærden i brug og anvendelse af faglokaler.

## Sammentænkning af skole, SFO og klubber

Skole og SFO sammentænkes i dag på de fleste skoler. I lyset af resultaterne fra kortlægningen, hvor SFO og klasselokaler bliver brugt omkring 50% af tiden, kunne der i højere grad ske en endnu større udnyttelse af fælleslokalerne på tværs. Det anbefales at der arbejdes med kulturen omkring deling af lokalerne på den enkelte skole og at der i forbindelse med udmøntning af den nye skolereform, udnyttes dette potentiale, hvor der vil være brug for flere lokaler til aktiviteter i løbet af dagen, f.eks. ved at indtænke klubber i umiddelbar nærhed af skole og SFO.

## Fremtidens klasserum

Der er foreslået tiltag på de fleste skoler til bedre indretning af gangarealer og mere fleksibel udnyttelse af hjemklasserne på flere skoler. I lyset af den nye skolereform anbefales det at kommunen kigger på, hvad der ligger af nye krav til indretning af klasserum og hjemområder fremadrettet. Mange af skolernes indretning af klasselokalerne er præget af det klassiske klasselokales indretning – 24 borde/24 stole, kateder og tavle, hvilket umiddelbart giver en ufleksibel indretning og matcher ikke umiddelbart kravet om at skabe et varieret og praksisorienteret undervisningsforløb, hvis indretning primært lægger op til tavleundervisning i klasserummene.

På Trongårdsskolen har man indrettet udskolingen efter funktionsprincippet, hvor man forlader klasserumsprincippet, men indretter lokalerne efter fag. De har gode erfaringer med denne indretning, der har betydning både for lærernes arbejdsmiljø, da hver enkelt medarbejder har en indrettet arbejdsplads i lokalerne, samt elevernes motivation for læring. Det anbefales at man ser på mulighederne for dette princip på øvrige skoler og evt. afprøve ideen for mellemtrin og indskoling, under hensynstagen til de forskellige aldersgruppers behov for tryghed.

## ▪ Sammentænkning af skoler, SFO og klubber

Fritidsklubber og ungdomsklubber er på nuværende tidspunkt ikke organiseret under skolerne og ligger for det meste i særskilte bygninger enten langt væk fra skolerne eller tæt på. Der er et potentiale i at skolerne i højere grad benytter klubbens lokaler, især hvor klub og skole ligger i umiddelbar nærhed af hinanden. Det anbefales at der arbejdes med kulturen omkring brugen af klubbens faciliteter, samt at der skabes let adgang til booking af lokalerne, således som den nye folkeskolereform også lægger op til.

Nogle få af klubberne holder til i ældre bygninger der kræver større bygningsmæssige investeringer. Det anbefales at inden man iværksætter tiltag på disse bygninger, overvejer mulighederne for at placere de pågældende klubber i skolernes lokaler og dermed udnytte skolens lokaler om eftermiddagen, i mellemtrin og udskoling, der de for det meste står tomme. Den nye skolereform lægger op til et tæt samarbejde mellem skole og klubber, hvor der ikke lægges op til en fortsat adskillelse. Det er dog vigtigt at påpege, at det ikke er et ønske fra klubbernes side at komme ind på skolerne, da man som udgangspunkt ser styrker i at adskille fritid og skole. Der bør samtidig ses på muligheden for at afhænde eller sælge de ældre klubbygninger. Der skal fokuseres på at skabe et godt ungemiljø med respekt for behovene for både skole og fritid.

Der anbefales at skole og fritidsmiljøet samtænkes for derved at skabe attraktive ungemiljøer på skolerne. Det vurderes at der generelt er et stort potentiale heri.

## ▪ Udearealer

Der er foreslået tiltag på flere skoler med bedre indretning af udearealerne, der generelt er meget slidte. Det anbefales at Lyngby-Taarbæk Kommune iværksætter udvikling på undervisning i udemiljøer for at sikre en ibrugtagning af de tiltag der er foreslået og få at få anvendt udearealerne i højere grad. I lyset af den nye skolereform ligger der et potentiale i at anvende udearealerne i højere grad og dermed få plads til nye aktiviteter.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analysen af Lyngby-Taarbæk Kommune  
2. Strategiske anbefalinger

Bascon

## ▪ Pladsmangel

Flere skoler oplever en øget søgning af elever, og flere skoler forudser pladsproblemer i fremtiden. Lindegårdsskolen har f.eks. eksisteret under dette vilkår i en årrække og har flere klasser placeret i pavillonbygninger ligesom klasselokalerne mange steder er meget små i forhold til en øget klassekvotient. Det anbefales, at Lyngby-Taarbæk Kommune får belyst om der er kapacitetsmæssige overvejelser, som skal tænkes ind i en langsigtet planlægning af de fysiske rammer på skolerne i lyset af demografiske ændringer i fremtiden.

## ▪ Områdets funktionsprincipper

Der er inden besigtigelserne udarbejdet en række funktionsprincipper for skolerne i samarbejde med kommunen. Det vurderes, at de nuværende udarbejdede funktionsprincipper er en god overordnet markør for, hvad de fysiske rammer skal give plads og mulighed for i Lyngby-Taarbæk Kommunes skoler for, at den enkelte institution kan udøve sin service og pædagogiske praksis. Det anbefales, at disse funktionsprincipper fremadrettet anvendes som guidelines for indretning og brugen af kommunens lokaler og bygninger og udbygges med de overordnede principper i den vedtagne forretningsstrategi for de kommunale ejendomme.

- I forbindelse med udarbejdelse af funktionsprincipperne, blev der formuleret en række potentielle funktionsprincipper, som beskrives under afsnit 3. For skolerne gælder det, at der forventes et potentiale ved at tænke faglokalerne som projektrum ud fra princippet om et rum flere fag, at der er potentialer i sammenlægning af specialcenter og læringscenter, at der findes bygningsmæssig kapacitet til at udleve den nye skolereform samt at der er potentialer ved at sammentænke klubber og skoler.

- Der vurderes at være perspektiver i de potentielle funktionsprincipper for alle på nær potentialet for sammenlægning af specialcenter og læringscenter, der umiddelbart vurderes til at have for store omkostninger for specialeleverne. Det anbefales at alle principper vurderes nærmere, før de gøres til et faktisk funktionsprincip, da de alle kræver nærmere overvejelser og dialog før de kan tilvejebringes og udbygges med de overordnede principper i den vedtagne forretningsstrategi for de kommunale ejendomme.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler



## 3 Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler

I dette kapitel gives først en sammenfattende vurdering af i hvor høj grad bygningerne opfylder kommunens funktionsprincipper. Vurderingen præsenteres i nedenstående matrice, hvor det med farver er illustreret i hvilken grad den enkelte skoles bygning vurderes at leve op til funktionsprincipperne.

Efter den overordnede vurdering præsenteres grundlaget for vurderingen i form af en redegørelse for det, der er set og hørt om skolernes indretning. Redegørelsen tager udgangspunkt i funktionsprincipperne (i hvert afsnit findes funktionsprincippet i tekstboks).

### 3.1 Overordnet vurdering af skolerne

Der er givet følgende vurdering af kommunens skoler i forhold til, i hvor høj grad deres bygninger lever op til kommunens funktionsprincipper:

I hvor høj grad understøtter bygningen områdets funktionsprincipper, som værende tidssvarende og moderne faciliteter?

Skoler	Lav	Middel	Høj
Engelsborgskolen			Høj
Fuglsanggårdsskolen		Middel	
Heldagsskolen Fuglsanggård		Middel	
Hummeltofteskolen	Lav		
Kongevejens Skole		Middel	
Lindegårdsskolen	Lav		
Lundtofte Skole	Lav		
Sorgenfriskole - Heldagsskole			Høj
Trongårdsskolen		Middel	
Taarbæk Skole			Høj
Virum Skole		Middel	
Antal skoler	3	5	3

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Afrapportering Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler

Bascon

## 3.2 Redegørelse for indretning

I det følgende redegøres for indretningen på skolerne med udgangspunkt i funktionsprincipperne. Redegørelsen er baseret på dels interview og dels besigtigelse af ejendommene.

### 3.2.1 Inspirerende læringsmiljøer

*Skolerne skal indrettes, så de giver lyst til leg og læring i fleksible og inspirerende læringsmiljøer. Miljøerne skal invitere til sociale aktiviteter i og omkring skolen og give plads til bevægelse og fysisk aktivitet.*

Helt generelt er skolerne indrettet i overensstemmelse med funktionsprincippet om inspirerende læringsmiljøer. Der er plads til leg og læring, mulighed for sociale aktiviteter og plads til bevægelse og fysisk aktivitet.

På skolerne indretter man sig bedst muligt i forhold til at skabe fleksible og inspirerende læringsmiljøer. Alle skolerne er af ældre dato. De yngste fra 1950'erne, de ældste fra begyndelsen af 1900 tallet. Det betyder at skolerne i deres rumlige organisering er stærkt præget af den tids traditionelle klasserumstænkning. Lange gange med klasselokaler til én eller begge sider, organiseret i en eller flere blokke rundt om en skolegård er således en helt klassisk bygningsorganisering for alle skolerne.

De gamle gymnastiksale er fortsat i brug mange steder, en del af dem er endda med den originale indretning med bomme og ribber langs væggene som tydelige reminiscenser fra tidligere tiders praksis omkring fysisk udfoldelse.

Også skolegårdene inklusiv de udendørs boldbaner og atletikbaner, fremstår i mere eller mindre grad i den oprindelige form. Flere steder er udeområderne dog suppleret med nye legeredskaber og indretninger, der har et meget mere nutidigt præg og en alsidighed, der giver plads til forskellige typer fysisk aktivitet og leg. Udearealerne er visse steder indrettet med elementer, der kan bruges i undervisningsøjemed, men det er sjældent, at udearealerne bevidst er tænkt ind i en tydelig strategi om udendørs læringsmiljøer. Indretningerne tilgodeser til gengæld generelt et pause- og legeperspektiv.

Et rum der senest har fået en del opmærksomhed på de fleste skoler er læringscenteret. Her ses forskellige typer og inspirerende læringsmiljøer til fordybelse, gruppe/projektarbejde og formidling. Der er forskellige typer møbler og rumlige indretninger, som giver alsidige og inspirerende læringsmiljøer. Mange af læringscentrene er da også rigtig meget anvendt i skolens åbningstid både af de mindre klasser, såvel som af de større elever, der også bruger læringscentrene til projektarbejde og lektielæsning.

De steder hvor indskolingsmiljøerne med de yngste klassetrin og SFO'en er kombineret i mere eller mindre fælles lokaler, er der også en tendens til, at indretning af læringsmiljøerne får en fleksibel og inspirerende karakter. Flere steder er der gode eksempler på, hvordan undervisnings- og fritidsperspektivet supplerer hinanden i samarbejde mellem lærere og pædagoger og i forhold til, hvordan lokalerne udnyttes og indrettes.

Knap så inspirerende miljøer ses hos de ældre elever. Her er lokalerne stadig stærkt præget af en aldrende klasserumstænkning med opdeling i stamklasselokaler og faglokaler. Møbleringen er helt traditionel med læreren ved tavlen og eleverne bænket i klassen. Faglokalerne på stort set alle skolerne gennemgik en større renovering for 10 – 12 år siden og er fortsat i acceptabel stand.

#### Gode cases

##### Alsidig indretning

Læringscenteret på Engelsborgskolen er ligesom mange andre læringscentre et rum, der bliver brugt rigtig meget både af elever og lærer. Her er en rar stemning og forskellige typer af møblering, der giver mulighed for at sidde alene og fordybe sig eller at lave projektarbejde, se film mv.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler



## 3.2.2 2 + 2 = 5

På Taarbæk Skole ligger både SFO'en og fritidsklubben på skolen, hvilket skaber synergi og dermed merværdi for begge parter. I fritidsklubbens område er der indrettet nogle gode ungdomsmiljøer, der emmer af teenagerhygge og som supplerer læringsmiljøerne i fag- og klasselokalerne i undervisningstiden.

## 3.2.3 Innovation og kreativitet

*Skolernes læringsmiljøer skal understøtte den eksperimenterende del af børns læring og skabe plads til innovation og kreativitet, samt stimulere elevernes fantasi.*

Aktiviteterne i forbindelse med den eksperimenterende del af undervisningen foregår primært i faglokalerne. Læringsmiljøerne på skolerne er ikke indrettet specifikt med henblik på innovation og kreativ undervisning, men miljøerne er på den anden side heller ikke nogen hindring for, at innovation kan udøves. På alle skoler er der sløjdelokaler, håndarbejdslokaler, hjemmekundskabslokaler, maleværksteder mv., hvor den kreative og fantasistimulerende undervisning blandt andet foregår.

### Gode cases

Store rum med muligheder

På Taarbæk Skole er der etableret et malerværksted i en nyere tilbygning. Værkstedet ligger i forbindelse med et dobbelthøjt rum, hvor der kan afholdes teater o. lign. I rummet er der en stor sidde-trappe. Den rummelige variation og den alsidige indretning giver gode muligheder for at arbejde med innovative og kreative projekter.

## 3.2.4 Fleksible rum

*Lokalefaciliteterne skal være fleksible, så de giver mulighed for, at man kan mødes og arbejde på kryds og tværs af klasser og årgang. Der skal være plads til forskellige læringsituationer, lige fra fordybelse og klasseundervisning til gruppearbejde. De fleksible rum skal også give plads til elevernes forskellige måder at lære på.*

Skolerne er præget af tidligere tiders udformning af læringsrummene. Flere steder har man skabt forbindelse på tværs af klasselokalerne ved hjælp af døråbninger, og man forsøger så vidt muligt at udnytte gangarealer til projektundervisning mv. Mange steder er der også fysisk forbindelse mellem faglokalerne.

Flere skoler har indskolingsmiljøer, hvor rummene kan lægges sammen og dobbeltudnyttes pga. en fleksibel indretning og en god rumstørrelse.

Endelig har man mange steder fået indrettet læringscentre med supplerende læringsmiljøer. Tilsammen giver det mulighed for at mødes og arbejde på kryds og tværs, samt tilbyde forskellige typer læringsmiljøer.

### Gode cases

To lokaler bliver til ét

På Lindegårdsskolen har man sat dobbeltdøre imellem nogle af klasselokalerne i udskolingen. Det giver mulighed for at lægge lokalerne sammen, når der skal være tværfaglig undervisning eller at låne hinandens lokaler, når en af klasserne har undervisning andetsteds.



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler

Bascon

## 3.2.5 SFO og indskoling

*SFO og indskoling skal ses som en enhed, hvor samarbejde og deling af lokalerne optimeres.*

To af skolerne har endnu ikke etableret et lokalfællesskab primært pga. pladsmangel, men ellers er der på de øvrige skoler etableret lokalfællesskaber mellem skole og SFO. Uanset den fysiske placering er der på alle skoler et tæt samarbejde mellem skole og SFO personale samt til dels deling af lokalerne. Der er dog stadig steder hvor man i højere grad kunne sammentænke bruge af lokalerne på tværs.

### Gode cases

#### Lokalfællesskab

På Fuglsanggårdsskolen er indskolingshuset indrettet, så det kan bruges både til undervisning og fritid. Lokalerne er rummelige og lyse og indretningen giver god mulighed for mange forskellige måder at bruge rummene på.

## 3.2.6 Madpolitik

*Med udgangspunkt i den formulerede mad- og måltidspolitik i kommunen, skal bygningerne indrettes således at der kan tilbydes en sund kost.*

Samtlige skoler deltager i lokale madordninger på den enkelte skole, hvor der kan bestilles mad og mælk på nettet. Mad og mælk kan afhentes i skolernes madudleveringsskranke. På alle skolerne spises i klasserne.

## 3.2.7 Alle rum er læringsrum

*Alle rum og gangarealer på skolen er som udgangspunkt læringsrum og derfor skal gangarealer, læringscenter, fællesrum mv. inddrages i den daglige planlægning af undervisningen og læringsforløb samt alle øvrige aktiviteter.*

Alle skolerne oplever, at de så vidt muligt udnytter pladsen til undervisning og læringsforløb. Klasselokalet er flere steder pressede, fordi klassekvotienten er øget de senere år. Dog er der mange steder, hvor gangarealer ikke inviterer til ophold og læring ved indretning og udnyttelse af pladsen og derfor bliver disse arealer ikke udnyttet optimalt. Læringscentret bliver brugt i høj grad alle steder.

### Gode cases

#### Fast inventar på gangen

Gangarealer kan flere steder være vanskelige at udnytte af brandmæssige årsager. Møblering accepteres, når den er nagelfast og når der er en tydelig markering af flugtvejen. På Taarbæk Skole er nicher ved vinduer i gange udnyttet med mindre fastnaglede siddemøbler. Nogle af disse møbler er trapper til flugtvej gennem vinduet, hvor trappen udnyttes som et lille sidde/pause møbel.

## 3.2.8 Hjemklasser

*Faste hjemklasser for den enkelte klasse skal udfordres og er ikke et princip, der nødvendigvis skal fastholdes.*

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler

Bascon

På alle skoler har man faste hjemklasser med 1-2 faste klasselærere. På Trongårdsskolen har man arbejdet med at droppe hjemklasseprincippet i de ældste klasser i udskoling. Erfaringerne er, at eleverne og lærerne godt kan håndtere denne anderledes strukturering af skoledagen, hvor eleverne bevæger sig rundt til forskellige undervisningsrum alt efter fag.

Hjemklasseprincippet bliver flere steder oplevet som den trygge base, som eleverne har behov for. Derfor er der ikke et udpræget ønske blandt skolerne om at ophæve princippet om det faste hjemklasselokale.

## Gode cases

### Funktionsrum i udskoling

På Trongårdsskolen har man i udskoling indrettet klasselokalerne efter funktionsprincippet. Her bevæger eleverne sig fra rum til rum og lokalerne er indrettet efter fagene. Det betyder, at lærerne indretter sig med materialer og indretning, der matcher fagene og etablerer egne arbejdspladser. Samtidig oplever de, at eleverne er mentalt positivt indstillet til undervisningen.

### 3.2.9 Læringscentret

*Læringscenteret er skolens centrale samlingssted, hvor der skal være mulighed for mange måder at lære på. Der skal være plads til fordybelse, gruppearbejde og samling af større grupper til undervisning eller oplæg. Det skal samtidig kunne anvendes til bl.a. lektiecafé og andre aktiviteter og være et åbent miljø, hvor man kan gå til og fra. Læringscenteret samt bogdepot skal om muligt være centralt placeret på skolen, så der er nem adgang for medarbejderne samt let adgang for skolens elever.*

Læringscentrene opfylder i høj grad funktionsprincippet. Læringscentrene er tydeligvis et godt supplement til klasselokalerne, fordi der tilbydes andre typer læringsmiljøer. Læringscentrene er ikke altid placeret centralt på skolerne af fysiske årsager, men de opleves som tiltrækkende og attraktive læringsrum og der er meget aktivitet dér.

## Gode cases

Kongevejens Skole har fået indrettet et læringscenter, hvor der er en rar stemning og mange forskellige læringsmiljøer, der retter sig både mod de yngste og de ældste elever.

### 3.2.10 Udemiljø

*Udemiljøet som læringsrum er lige så vigtigt som indendørs faciliteterne, derfor skal de sammentænkes, og uderrum skal anses som et supplement til de indendørs læringsrum*

Skolerne har generelt acceptable men ofte temmelig slidte udearealer. Det halter med indretningen af arealerne så de supplerer de indendørs læringsmiljøer. Til gengæld er der god mulighed for at komme ud og røre sig. Dele af udearealerne er visse steder prioriteret, så der er særlig gode forhold. Især når SFO'er og klubber er på eller i nærheden af skolen, er udemiljøerne mere varierede, fordi der er tænkt fritidsaktiviteter ind i udearealerne.

## Gode cases

### Gode udearealer / god brug af udemiljø

Specialskolen Sorgenfri Skole har et fint og varieret udemiljø. Der er både asfalt til løbehjul og kridtfigurer, naturlige pladser med hytter og andre legeredskaber af træ og haven med grønt græs, store træer og dyrehold.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analysen af Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler



## Designet legeplads

Taarbæk Skole har en lille men veldesignet legeplads. Der er fundet plads til sand og bakker, en "hoppe-slange", et sidde/trapeareal og grønne bede. Udearealet fungerer som en slags bytorv i Taarbæk.

### 3.2.11 IT

*IT vil være en væsentlig del af skolens læringsmiljø og bygningerne skal understøtte elevernes og lærernes mulighed for at inddrage dette i undervisningen*

Alle skoler har et eller flere klassesæt af bærbare computere. Flere af skolerne har også fortsat et computerrum, der anvendes til nationale test, forskellige former for undervisning, gruppearbejde og decideret IT-undervisning. På enkelte skoler har man nedlagt lokalet, på de øvrige anses det fortsat for anvendeligt at have. Tendensen er at eleverne – især de ældste – selv medbringer IT udstyr og udfordringen for skolerne er at tilbyde stabile netværk og internetforbindelser.

### 3.2.12 Personalefaciliteter

*Skolerne skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor der er mulighed for at kunne forberede sig, holde møder og afholde sociale arrangementer, samt trække sig tilbage for pause. Administrationen skal have tæt kontakt til personalefaciliteterne, for at fremme samarbejdet mellem ledelse og personale.*

Generelt er der muligheder for, at personalet kan finde plads til forberedelse, afholdelse af møder mv. På skolerne er der lærerværelser og forberedelsesrum, mange benytter også læringscenteret i større eller mindre omfang. Individuelle kontorer/arbejdspladser er nogle steder stillet til rådighed, men sjældent brugt til andet end frasætningsplads hvilket tyder på at etablering af personlige arbejdspladser skal overvejes nøje i den fremtidige indretning.

Mange af administrationslokalerne er klemte. Nogle steder deler lederen kontor med andre fra ledelsesteamet. Der er generelt mangel på mødelokaler, og når lederen ikke har eget kontor, er der ikke en "buffer" der. Ifølge kortlægningen af anvendelse og udnyttelse af personale og administrationslokalerne, tyder det dog på, at der umiddelbart er en svingende grad af udnyttelse af lokalerne.

## Gode cases

### Ny administrationsbygning

I forbindelse med en gennemgribende renovering for 4-5 år siden fik Engelsborgskolen bygget en ny bygning indeholdende administrationen, personale rum og læringscenter. Det har givet en fin synergi mellem funktionerne i den nye bygning.

På Lundtofte Skole er der indrettet et nyt lærerforberedelseslokale med forskellige typer af arbejdsstationer, så man kan sidde enkeltvis eller arbejde sammen i teams.

### 3.2.13 Støj, indeklima, lysforhold og vedligehold

*Skolerne skal indrettes, så der er et godt indeklima med gode støjforhold, lysforhold og temperaturer, samt have et godt indvendigt vedligeholdelsesniveau.*

Indeklimaet og vedligeholdelsesniveauet varierer en del. De fleste skoler har et rimeligt vedligeholdelsesniveau men flere af skolerne fremstår stærkt præget af slitage. Flere af skolerne er bygget i tegl med blank mur indendørs i gangarealerne og skiffer på gulvene – det er slidstærke og bæredygtige materialer, som er nemme at vedligeholde til et højt niveau. Bagsiden er, at gangarealerne ofte henstår mørke og det er nødvendigt at se på bedre belysning både i form af kunstlys og hvor det er muligt – gennembryd-

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaalanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler

Bascon

ninger ved dørene til klasselokalerne, så der kommer dagslys og oplevelse af aktivitet ind i gangarealerne.

Nogle skoler har udfordringer med overophedning ved solindfald gennem store vinduesarealer mod syd og vest.

Frisk luft og ventilation af rummene er ikke et udtalt problem, men alligevel et område der bør overvåges. Visse lokaler skal ventileres, f.eks. computerundervisningslokaler. Nogle skoler får det først gjort, når der er besluttet påbud fra arbejdstilsynet.

Dagslys i klasselokalerne er ikke et problem, vinduesarealerne er generelt tilstrækkelig store nok til at lukke nok dagslys ind i rummene.

## 3.2.14 Flere fag i et lokale

Dette funktionsprincip er defineret som et fremtidigt potentielt funktionsprincip. Et sådant princip er perspektiver på den fremtidige bygningsanvendelse. Det er elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer – f.eks. omkring pædagogiske og/eller læringsmæssige elementer.

I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.

*Flexibel udnyttelse af skolens faglokaler, hvor funktionsprincippet er flere fag i et lokale, fremfor et fag i et lokale*

Der forekommer kun i begrænset omfang fleksibel udnyttelse af skolernes faglokaler. Den gængse holdning til anvendelse af rummene er, at et fag primært benytter rummet og der kan ofte være et fagligt ejerskab knyttet til lokalet der gør, at andre personer ikke benytter lokalet.

Der er potentiale for i højere grad at tænke et faglokale til flere fag, og resultaterne fra kortlægningen viser, at der er et stort potentiale for i højere grad at benytte den ledige kapacitet, der er fundet i faglokalene.

I lyset af skolereformen bør det overvejes hvad faget håndværk og design vil have af konsekvenser for indretningen af faglokalerne på længere sigt.

Der er på flere skoler foreslået tiltag på indretnings- eller kulturniveau for at forløse dette potentiale.

## 3.2.15 Sammenlægning af specialcenter og læringscenter

Dette funktionsprincip er defineret som et fremtidigt potentielt funktionsprincip. Et sådant princip er perspektiver på den fremtidige bygningsanvendelse. Det er elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer – f.eks. omkring pædagogiske og/eller læringsmæssige elementer.

I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.

*Det må forventes at der findes potentiale ved at sammenlægge specialcenter og læringscenter dels for*

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

7. Analyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler

Bascon

*at sammentænke funktioner og dels for at frigøre lokalkapacitet.*

Skolerne kan umiddelbart ikke selv se potentialer i at sammenlægge specialcenter og læringscenter. For dem er det vigtigt at der er ro omkring specialcentrets elever, så de ikke forstyrres. Samtidig synes der ikke umiddelbart at være arealoptimeringspotentialer, da specialcenteret for det første anvendes det meste af dagen og for det andet allerede nu anvender læringscentret i forskellige sammenhænge.

## 3.2.16 Den nye skolereform

Dette funktionsprincip er defineret som et fremtidigt potentielt funktionsprincip. Et sådant princip er perspektiver på den fremtidige bygningsanvendelse. Det er elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer – f.eks. omkring pædagogiske og/eller læringsmæssige elementer.

I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.

*Det må forventes, at der med en ny skolereform kan blive brug for, at bygningskapaciteten i fremtiden skal kunne rumme muligheden for, at koble almen undervisning med støttetimer. Barriere og potentialer for dette undersøges nærmere.*

Skolerne mener generelt at det er svært at finde plads til understøttende timer i deres lokaler. De skoler der ser muligheder, er især skoler med gode idrætsfaciliteter m.v. Resultaterne af kortlægningen viser imidlertid en række lokaler, som kun i begrænset omfang udnyttes i de pågældende tidsrum, det drejer sig f.eks. om faglokaler, udearealer, hjemklasser og SFO-lokaler. Hvorvidt potentialerne i de pågældende lokaler kan udnyttes i forhold til støttetimer, afhænger dog helt af hvilke aktiviteter det drejer sig om og dermed hvilke fysiske rammer der er brug for.

## 3.2.17 Sammentænke klub og skole

Dette funktionsprincip er defineret som et fremtidigt potentielt funktionsprincip. Et sådant princip er perspektiver på den fremtidige bygningsanvendelse. Det er elementer, som i større eller mindre grad kan forventes at blive gældende inden for en overskuelig fremtid. Det er imidlertid også perspektiver, som formentligt kræver drøftelser på andre niveauer – f.eks. omkring pædagogiske læringsmæssige samt studiemæssige elementer.

I denne opgaves sammenhæng anvender vi de potentielle fremtidige funktionsprincipper som opmærksomhedspunkter i bygningsgennemgangen, og der sættes således fokus på de bygningsfysiske og holdningsmæssige muligheder og barrierer for den pågældende funktion.

*Det må forventes at der findes et potentiale i at sammentænke klub og mellemtrin/udskoling, og på den måde frigøre lokalkapacitet. Mulighederne undersøges i forhold til bygningsfysik og holdningsmæssige forhold.*

Der er et bygningsmæssigt potentiale i at skolen i højere grad benytter klubbens lokaler. Et andet potentiale er mulighederne for at klubberne i højere grad anvender skolens lokaler, for på den måde at udnytte eftermiddagstimerne, hvor mellemtrin og udskolingslokalerne alligevel står ledige.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analyseløse Lyngby-Taarbæk Kommune

3. Redegørelse for indretning af Lyngby-Taarbæks skoler

Bascon

Skolerne vurderer umiddelbart ikke, at der er plads på skolerne til dette, men i forhold til resultaterne fra kortlægningen ser det umiddelbart ud til, at der er et potentiale hertil.

Der er ikke foreslået konkrete tiltag på skolerne med sammentænkning af skole og klubber, da det vurderes, at der er brug for en yderligere dialog om dette, før dette potentiale kan tilvejebringes med succes.

## 3.2.18 Andre observationer

### Heldags og specialskoler

En særlig kategori af skoler er Heldags/specialskolerne (Sorgenfri, Fuglsanggård Heldagsskole, Hummeltofteskolens gruppeordning). Generelt er det vanskeligt at invitere eksterne brugere ind i disse miljøer, som er meget specifikt indrettet til brugerne/eleverne, med særlige møbler, små rum (både klasse- og faglokaler), der også er meget afhængige af, at der ikke sker forandringer i deres miljøer fra dag til dag. Skolerne har således nogle særlige hensyn at tage grundet deres elevgruppe. At udvide skolernes kapacitet ved at flytte aktiviteter ud i lokaler/steder uden for skolemiljøerne er problematisk i forhold til de fysiske og psykiske handicaps skolen skal rumme og håndtere. Derfor er det ofte nødvendigt at have idræts/motorikrum, vandrum (med bassiner) og lignende i tæt relation til selve skolen.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analysen er udarbejdet af Lyngby-Taarbæk Kommune  
4. Økonomi

**Bascon**

## 4 Økonomi

Opgaver	Økonomi
Holdningsmæssige tiltag	Ikke prissat, med indgår som en del af Spacemanagement processen
"Dele med andre". Dele faciliteter mellem kommunale institutioner og mellem foreningerne under folkeoplysningen	Ikke prissat, men indgår som en del af Spacemanagement processen.
Indretningsmæssige tiltag	
Kategori 1.	950.000
Kategori 2.	1.600.000
Kategori 3.	150.000
I alt	2.700.000
Bygningsmæssige tiltag.	
Kategori 1.	42.100.000
Kategori 2.	34.500.000
Kategori 3.	1.300.000
I alt	77.900.000
I alt	80.600.000

Sammenstilling af ovenstående økonomi er beregnet af Lyngby-Taarbæk Kommune med udgangspunkt i overslagstal fra Bascon.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

ØK nr. 11  
bilag 6



Bascon

## Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune Afrapportering af overordnede resultater

Lyngby-Taarbæk Kommune

September 2013



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Bascon A/SÅboulevarden 21Postbox 510DK-8100 Aarhus C



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune

**Bascon**

## Indholdsfortegnelse

1	Indledning .....	3
2	Metode – det har vi gjort.....	3
3	Resumé – hvad har vi set og hørt .....	4
4	Strategiske anbefalinger .....	6
4.1	En moderne og tidssvarende bygningsmasse. ....	6
4.2	En mere effektiv lokaleudnyttelse gennem kulturændringer .....	7
4.3	Øget synlighed omkring ledige lokaleressourcer .....	7
4.4	Kreative indretningsløsninger .....	7
4.5	Inddragelse af Lyngby Taarbæks forretningsstrategi i den fremadrettede proces.....	8
5	Perspektiver på den fremadrettede proces .....	9
6	Baggrund for de økonomiske beregninger .....	10

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
1. Indledning

Bascon

## 1 Indledning

I det følgende præsenteres resultaterne af den bygningsfysiske gennemgang og analyse af Lyngby-Taarbæk Kommunes bygninger. Rapporten peger på en række strategiske anbefalinger til, hvordan Lyngby-Taarbæk Kommune fremadrettet kan sikre, at lokalefaciliteterne i kommunens bygninger understøtter en moderne og fremtidig brug af lokalerne med fokus på arealoptimering.

Rapporten giver sammen med delrapporterne for de enkelte områder Lyngby-Taarbæk Kommune et samlet overblik over den fremtidige økonomiske og ressourcemæssige investering, der kræves for at løfte den nuværende bygningsmasse op til et niveau med henblik på at matche de gældende funktionsprincipper. Funktionsprincipperne er udarbejdet i forbindelse med denne opgave.

De strategiske anbefalinger tager udgangspunkt i en vurdering af, hvorvidt bygningerne lever op til funktionsprincipperne på det pågældende område. I de tilfælde hvor der er observeret et potentiale i forhold til at skabe bedre sammenhæng med funktionsprincipperne, er der foreslået tiltag på den enkelte ejendom i forhold til:

- organisations-/kulturniveau
- indretningsniveau
- bygningsniveau

Sideløbende med denne rapport er der blevet udarbejdet og vedtaget en forretningsstrategi for den kommunale areal- og ejendomsportefølje.

## 2 Metode – det har vi gjort

Til løsning af opgaven er der udviklet en analysemodel, som er anvendt i analysen af den enkelte ejendom. Analysemodellen er blevet testet på et antal ejendomme inden for alle områder med deltagelse af Lyngby-Taarbæk kommune.

Analysemodellen består af en interviewguide, besigtigelse af ejendommen, samt en tværgående analyse af den enkelte ejendom. Interviewet er gennemført med ledelsen af institutionen, herunder er funktionsprincipperne præsenteret. Besigtigelse af ejendommen er foretaget dels med en repræsentant fra skolen og derefter på egen hånd. Analysen af alle data, herunder udarbejdelsen af de endelige tiltag er sket med udgangspunkt i funktionsprincipperne for de enkelte områder.

Efterfølgende er det vurderet, hvilke tiltag der vil være mest hensigtsmæssig at implementere og som vil skabe mest værdi på den enkelte ejendom. Hvert enkelt tiltag er blevet prioriteret i kategori 1, 2 eller 3.

- Kategori 1 er tiltag, der bør gennemføres hurtigst muligt, da de vurderes som meget værdiskabende i forhold til investeringen.
- Kategori 2 er tiltag, der også bør prioriteres. Der er tale om tiltag, hvor værdien vurderes at være passende i forhold til den investering der skal foretages.
- Kategori 3 kan betragtes som "luksus", hvilket vil sige tiltag, der skaber relativt begrænset værdi i forhold til størrelsen på investeringen og som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at de pågældende bygninger lever op til funktionsprincipperne (når/hvis kategori 1 og 2 er gennemført). Alle kategori 3 tiltag vil skabe værdi i bygningerne, men hver enkelt tiltag er vurderet ud fra en helhedsbetragtning af den enkelte bygnings indretning, organisering og udformning. Prioriteringen er herefter foretaget i forhold til at skabe et niveau, svarende til hensigterne i funktionsprincipperne, og at dette gøres på den mest økonomiske måde

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Arealanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Resumé – hvad har vi set og hørt

Bascon

Resultaterne fra kortlægningen af institutionerne er anvendt i analysen på den enkelte ejendom og tænkt ind i valget af de konkrete tiltag. Resultaterne fra kortlægning af folkeoplysningen fremgår af rapporten "Kortlægning af anvendelse og udnyttelsesgrad".

Tiltagene er beskrevet overordnet, ligesom at der er beregnet et økonomisk rammebeløb for hvert tiltag. De enkelte tiltag og den tilhørende økonomi foreligger i databilag, og vil fremadrettet indgå i Lyngby-Taarbæk Kommunes fremtidige Facility Management system. Lyngby-Taarbæk Kommune vil skulle anvende de beskrevne tiltag i det videre arbejde fra strategi til projekter

Kommunens nøgletal på energiforbrug indikerer, at de fleste ejendomme ligger inden for en normgrænse, der kan være tilfredsstillende på kort sigt, og har ikke givet anledning til yderligere overvejelser for den enkelte bygning i forhold til opfyldelse af funktionsprincipper. På den lange bane anbefales det, at Lyngby-Taarbæk Kommune opstiller mål og krav for energi og bæredygtighed på kommunens ejendomme, og får udarbejdet en strategi for området i takt med, at kravene udvikler sig og ny viden udvikles inden for området.

I forbindelse med kommunens tilstandsvurderinger af ejendommene, bør kommunens nøgletal indgå i vurderingerne i forhold til at optimere på energiforbrug som f.eks. varme og el på kort sigt og for den enkelte ejendom på lang sigt.

## 3 Resumé – hvad har vi set og hørt

Generelt står Lyngby-Taarbæk Kommune med en blandet bygningsmasse, som for skolerne er kendetegnet ved en ældre bygningsmasse, på områdecentre og træningscentre en nyere bygningsmasse, og på dagtilbudsområdet en meget varieret bygningsmasse.

For områdecentre, træningscentre og dagtilbud samt klubber lever de fleste ejendomme i høj grad op til områdernes funktionsprincipper, mens der kun er forholdsvis få ejendomme, som kategoriseres til kun i mindre grad at leve op til funktionsprincipperne. Med nogle få bygningsmæssige tiltag kan disse forholdsvis få bygninger bringes på et tilfredsstillende niveau i forhold til funktionsprincipperne.

Derimod er der stor variation i forhold til i hvilken grad skolerne lever op til funktionsprincipperne. Lidt over halvdelen har gode rammer, mens de øvrige kræver større investeringer med henblik på at blive tidssvarende og moderne.

På baggrund af kortlægningen og analysen af bygningerne er det muligt at pege på en række potentia-ler, som kan bidrage til en mere effektiv arealanvendelse og -udnyttelse i Lyngby-Taarbæks bygningsmasse, samt sikre moderne og fremtidssikrede faciliteter.

Hvis man vælger at øge tilgængeligheden af lokalerne for andre brugere, bør der være et stærkt fokus på, hvordan samspillet med de eksisterende brugere skabes, og at de rette løsninger skabes i praksis.

### Bedre udnyttelse af bygningerne med såvel interne som eksterne brugere

Det vurderes, at der er et stort potentiale i forhold til at udnytte de fysiske rammer bedre. Dette gælder på alle områder (skoler, områdecentre, træningscentre, dagtilbud, handicap – og psykiatri, klubber og folkeoplysning). Det mest oplagte potentiale består i at give interne såvel som eksterne brugere adgang til lokalefaciliteter, f.eks. igennem et centralt booking-system, som på en overskuelig måde kan vise, hvilke lokale typer, der matcher brugerens behov.

Den største barriere for de eksterne brugeres anvendelse af lokalerne er, at der ikke findes et samlet overblik over, hvilke lokaler der er til rådighed og hvilken indretning, lokalerne tilbyder. Samtidig sker booking af lokaler i bedste fald på forskellige mere eller mindre effektive måder, og i værste fald er det at booke lokaler ikke sat i system. Til sammen betyder det, at det generelt er vanskeligt for eksterne brugere at få overblik over og adgang til de lokaler, som potentielt kan anvendes mere end på nuværende tidspunkt.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Areaanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
3. Resumé – hvad har vi set og hørt

Bascon

En anden barriere er, at de primære brugere af bygningerne klart tilkendegiver, at såfremt lokalerne skal anvendes af andre brugere, vil det skabe en øget belastning på deres bygninger..

## Skole og SFO

Fritidstilbuddet til børn i 0. - 3. klasse er organisatorisk og fysisk en del af skolen, mens klubtilbuddet til 4. - 10. klasse er en selvstændig organisatorisk og fysisk enhed. For så vidt angår SFO-tilbuddet er der historisk bygget til skolerne, således at SFO'en har egne lokaler, der mange steder overvejende bruges til og er indrettet til SFO-tilbuddet. Kortlægningen viser således, at SFO- og klasselokaler kun bliver brugt omkring 50 % af tiden. Konkret betyder det, at SFO-lokalerne de fleste steder overvejende udnyttes i eftermiddagstimerne og undervisningslokalerne overvejende udnyttes i skoletiden. Der er derfor et stort lokalepotentiale i en fælles udnyttelse af undervisnings- og SFO-lokaler, således at lokalerne udnyttes i hele åbningstiden, og således at både undervisning og fritid får udvidet deres lokaleadgang og dermed flere m<sup>2</sup>. Det fremgår således også af det udarbejdede forslag til forretningsstrategi for den kommunale ejendomsportefølje, at de kommunale lokaler skal udnyttes effektivt, hvorfor det anbefales at der iværksættes konkrete handlinger for at realisere Spacemanagement tænkningen i praksis på skole- og SFO-området.

## Klubber

Klubtilbuddet i Lyngby-Taarbæk er organisatorisk og fysisk et selvstændigt tilbud. Nogle steder ligger klubben i umiddelbar nærhed af skolen og andre steder lidt længere væk. Fritidsklubtilbuddet er placeret om eftermiddagen og ungdomsklubtilbuddet om aftenen nogle gange om ugen. Der er derfor et potentiale i forhold til, at skolerne tænker klubbernes lokaler ind i skoletiden, som undervisnings- og projektlokaler. Tilsvarende er der et potentiale i forhold til klubbernes benyttelse af skolens lokaler i eftermiddags- og aften timerne.

Der er derfor et stort lokalepotentiale i en fælles udnyttelse af undervisnings- og klublokaler, således at lokalerne udnyttes i hele åbningstiden, og således at både undervisning og fritid får udvidet deres lokaleadgang og dermed flere m<sup>2</sup>. Det fremgår således også af det udarbejdede forslag til forretningsstrategi for den kommunale ejendomsportefølje, at de kommunale lokaler skal udnyttes effektivt, hvorfor det anbefales, at der iværksættes konkrete handlinger for at realisere Spacemanagement tænkningen i praksis på skole- og klubområdet.

Hvis skoler og klubber er lokalemæssigt udfordret er der her et potentiale, der bør vurderes før der tages stilling til evt. ny - og ombygninger.

## Den delende by

Udover de ovennævnte muligheder for at udvide lokalekapaciteten peges der på en udnyttelse af andre bygninger og faciliteter som kan supplere institutioners og skolers nuværende lokalekapacitet – og dermed reducere behovet for om – og nybygninger.

## Mental ledelse og anvendelse af rum

Et andet stort potentiale observeret på tværs af områder, er det at "uddanne" og arbejde med brugernes kompetencer i forhold til at anvende og udnytte de fysiske rammer i hverdagen. Der er en generel tendens til, at brugerne ser sig blinde på, hvordan en simpel indretning kan forløse nye muligheder for anvendelse og måske skabe langt mere fleksible rum, samt i højere grad støtte op om den service der udføres. Barrieren er ofte vanetænkning om ejerskab til lokaler og bygninger, samt at der i høj grad tænkes i et rum en funktion i stedet for et rum flere funktioner.

## Dele viden og sikre de rette løsninger

På hvert enkelt område står brugerne ofte med de samme udfordringer i forhold til at finde optimale bygningsfysiske og organisatoriske løsninger. Udfordringerne kan f.eks. være indretning af gode aktivitetslokaler på områdecentren, indretning af optimale læringsmiljøer på skolerne, fleksibel indretning på stuerne i daginstitutionerne eller indretning af gode og lærende ungdomsmiljøer i klubberne. Der vurderes at være et stort potentiale i at dele viden på tværs af skoler, på tværs af daginstitution osv. Udvekslingen

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analysen Lyngby-Taarbæk Kommune  
4. Strategiske anbefalinger

Bascon

af de gode eksempler vil kunne igangsætte kreative processer alle steder. Samtidig vil der være et potentiale i, at Lyngby-Taarbæk Kommune får udarbejdet guidelines og konkrete anvisninger på, hvordan man vil anvende og indrette kommunens arealer inden for hvert område med udgangspunkt i de gældende funktionsprincipper. Dette vil sikre de rette løsninger i forhold til en bestemt ønsket adfærd og anvendelse af rummene.

## M<sup>2</sup> pr. elev på skolerne

Med udgangspunkt i beregning af m<sup>2</sup> pr. elev på skolerne, fremgår det af nedestående tabel, at de fleste af Lyngby-Taarbæks skoler ligger på et rimeligt niveau med hensyn til gennemsnitareal pr. elev. Taarbæk skole skiller sig ud med at have de fleste m<sup>2</sup> pr. elev på 22,2 m<sup>2</sup> og den ene af specialskolerne har også et højt arealforbrug på 36,2 m<sup>2</sup>. Skoler der i lav grad lever op til funktionsprincipperne er Hummeltofteskolen, Lindegårdsskolen og Lundtofte Skole. Det kan til sammenligning oplyses, at nøgletallene på en moderne skole på ca. tre spor anvender mellem 12-15 m<sup>2</sup> pr. elev.

	Skole	Areal		Elever	A/E
1	Lindegårdsskolen	6545	m <sup>2</sup>	460	14,2
2	Fuglsanggårdsskolen	9466	m <sup>2</sup>	650	14,6
3	Taarbæk Skole	3226	m <sup>2</sup>	145	22,2
4	Trongårdsskolen	10341	m <sup>2</sup>	645	16,0
5	Lundtofte Skole	7120	m <sup>2</sup>	580	12,3
6	Engelsborgskolen	9640	m <sup>2</sup>	930	10,4
7	Hummeltofteskolen	8751	m <sup>2</sup>	750	11,7
8	Virum Skole	17048	m <sup>2</sup>	1014	16,8
9	Kongevejens Skole	6830	m <sup>2</sup>	685	10,0
	Gennemsnit m <sup>2</sup>				14,2
10	Sorgenfriskolen	3763	m <sup>2</sup>	104	36,2
11	Heldagsskolen Fuglsanggård	280	m <sup>2</sup>	52	14,5

## 4 Strategiske anbefalinger

Kommunens nylig vedtagne Forretningsstrategi peger entydigt i retning af en egentlig udvikling af bygningsmassen gennem Spacemanagement. Tiltagene som er beskrevet i rapporterne er nødvendige for at sikre moderne og fleksible rammer, men muligheden for at se på alternative løsninger f.eks. frasalg, udnyttelse og indretning af bygningerne til andre formål, sammenlægninger, dele med andre institutioner mv. bør overvejes nærmere for enkelte ejendomme. Hertil kommer at sikre, at ejendommene renoveres med henblik på at opfylde Lyngby-Taarbæk Kommunes ambitioner inden for bæredygtighed, og hermed nedbringe driftsomkostninger og energiforbrug på den enkelte bygning samt sikre at bygningsmassen svare til den demografiske udvikling i kommune.

### 4.1 En moderne og tidssvarende bygningsmasse.

For at sikre en fremtidig bygningsmasse, der er moderne og tidssvarende, som lever op til gældende funktionsprincipper og til ønskede krav om bæredygtighed, klimatilpasninger, krav til CO<sub>2</sub>-udslip m.v., anbefales det, at Lyngby-Taarbæk Kommune vurderer og træffer beslutninger om følgende inden, der besluttet gennemførelse af de konkrete tiltag foreslået på den enkelte ejendom:

Forudsætningerne for at træffe denne beslutning er:

- Lyngby-Taarbæk Kommune får fastsat ambitionsniveau og visioner i forhold til en langsigtet bæredygtig bygningsmasse med fokus på bl.a. klimatilpasninger, nedbringelse af CO<sub>2</sub> m.v. som Lyngby-Taarbæk Kommune arbejder med og har fastlagt retningslinjer for i forretningsstrategien.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Analise Lyngby-Taarbæk Kommune

4.2. En mere effektiv lokaleudnyttelse gennem kulturændringer

Bascon

- Disse ambitioner bør indarbejdes i de konkrete foreslåede bygningstiltag, hvor det giver mening og bør indarbejdes i behovet for den tekniske opgradering på drift og vedligehold.
- De demografiske forhold for udvikling af befolkningstilvækst i kommunen afdækkes og tænkes ind i en samlet strategi for udvikling af kommunens arealer, samt tænkes ind i den endelige beslutning om igangsættelse af tiltag på den enkelte ejendom.

En beslutning om at udvikle bygningsmassen gennem Spacemanagement medfører, at det ikke på nuværende tidspunkt er rationelt at starte med at gennemføre de foreslåede strategiske bygningsmæssige tiltag på den enkelte ejendom uden der foreligger en tilstandsvurdering af bygningens fysiske tilstand.

## 4.2 En mere effektiv lokaleudnyttelse gennem kulturændringer

Det er planlagt at der ultimo 2013 er gennemført tilstandsvurdering af bygningens fysiske tilstand som skal sammenstilles med anbefalingerne i forhold til funktionsprincipperne. På den baggrund kan der etableres et beslutningsgrundlag for om der i det hele taget er et potentiale for at foretage mere langsigtede investeringer i den enkelte bygning.

Der bør i hver enkelt bygning gennemføres en analyse af om en ændret tilgang til at anvende lokalefaciliteterne i forhold til funktionsprincipperne kan medføre en optimering af anvendelsen.

**Forudsætningerne for at tilvejebringe dette er:**

- At der udarbejdes en strategi og plan for en proces inden for det enkelte område med udgangspunkt i de foreslåede tiltag i delrapporterne, samt at der afsættes ressourcer til kompetenceudvikling af primær brugere.

## 4.3 Øget synlighed omkring ledige lokaleressourcer

Der bør gennemføres en realisering af de potentialer der er for øget anvendelse/udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse, ved at gøre bygningerne mere tilgængelige for såvel interne som eksterne brugere.

**Forudsætningen for, at tilvejebringe dette er:**

- At der skabes et overblik over behovet for lokaler for eksterne brugere som det første. Derefter skabes et overblik over de lokaler, man vil stille til rådighed. For at sikre nem adgang til lokalerne bør der etableres et fælles booking system, der kan håndtere booking af lokalerne. Derudover anbefales det, at kommunen gennem dialog med den enkelte forening, institution, skole, klub og center aftaler en praksis, der gør at benyttelse af faciliteten ikke bliver en uoverskuelig byrde for primær-brugerne og at der tages hensyn til særlige forhold, der kan vanskeliggøre besøg af eksterne brugere på den enkelte ejendom.
- At udvikle adfærden hos den primære bruger af lokalerne, således at man sikrer en lokal forståelse for, hvordan man bl.a. gennem arealoptimering og fleksibel indretning kan udnytte og benytte bygningerne mere optimalt.

## 4.4 Kreative indretningsløsninger

Gennemføre en sikring af kontinuitet og retning på den måde, man indretter sig på inden for det enkelte område, som kan være med til at sikre, at de rette løsninger bliver tilvejebragt for sikre fleksibilitet og optimal brugbarhed.

**Forudsætningerne for at tilvejebringe dette er:**

- At der udarbejdes konkrete guidelines og anvisninger for indretninger inden for de forskellige områder med udgangspunkt i de anbefalede strategiske anbefalinger i delrapporterne.

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

4.4. Analyse Lyngby-Taarbæk Kommune

4.5. Inddragelse af Lyngby Taarbæks forretningsstrategi i den fremadrettede proces



## 4.5 Inddragelse af Lyngby Taarbæks forretningsstrategi i den fremadrettede proces

For at sikre at de vedtagne principper i forretningsstrategien anvendes i den fremadrettede proces kunne følgende rækkefølge anvendes, før der tages endelig stilling til de udbygningsbehov, som er foreslået i lokaleanalysen af den enkelte ejendom.

Trinene kan være følgende:

1. Vurdere om bygningen aktuelt og fremtidigt opfylder de kommunale formål som er beskrevet i forretningsstrategien
2. Gennem en bygningsmæssig tilstandsvurdering fastlægges behovet for investeringer for at genoprette eller levetidsforlænge den "fysiske bygningskrop"
3. På baggrund af tilstandsvurderingen og resultaterne af lokaleanalysen samt de formål der er beskrevet i forretningsstrategien vurderes hvilke bygninger, der på sigt skal afvikles, udvikles, sælges fra eller anvendes til andre formål
4. For de bygninger det besluttes at bevare, vil det være hensigtsmæssig, at der først og fremmest arbejdes med de foreslåede kulturtiltag indenfor det enkelte område, dernæst de indretningsmæssige tiltag, for til sidst at beslutte hvilken bygningsmæssige tiltag der skal igangsættes. Dette vil sikre en iterativ proces, hvor man hele tiden har fokus på at optimere på løsninger.

For alle kommunens ejendomme er der beskrevet en række tiltag, som hver især enten bidrager til at gøre de fysiske faciliteter bedre til at opfylde de enkelte områders funktionsprincipper bedre, eller bidrager til en optimeret anvendelse/udnyttelse af lokalerna. Hvert enkelt tiltag er blevet prioriteret i kategori 1, 2 eller 3.

- Kategori 1 er tiltag der bør gennemføres hurtigst muligt, da de vurderes som meget værdiskabende i forhold til investeringen.
- Kategori 2 er tiltag der også bør prioriteres forholdsvis højt. Der er tale om tiltag, hvor værdien vurderes at være passende i forhold til den investering, der skal foretages.
- Kategori 3 kan betragtes som "luksus", hvilket vil sige tiltag, der skaber relativt begrænset værdi i forhold til størrelsen på investeringen og som måske nok kan tilføre værdi for brugerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at de pågældende bygninger lever op til funktionsprincipperne (når/hvis kategori 1 og 2 er gennemført). Alle kategori 3 tiltag vil skabe værdi i bygningerne, men hver enkelt tiltag er vurderet ud fra en helhedsbetragtning af den enkelte bygnings indretning, organisering og udformning. Prioriteringen er herefter foretaget i forhold til at skabe et niveau, svarende til hensigterne i funktionsprincipperne, og at dette gøres på den mest økonomiske måde

Nedenfor estimeres den samlede anlægsudgift i forhold til at bringe de bygningsfysiske faciliteter på et niveau, der matcher de funktionsprincipper der er beskrevet for området.

- Syv ejendomme vurderes som "lav" i forhold til at leve op til kommunens funktionsprincipper. Inden der foretages investeringer i disse bygninger, skal det nøje overvejes, om man ønsker at fastholde anvendelse af de fysiske rammer. Bygningerne kræver forholdsvis store investeringer for bare at komme på et acceptabelt niveau (gennemførelse af kategori 1 og kategori 2 tiltag). Mulighederne for frasalg og tilvejebringelse af erstatningskapacitet andre steder bør overvejes i forhold til den økonomiske bæredygtighed af de valgte løsninger. Estimeret økonomi for investering i de 7 ejendomme samt inventar til indretning er ca. 71 mio. kr., heraf udgør de ca. 64 mio. kr. investeringer på tre skoler.
- 26 ejendomme vurderes i middel grad at leve op til kommunens funktionsprincipper. Gennemføres tiltagene i kategori 1 og 2 vurderes det, at disse ejendomme vil løftes til i høj grad at leve op

# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

7. Afrapportering Lyngby-Taarbæk Kommune  
5. Perspektiver på den fremadrettede proces



til kommunens funktionsprincipper. Estimeret økonomi for investering i disse ejendomme samt inventar til indretning er ca. 26 mio. kr.

- For nogle ejendomme er der formuleret en række øvrige tiltag (kategori 3) Tiltag som måske nok kan tilføre værdi for brugerne af bygningerne, men som samtidig ikke vurderes nødvendige i forhold til, at bygningerne, når kategori 1 og 2 tiltag er gennemført, lever op til de enkelte områders funktionsprincipper. Tiltagene bør således prioriteres lavt, men kan gennemføres, hvis kommunen vurderer der er økonomisk grundlag for det. Estimeret økonomi for investering i samtlige kategori 3 tiltag er ca. 5 mio. kr. Se mere detaljeret økonomisk opsamling under økonomiafsnittet sidst i rapporten

Samlet økonomi for at sikre at alle ejendomme i høj grad (grøn) opfylder gældende funktionsprincipper estimeret til (71 mio. + 26 mio.) 97 mio. kr.

I alt estimeret økonomi for samtlige tiltag inklusive kategori grøn "luksus" og kategori 1 og 2 for ejendomme der allerede vurderes som i høj grad at opfylde funktionsprincipperne er ca. 109 mio. kr.. Heraf går ca. 100 mio. til bygningstiltag samt 9 mio. kr. til inventartiltag (der er foreslået få tiltag på udemiljøet, der indgår i estimeret økonomi for inventar).

Økonomi for de enkelte tiltag på ejendommen er rammebeløb og hvert enkelt tiltag bør yderligere bearbejdes og kvalificeres både i forhold til indhold og form, før projektet endeligt kan budgetsættes.

## 5 Perspektiver på den fremadrettede proces

Tiltagene på den enkelte ejendom er som før nævnt anført i tre niveauer: kultur, indretning og bygninger,

- Kulturtiltag kan blandt andet omfatte forslag til ændret adfærd hos brugerne, for at optimere på anvendelsen af lokalerne
- Indretning er tiltag, der kan omfatte nyt inventar for at sikre fleksibilitet i anvendelse og udnyttelse af lokalerne.
- Bygningsniveauet er tiltag, der kan omfatte renovering, tilbygning eller nybygning.

På den enkelte ejendom skal forslagene på tiltag i de tre niveauer ses i en sammenhæng og kan indbyrdes være afhængige af hinanden. Enkelte steder kan der dog være kulturtiltag eller indretningstiltag der umiddelbart kan sættes i gang og som kan skabe en værdiforøgelse i anvendelse af ejendommen, det må vurderes når projekterne på den enkelte ejendom skal igangsættes, hvordan man endelig vælger at realisere de foreslåede tiltag. Der kan også være tiltag, der på det pågældende tidspunkt de sættes i gang ikke længere er aktuelle. Dette må vurderes når projektet igangsættes. Tiltagene på den enkelte ejendom skal anses som strategiske anvisninger, hvor der er flere mulige konkrete løsninger der kan tilvejebringes. Den endelige løsning findes i en videre dialog med brugerne.

Det er vigtigt, at den fremadrettede proces med at finde den rette løsning på hver enkelt ejendom sker i et tværfagligt samarbejde, hvor pædagogiske kompetencer kobles med bygningsfysiske og indretningsmæssige kompetencer. Dette er afgørende nødvendigt for at sikre helhedsorienterede løsninger.

Ved tiltag der kræver særlige overvejelser for at finde de rette løsninger, og som kan være tiltag der går igen som forslag på flere ejendomme, kan det overvejes, at man starter med at udføre en pilottest af indretningen eller ombygningen for at finde den rette løsning, inden man udfører de resterende tiltag på de øvrige ejendomme. Der kan være tiltag der minder om hinanden på flere ejendomme, hvor det vil give mening, at disse tiltag sammenlægges og gennemføres som et projekt, det kan der være økonomiske og ressourcemæssige *argumenter* for.



# Punkt nr. 7 - Afrapportering fra Bascon på den gennemførte analyse af udvalgte kommunale ejendomme

Medlemsanalyse Lyngby-Taarbæk Kommune  
6. Baggrund for de økonomiske beregninger

Bascon

## 6 Baggrund for de økonomiske beregninger

Økonomien på tiltagene er udregnet som overordnede rammebeløb og skal yderligere bearbejdes før projekterne kan endeligt budgetsættes. Baggrunden for prisoverslagene er dels Bascons faktiske erfaringstal fra lignende opgaver, enkelte leverandørplyste beløbsstørrelser og beløbsstørrelser hentet direkte fra tidligere projekter inden for institutionsbyggerier.

De økonomiske overslag er udarbejdet på baggrund af fotoregistrering og tegningsmateriale. Der er således ikke taget stilling til endeligt materialevalg og endelig udformning af tiltagene. Der er tale om skønnede overslagspriser, idet der endnu er mange ubekendte forhold. Økonomien er beregnet som grove overslag i spring på 50.000,- kr., og økonomien kan således ikke anvendes som direkte budgettal, men skal derimod betragtes som rammebeløb for de enkelte tiltag/aktiviteter.

For at konvertere rammebeløb til budgettal, skal der udarbejdes et mere konkret løsningsforslag på de enkelte tiltag med en mere direkte vurdering af stedlige forhold og betingelser.

Opgaver	Økonomi
Holdningsmæssige tiltag	Ikke prissat, med indgår som en del af Spacemanagement processen
"Dele med andre". Dele faciliteter mellem kommunale institutioner og mellem foreningerne under folkeoplysningen	Ikke prissat, men indgår som en del af Spacemanagement processen.
Indretningsmæssige tiltag	
Kategori 1.	1.150.000
Kategori 2.	6.700.000
Kategori 3.	1.200.000
I alt	9.050.000
Bygningsmæssige tiltag.	
Kategori 1.	45.650.000
Kategori 2.	50.800.000
Kategori 3.	3.900.000
I alt	100.350.000
I alt	109.400.000