

Ishøj Kommune  
Byg og Bolig  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

Att.: Selcuk Yilmaz

Claus Kvistgaard Boelsmand  
Partner, Cand. Arch. MAA

E-mail      cb@arkk.dk  
Direkte     56 64 04 41  
Mobil        23 23 82 12

Køge d. 7. februar 2023.

### **Vedr.: Ådalens Privatskole. Ny bygning til 2. – 5. klasse**

Udskolingsklasserne på Ådalen privatskole flyttede i 2021 ind i nye lokaler opført sammen med en idrætshal på den sydøstlige del af skolens areal.

Den nye bygning erstattede en række ældre pavillonbygninger og var en del af skolens samlede plan om at forny den oprindelige og nu utidssvarende bygningsmasse.

Skolens mellemtrin, 2. – 5. klasse har i dag til huse i bygning B5 og B6 (BBR) på hhv. 238 m<sup>2</sup> og 312 m<sup>2</sup> placeret i skolens nordvestlige hjørne.

Bygningerne er kraftigt nedslidte og utidssvarende både byggeteknisk og funktionelt, hvorfor skolen planlægger at lade bygningerne nedrive og opføre nye lokaler i samme standard og med samme arkitektoniske udtryk som den nye bygning B12 (BBR).

Der er i 2005 udarbejdet en lokalplan for området. Planen er udarbejdet med udgangspunkt i de eksisterende bygninger, hvoraf de første er fra 1991. Planen har til formål at muliggøre en udvidelse af skolen, herunder at tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende.

Skolen har nu fået udarbejdet et forslag til opførelse af to bygninger med i alt otte nye undervisningslokaler og fællesarealer placeret, hvor bygning B5 og B6 ønskes fjernet. Skitseforslaget vedlægges.

De to nye bygninger er planlagt opført i to etaper således at bygningen længst mod nordvest opføres først og efterfølges af bygningen syd for arealet reserveret til forsyningens hovedkloakledninger.

Bygningerne planlægges opført i to etager og forbindes på første sal med en gangbro, der giver adgang mellem fællesarealer og grupperum.

Den samlede planlagte nye bebyggelse er på i alt 1.026 m<sup>2</sup> og erstatter 550 m<sup>2</sup> så det samlede etageareal udvides med i alt 476 m<sup>2</sup>.

### **Dispensationer fra lokalplan 1.45**

Det planlagte byggeri vil være afhængig af en række dispensationer fra lokalplanen:

Arkitekterne Køge A/S  
Torvet 21  
4600 Køge  
Telefon 56 63 63 63  
www.arkk.dk  
CVR nr. 25 44 90 96

1. Dele af byggeriet ligger udenfor lokalplanens byggefelt og opføres på areal, der er udlagt til friareal.

Lokalplanens byggefelter er udlagt ned udgangspunkt i de bygninger der allerede var opført da planen blev udarbejdet.

Da de nye bygninger er planlagt i to etager, øges det samlede bebyggede areal ikke. Tvært imod frigives ca. 50 m<sup>2</sup> til friareal på terræn.

En del af byggeriet i etape 2 er af hensyn til sammenhængen i de interne fællesarealer og under hensyntagen til en fornuftig afstand til bygning 4 placeret udenfor byggefeltet.

Der ansøges om, at byggefeltet i lokalplanen kan tilpasses det nye byggeri og en del af byggefeltet udlægges til friareal, således at arealet udlagt til friarealer ikke reduceres ved ændringen.

2. Det foreslåede byggeri er planlagt med en taghældning på 30 grader.

Lokalplanen fastlægger, at taghældningen skal være mellem 12 og 18 grader.

Det er kendetegnende for bebyggelsen i området og i de omkringliggende villakvarterer, at tagene har hældning.

Dette karakteristika ønskes fastholdt og tagene på de nye bygninger er derfor planlagt med en hældning på 30 grader, der vil kunne genfindes på mange af de omkringliggende huse.

Den nye bebyggelse vil på trods af den øgede taghældning ikke overskride det fastlagte højdegrænseplan, og der søges derfor med udgangspunkt i ønsket om en bebyggelse i sammenhæng med de omkringliggende villakvarterer dispensation til en taghældning på op til 30 grader.

3. Facademateriale og farve.

Lokalplanen fastlægger, at facader skal beklædes med træ i farverne umbra eller okker.

I forbindelse med opførelsen af bygning B12 blev der i 2019 givet dispensation til, at facader kunne beklædes med hhv. træ og sort pladebeklædning. Dispensationen blev givet med begrundelse i, at større bygninger udelukkende beklædt med træ, ville være fremmede for området, men at træbeklædning i et vist omfang dog ville sikre en sammenhæng med de eksisterende bygninger på skolen.

På baggrund af dispensationen er B12 udført med pladebeklædning og sortmalet træværk ligesom træværket på skolens øvrige bygninger er blevet malet sort. Det er lokalplanens formål, at fremtidig bebyggelse tilpasses den eksisterende, hvorfor der søges om tilladelse til, at den nye bygning opføres med hhv. træ- og sort pladebeklædning, som vist på vedlagte illustrationer.

4. Med det nuværende elevtal og dagens krav og ønsker til gode undervisningsmiljøer er arealet i de nuværende bygninger utilstrækkeligt. Derfor planlægges der med en udvidelse af det samlede areal på 476 m<sup>2</sup>. Som en følge heraf hæves bebyggelsesprocenten for området fra 30 til 34%.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30.

Der er ikke planlagt større elevoptag i forbindelse med opførelsen af de nye bygninger, ligesom der heller ikke er planlagt udvidelser på personalesiden. Dermed vil personbelastningen og parkeringsbehovet i området være uændret.

Som nævnt under 1 reduceres det bebyggede areal og friarealerne øges. Vi mener derfor ikke, at området med den nye bebyggelse vil opleves tættere end før uanset, at bebyggelsesprocenten forøges.

Det er vores opfattelse, at en tilladelse til at øge bebyggelsesprocenten vil være uden gene for de omkringboende.

5. De nye bygninger planlægges opført i to etager.

Lokalplanen fastlægger, at bygninger ikke må opføres i mere end en etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m.

For ikke at reducere friarealet i området ønskes de nye bygninger opført i to etager.

Uanset at bygningerne opføres i to etager, vil den samlede bygningshøjde ikke overstige 8,5 m. og bygningsvolumenet vil ikke overstige de fastsatte grænser i lokalplanen.

Tages det i betragtning, at personbelastningen i den nye bygning er svarende til den eksisterende, mener vi at etageantallet er uden betydning og gene for de omkringboende.

Til belysning af ovenstående vedlægges situationsplan med byggefelter og arealoversigt, skitseforslag til ny bebyggelse og illustrationer af facadematerialer.

Da det er afgørende for Ådalen Privatskole at kunne tilbyde både elever og personale optimale undervisningsforhold og et sundt og nutidigt arbejdsmiljø, ansøges om de nødvendige dispensationer til den nye skolebygning.

Med venlig hilsen

Claus Boelsmand  
Arkitekt m.a.a.