

## Referat fra borgermøde den 18. juni 2020

### Forslag til Lokalplan 197 og Kommuneplantillæg 13

I perioden fra den 15. april til den 29. april 2020 blev der i en forhøring indkaldt forslag og ideer til de kommende plejecenterboliger. Efterfølgende blev forslag til lokalplan 197 og kommuneplantillæg 13 udarbejdet og sendt i høring i 8 uger fra den 4. juni til 6. august 2020 med dette borgermøde den 18. juni 2020. Der deltog ca. 10 borgere.

---

#### Oplæg og gennemgang af forslag til Lokalplan 197 og Kommuneplantillæg 13.

- Boligerne skal bygges af et almennyttigt Boligselskab.
- Stevns Kommune kan herefter enten eje eller leje sig ind. Boligerne bliver lejeboliger for ældre.
- Boligselskabet skal forestå udformningen af projektet.
- Styregruppen for opførelsen af plejecenterboligerne belyser krav og ønsker til byggeriet, herunder tilgængelighed, servicefunktioner mm. Styregruppen vil arbejde for at det kommende plejecenter optimeres i forhold til kommunens ønsker efter vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg
- Byggeriet følger gældende bygningsreglement (BR 18). Herunder også krav om indeklima, tilgængelighed, brand mm.
- Styregruppen er med til at opstille kriterier for at udvælge det boligselskab, der skal opføre projektet og efterfølgende drifte plejecenteret. Kriterierne skal politisk behandles.

---

#### Spørgsmål og svar:

**Borger:** Hvad er tidshorisonten for projektet?

**Svar:** Byggeriet forventes igangsat i februar/marts 2021.

---

**Borger:** Hvordan bliver placeringen af parkeringspladser? Vi ønsker at der tages højde for eksisterende udsigt til marker fra enden af Haubergvej

**Svar:** Placeringen kender vi endnu ikke. Det afhænger af disponeringen af vejanlæg, stier, bygninger, servicefunktioner og friarealer. Opfordring til at komme med forslag i høringsperioden.

---

**Borger:** Bliver der taget højde for antallet af parkeringspladser? Der skal nok bruges mange parkeringspladser til både beboere, personale og besøgende. Hvad med parkeringskældre?

**Svar:** Det er principielt de kommende lejere som skal finansiere projektet og det vil give de kommende beboere nogle betydelige økonomiske udfordringer, hvis der skal bygges parkeringskældre. Det er en alt for dyr løsning i forhold til at det er et plejecenter, men der tages højde for parkeringspladser til både beboere, personale og besøgende.

---

**Borger:** Hvordan opdeles arealerne i bygningerne?

**Svar:** Plejecenteret består i princippet af tre typer arealer;

**Privat boligareal** (Egen bolig) + **Fælles boligareal** (evt. systue, billardrum, frisør, kantine, gang- og opholdsarealer, TV-stue mv.).

**Serviceareal** (personalestue, kontorer, rehabiliteringsrum, køkken, pedel, teknik og depot mv.)

**Bebyggelsen:**

Der opføres ca. 3500-4000 m<sup>2</sup> byggeri. Udstrækningen af bygningerne afhænger af om der bygges i et eller to plan, eller en kombination af dette. Grundstørrelsen er i alt godt 12.000 m<sup>2</sup> (1.2 Ha).

At bygge i to plan giver klart mest grønt friareal.

**Borger:** Er det hensigtsmæssigt at bygge i to plan?

**Svar:** Ja, det er der flere fordele i;

- Dels giver to plan korte gangafstande og dermed lettere vilkår for gangbesværede og mindre spildtid/transporttid for personalet.
- Undersøgelser viser også, at det er godt for demente, da de lettere kan finde vej.
- Der kan relativt let etableres lift eller elevatrløsninger.

---

**Borger:** Kan arealerne på marken mod nord udvides, hvis der på sigt ønskes mere friareal til plejecenteret?

**Svar:** Ja, det er muligt da det er kommunens areal. Men det skal være en politisk beslutning hvis dette ønskes.

---

**Borger:** Kan Stevns Boligselskab vælge at bebygge det store eksisterende græsareal sydvest for lokalplanområdet.

**Svar:** Nej det kan de ikke da de i så fald vil blive udfordret på bebyggelsesprocenten.

---

**Borger:** Etableres der en brandvej?

**Svar:** Bygningsreglementet udstikker krav til tilgængelig adgang til brand og redningskøretøjer. Det indarbejdes som en naturlig del af projektet i dag.

---

**Borger:** Bliver indgangsforholdene synlige og logiske?

**Svar:** Ja. I dag er der klare regler omkring tilgængelighed + at ind- og udgange skal være tydelige. Udearealer, veje og stier skal naturligt lede brugere af plejecenteret således at der ikke skabes tvivl om ind- og udgange. Krav om tilgængelighed følger Bygningsreglementet (BR18).

---

**Borger:** Hvad sker der med Haubergvej/Stevnshøjvej?

**Svar:** Den nye vej får et vejudlæg på godt 12m. Der reserveres plads til to kørebaner inkl. fortovej. Den eksisterende træække langs Haubergvej ønskes bevaret.

---

**Borger:** Er der virkelig 12m mellem eksisterende hæk og træækken? Uden at det dels går ud over træerne eller bredden på vejanlægget?

**Svar:** Bredden bliver kontrolleret af administrationen og tilpasset projektet.

---

**Formand for Plan, Teknik og Miljøudvalget, Flemming Petersen:** Hvordan synes I om processen som er lidt atypisk i forhold til tidligere?

**Borger:** Vi kunne godt have tænkt os noget lidt mere konkret at tale ud fra. Måske nogle bygningsvolumener/eksempler som vi kunne sammenligne med.

Det er svært som borger at kunne vurdere på en proces/projekt uden et visuelt grundlag.

**Svar:** Problematikken er forståelig, men projektet er stadig i en idéfase, hvor kriterierne for det videre projektarbejde skal grundlægges. Boligselskabet skal følge lokalplanens bestemmelser ved opførelse af byggeriet – selvfølgelig justeret efter de økonomiske rammer.

**Styregruppen for opførelse af nye plejecenterboliger:**

Styregruppen arbejder for et godt arbejdsmiljø i et nyt plejecenter. Der skal være det rette udstyr og hjælpemidler så både personalet og beboerne får en let hverdag. Plejecenteret skal være et sted hvor ældre gerne vil bo, og et sted der er attraktivt som arbejdsplads.

Styregruppen har stor indflydelse og glæder sig til at bakke op om projektet. Det samme gælder for kommunens politikere.

---

Byggeriet bygges i etaper for at undgå tomgangs m<sup>2</sup>, dvs. spildte arealer som ikke giver omsætning. Da det konkrete projekt endnu ikke kendes, vides det ikke hvor på grunden at byggeaktiviteten først vil gå i gang.

**Borger:** Kan vi benytte tomgangs m<sup>2</sup> til andre beboere inden plejecenteret er fyldt op. Eks. ungdomsboliger eller lignende?

**Svar:** Det vil sandsynligvis ikke være optimalt at udleje boligerne på den måde. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at udleje boliger til andre befolkningsgrupper da det i henhold til lejelovgivningen vil være svært at opsig dem igen.

---

**Borger:** Det kunne være rart hvis der var en blandet skare af beboere, eks. også mulighed for ægtepar hvoraf den ene part er meget syg og behandlingskrævende.

**Svar:** Det kan være meget hårdt for den raske ægtefælle at bo på den måde. Det er nok ikke optimalt.

Men der er mange måder at bo på og der kan være individuelle behov. Nogle ægtepar har behov for at have pause fra hinanden når den ene er syg, og andre har mere behov for at være sammen.

Boligerne bygges primært til en person, men bliver sikkert store nok til at der kan bo et ægtepar.

I dag er der mest behov for plejeboliger.

---

**Borger:** Boligerne skal være klar til indflytning når en ældre fraflytter. Dvs. nymalet og istandsat. Dvs. at det skal være attraktivt og tiltalende for nye beboere at flytte ind.

Boligerne skal være et rart sted at bo.

---

Stevns Kommune er i gang med at udarbejde en ny boligpolitik hvor ældreboliger muligvis kan indarbejdes.

Mødet sluttede kl. 21 med opfordring til at sende hørings svar.