

Økonomiudvalget  
Fredensborg Kommune

15. maj 2020

**Fredensborg Boligselskab**

v/KAB  
Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

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

CVR. nr. 56 81 59 10

**Telefonisk henvendelse**

Man-ons	09.00-15.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	09.00-13.00

**Personlig henvendelse**

Man-ons	10.00-14.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-12.00

**Vedrørende forslag til lokalplan N106 for udvidelse af Per Gyrum skolen samt tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017**

Kære medlemmer af Økonomiudvalget i Fredensborg Kommune

Fredensborg Boligselskab og KAB er blevet bekendt med dagsordenspunktet nr. 78, vedtagelse af forslag til lokalplan N106 for udvidelse Per Gyrum skolen samt tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017, til udvalgs mødet den 18. maj 2020.

Da der på nuværende tidspunkt ikke er mulighed for et fysisk foretræde for udvalget, modtager I dette brev sammen med en beskrivelse af flere problemstillinger, som bør overvejes i forbindelse med stillingtagen til en lokalplan for udvidelse af Per Gyrum skolen.

Det er bemærket, at administrationen foreslår en mere nuanceret borgerinddragelsen end tidligere praksis i Fredensborg Kommune. Dette finder Fredensborg Boligselskab stærkt kritisabelt, at denne mulighed kan blive indskrænket, specielt taget sagens karakter og interesse herfor i betragtning. Dette beskrives nærmere i medsendte redegørelse.

Sagen har fra starten haft stor offentlig interesse, og der er for Fredensborg Boligselskab og boligselskabets afdelinger, beliggende Mariehøj 101-477, Byvejen 50-72 samt Niverødgården 1-39, stor bekymring for en udvidelse af Per Gyrum skolen.

Dette uddybes nærmere i medsendte redegørelse, som omhandler et allerede fra starten udfordret naboskab mellem skolen og de omkringboende, da de fysiske rammer ikke er tilstrækkelige for, at sikre et godt naboskab mellem skolen og de omkringliggende boligområder. Herunder er der også hensyntagen til det pågældende bysamfunds størrelse og karakter.

Yderligere er der en bekymring for, at Niverødgård og Fredensborg Boligselskabs genopretningsplan fra år 2015/2016, som Fredensborg Kommune er part i, vil blive sat over styr, hvis Per Gyrum skolen bliver udvidet i området omkring Niverødgården.

Dette er en appel til politikerne i udvalget om, på det kraftigste at overveje, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at vedtage et forslag til en lokalplan, som giver mulighed for yderligere bebyggelse i området omkring Niverødgården.

Til redegørelsen vedlægges endvidere Fredensborg Boligselskab og KAB's bemærkninger til det lokalplansforslag, der er vedlagt dagsordenspunktet. Medlemmerne af Økonomiudvalget opfordres til også at læse bemærkningerne hertil i bilag 2.

På vegne af Fredensborg Boligselskab

Henrik Harsberg  
Formand for Fredensborg Boligselskab

Jens Elmelund  
Administrerende direktør, KAB

## Redegørelse for problemstillinger ved en eventuel udvidelse af Per Gyrum skolen i området omkring Niverødgård.

*Det skal understreges, at dette ikke handler om skolepolitik men om godt nabo-  
skab, som de fysiske begrænsninger umuliggør.*

Nedenfor ses Niverødgården, hvor Per Gyrum skolen er beliggende i hovedhuset, og afdeling 54-3 Niverødgård er beliggende i længerne op til hovedhuset.



### **Støj, chikane og udvikling af et udfordret naboskab**

De omkringboende er allerede på nuværende tidspunkt stærkt generet af eleverne på Per Gyrum skolen, som larmer og ikke tager hensyn til beboerne.

Niverødgården 1-39 og Niverødgården 2 er så tæt bebygget, og der er så lydt mellem bygningerne og lyden forplanter sig, og især i den lukkede gård. Det er særligt i gården foran Niverødgård 1-39, at eleverne opholder sig.

Af en logbog, registreret af boligselskabets ejendoms kontor, over hændelser i perioden april 2019 frem til april 2020 fremkommer konkrete eksempler på, hvordan beboerne oplever elever, der opfører sig støjende og chikanerende, en fortløbende diskussion om affald og skolens placering af skraldecontainer tæt på afdelingens område samt en gentagen manglende forståelse for problemerne skolen og afdelingen imellem.

Et eksempel er to lignende episoder fra april 2019. Bestyrelsesformændene for de to omkringliggende afdelinger, oplevede uafhængigt af hinanden 1-4 elever fra Per Gyrum skolen overlagt sparkede til afdelingernes blomsterbede med påskeliljer – to episoder, som af formændene opleves som direkte chikane.

Beboernes oplevelser af elevers støj og chikane og indtrængen på afdelingens område fortsætter. Der er flere eksempler på, hvordan elever opholder sig på afdelingens område og på ødelæggende vis møver sig igennem afdelingens bøgehække – en adfærd, der kan synes normal for store skoleelever, men som ikke passer ind på beboeres private områder og grønne arealer, der værnes om og bruges mange ressourcer på. Dette er også eksempler på, at de fysiske rammer for elevernes naturlige færden er for små til, at kunne rumme de behov børn har i disse aldre.

I december 2019 observerede afdelingens ejendoms kontor, at der er elever ved søen ud mod Nivåvej. Skolens ledelse reagerede og mente, at det nok var en 6. klasse, som slet ikke må forlade skolens område. Skolens ledelse ville tage affære. En episode, der understøtter, at området ikke egner sig til skoleområde med vished om, at en sådan episode nok kan gentage sig på trods af forbud.

Yderligere eksempler på chikane og støj tilbage i december 2019, hvor formanden fra Niverødgård, oplever 10-12 elever fra Per Gyrum skolen stille sig op på trappen til skolen, placeret midt i afdelingens lukkede gård, og skrigte så højt de kunne for at fremprovokere en reaktion fra beboere. Det var så højt, at tilstedeværende håndværkere i afdelingen reagerede.

Da formanden for Niverødgård henvendte sig til Per Gyrum skolen om episoden, argumenterede skolens ledelse for, at elever, lærere og forældre ligeledes oplever chikane fra afdelingens beboerne.

Dette understreger tonen i det naboskab, der har udviklet sig mellem afdelingens beboere og skole, og at dårlig adfærd, støj og chikane svares med dårlig adfærd, støj og chikane. En ond cirkel for et naboskab, der er baseret på for forskellige behov og for lidt fysisk plads.

### **Indskrænket frirum for beboerne**

I juni 2019 havde formanden for Niverødgård en mailkorrespondance med Fredensborg Kommune om deres anmodning om en trafikanalyse fra Per Gyrum skolen. Formanden undrede sig over, at skolen ikke ved samme lejlighed anmodes om at lave en støjanalyse grundet de mange eksempler, afdelingens beboere har på støjende og generende adfærd fra skolen.

Som begrundelse for at have fokus på en støjanalyse udover trafikanalysen argumenterede formanden med følgende:

”Sker den påtænkte udvidelse af skolen, vil Niverødgård efter min vurdering blive uegnet for beboelse pga. støj. Beboerne vil endnu mere end i dag blive fanget i deres egen bolig fra kl. 8-15, hvor døre og vinduer må holdes lukket, og beboerne vil ikke kunne benytte deres haver i det angivne tidsrum.”

Helt aktuelt ses denne begrænsning også for flere af beboerne i Niverødgård i denne tid med Covid-19, hvor Per Gyrum skolen ved genåbningen ikke tog hensyn til den kendsgerning, at skolen ligger tæt på en beboelsesejendom og dermed de omkringboende, som er i risikogruppen. Per Gyrum skolen valgte, modsat andre skoler, ved genåbningen, at placere aflevering- og afhentningssted inde på gårdspladsen ved Niverødgård. Det medførte at elever, forældre og lærere skulle ind og ud af den 3 meter bredde indgang til gårdspladsen, hvor forældrene, specielt i de første dage ved opstart, forsamlede sig i grupper på gårdspladsen eller lige uden for indgangen til gårdspladsen. Dette har betydet at flere beboere, og især de mest udsatte beboere, ikke har bevæget sig ud af eget hjem i skolens åbningstid.

Med en udvidelse af skolen, vil en stor del af Per Gyrum skolens friareal blive mindre, elevantallet vil stige drastisk, og dermed vil larmen fra skolen blive øget markant og frirummet for beboerne kan blive indskrænket.

Det er kommunes pligt at sikre, at et område ikke udlægges til støjbelastet anvendelse i et støjfølsomt område, hvilket er tilfældet i nærværende sag.

Fredensborg Boligselskab har tidligere opfordret kommunen til, og boligselskabet mener fortsat, at kommunen bør foretage en støjmåling, med en fuldt åben skole, som vil påvise generne og have disse med i overvejelserne, inden der tages stilling til en ny lokalplan og en udvidelse af Per Gyrum skolen.

### **Trafik**

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

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

Med en udvidelse af Per Gyrum skolen og markant flere elever, vil antallet af biler utvivlsomt stige. Især på grund af at det udvidede elevtal primært skal omfatte de yngste elever, som i højere grad end de lidt ældre elever køres til skole af forældrene. Dermed bliver beboerne endnu mere udsat, hvilket er urimeligt, da beboerne skal kunne føle sig sikre i og omkring deres eget hjem.

Per Gyrum skolens tanker om en velfungerende kys-og-kør-bane på Nivåvej er desværre også svære at forestille sig – det vil enhver, der har overværet trafikken en hverdag på Nivåvej mellem kl. 07.30 – 08.00, højst sandsynligt bekræfte. Ikke mindst buschaufførerne, der har et stop på den forslåede strækning. Endvidere er Nivåvej tilkørselsvej til Helsingør motorvejen. Forslaget om en kys-og-kør-bane virker derfor ikke gennemtænkt.

Fredensborg Boligselskab har tidligere opfordret kommunen til, at få foretaget en trafikmåling. Boligselskabet er, via aktindsigt hos Fredensborg Kommune, blevet bekendt med, at der er blevet udarbejdet en trafikanalyse.

Boligselskabet er af den overbevisning, at flere oplysninger i analysen er faktisk forkerte og dermed giver et misvisende billede af, hvad der reelt er muligt i forbindelse med en udvidelse af Per Gyrum skolen.

Udover de faktuelle forkerte oplysninger, er der desuden juridiske forhold, som er ukorrekte.

Samtidig sætter Fredensborg Boligselskab spørgsmålstegn ved Via Trafik Rådgivning A/S's objektivitet, idet Fredensborg Kommune, hvor skolelederen fra Per Gyrum skolen, Charlotte Bie, som bekendt er



byrådsmedlem, tillige anvender Via Trafik Rådgivning A/S til egne trafikanalyser. Dette er fx sket i forbindelse med den strategiske helhedsplan for Humlebæk Bymidte, hvilket fremgår af byrådsmøde af 17. december 2018, punkt 209.

Det skal yderligere bemærkes, at trafiktællingerne i Trafikanalysen blev foretaget på et tidspunkt i slutningen af juni måned, hvor skolen ikke var i fuld drift.

Der henstilles derfor til, at der foretages en trafikanalyse på et oplyst, objektivt grundlag af en neutral part og på et tidspunkt, hvor den nuværende skole er i fuld drift.

./.  
Til denne redegørelse vedlægges boligselskabets bemærkninger til trafikanalysen. Bemærkningerne er vedlagt i bilag 1.

### **Vedligeholdelse af veje – økonomisk belastning af afdelingernes økonomi og dermed beboernes husleje**

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

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

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

### **Parkering**

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

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

### **Genopretningsplan for Niverødgård og Fredensborg Boligselskab**

Siden Niverødgård 1-39 gik i drift i 2009 har Niverødgård været omfattet af store problemer – høj husleje, finanskrise og byggesjusk gav udlejningsproblemer og lejetab. Allerede det første år opstod et lejetab på godt 1 mio. kr. Fredensborg Kommune ommærkede, uden samtykke fra boligselskabet, ældreboligerne til familieboliger, hvorved lejetabet blev påført selskabet.

I 2013/2014 var Fredensborg Boligselskabet i økonomiske vanskeligheder primært på grund af lejetab og tab ved fraflytninger, tilskud til ekstern rådgivning samt opretningsarbejder i Niverødgård.

I 2014/2015 blev en omfattende genopretningsplan udarbejdet – heri indgik køb af Niverødgården 2, den nuværende Per Gyrum Skolen. Planen var at ombygge hovedhuset til seniorbofællesskab.

Til trods for, at købet af Niverødgården 2 ikke blev en realitet, blev genopretningsplanen gennemført alligevel med kapitaltilførsel og støtte fra Landsbyggefonden. Kapitaltilførslen på i alt 900.000 med anparter på 180.000 kr. var med til, at inddække det større opsamlede underskud.

Situationen er nu den, at Niverødgård netop har afsluttet genopretnings- og forbedringsarbejder, og afdelingen og selskabet er kommet på økonomisk fode igen. Alle boliger er udlejet, og der er venteliste til afdelingen. For første gang i afdelingens historie er der udsigt til en stabil drift og fastholdelse af lejere.

Dette vil blive sat over styr, hvis ikke de nuværende problemer bliver løst, og det vil uomtvistelig medføre fraflytninger, genudlejningsproblemer og lejetab, hvis Per Gyrum skolen får byggetilladelse og hermed øger elevantallet fra 90 til mellem 250 - 300 elever – altså mere end en tredobling af elevantallet.

### **Fraflytninger i Niverødgård – og lejetab**

Siden 2009 har Niverødgård konstateret at de lejemål, som ligger tæt ved skolens indgang, er de lejemål, hvor lejerne ofte flytter fra.

Med denne tendens og med en udvidelse af skolen, er der en bekymring for, at det vil øge antallet af fraflytninger – og ikke kun fra lejemålene liggende tæt på skolens indgang, men også fra de øvrige lejemål. Og med dette frygter boligselskabet, at der vil blive udlejningsvanskeligheder som i 2009/2010 og 2013/2014, hvilket afdelingen og boligselskabet ikke er økonomisk polstret til.



### **Lån og garantistillelse fra Fredensborg Kommune**

Fredensborg Kommune gøres opmærksom på, hvis afdelingen og selskabet kommer ud i lignende tilstande som i 2013/2014, hvor selskabet var i store økonomiske problemer, vil det ikke være uden en økonomisk risiko for kommunen, da kommunen har stillet garanti for et større millionbeløb i forbindelse med låneoptag i afdelingen Niverødgård, ydet et kapitaltilskud på 180.000 kr. og yderlig lånt Niverødgård 930.000 kr. til dækning af lejetab.

### **Udvidelse af skolen og planmæssig ændring**

I kommuneplan 2017 er Niverødgård nr. 2, den nuværende Per Gyrum skolen, beliggende i område NB03. Herfor fremgår det eksplicit, at området anvendes til "boligområde – tæt-lav" og at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse.

Fredensborg Boligselskab mener ikke, at der skal ændres på dette udgangspunkt.

Grunden hertil er, at Kommuneplan 2017 blev vedtaget i 2017, hvor kommunen eksplicit tog stilling til området. Her har man fundet, at området ikke kan bære yderligere bebyggelse. Kommunen har i den forbindelse vedtaget en strategi for området, som allerede nu søges ændret.

Som allerede nævnt, er området udlagt som et "boligområde – tæt-lav". Hvis kommunen vil godkende byggeansøgningen, skal kommunen altså både dispensere fra forbuddet i kommuneplanen mod yderligere opførelse af bebyggelse, ændre anvendelse til erhverv/offentligt formål og dispensere fra tæt-lav bebyggelse og lade opføre en stor skolebygning, muligvis i flere etager.

Dette finder de omkringboende meget u hensigtsmæssigt.

For så vidt angår retningslinjer for institutioner i Kommuneplan 2017, skal institutioner så vidt muligt placeres i områderne til institutionsformål.

Mindre institutioner kan også placeres i områder til boligformål, hvis institutionen primært henvender sig til det pågældende boligområde. Dette gør sig ikke gældende, da en stor del af Per Gyrum skolens elever kommer fra omkringliggende byer, såsom Kokkedal, Humlebæk, Fredensborg, Espergærde, Helsingør og ikke primært fra det pågældende boligområde.

Endelig, at institutioner som medfører betydelige støj- eller trafikgener kan også placeres i områder til erhvervsformål.

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

Endvidere vil en udvidelse af Per Gyrum skolen være i modstrid med opfyldelse af FN's verdensmål nr. 11, som tilsiger, at byudviklingen inden 2030 skal gøres mere inkluderende og bæredygtig, og kapaciteten skal øges til en inddragende, integreret og bæredygtig boligplanlægning og styring i alle lande.

### **Grønne arealer forsvinder**

En udvidelse af skolen, og dermed et nyt byggeri, synes ikke at passe ind i det pågældende bysamfunds størrelse og karakter. Af kommunens planstrategi for Nivå fremgår det eksplicit, at Nivå skal være en "naturby for den aktive familie", og at der skal ske "udvikling af beboelse og natur".

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

### **Ejer af Per Gyrum skolens ret til at udvikle grunden**

I forhold til Per Gyrum skolens ejers ret til at udvikle grunden, så skal der gøres opmærksom på, at ejeren har købt ejendommen i 2015, hvor det, i lighed med Kommuneplan 2017, klart fremgik af Kommuneplan 2013, at området var udlagt til bolig, og der ikke måtte opføres yderligere.

Begrænsningen i kommuneplanen har derfor været grundejeren bekendt ved købet i 2015, og hensynet til ejers mulighed for, at udvikle området mener vi ikke skal vægtes højere end de mange gener, som de omkringboende lider og vil lide.

### **Deklaration**

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

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

Allerede på nuværende tidspunkt er Per Gyrum skolens adfærd i direkte strid med deklarationen. Vi mener derfor ikke, at mere end en tredobling af elevtallet kan retfærdiggøres fra kommunens side, da de fysiske rammer allerede nu er for begrænset til, at rumme de behov både beboere og elever har.

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

En udvidelse af skolen, og dermed lokalplansforslaget vedrørende en byggeansøgning til samme ønskes derfor afvist i sin helhed.

### **Andre mulige matrikler i Nivå til udvidelse af Per Gyrum skolen**

For at understrege det igen, så handler det ikke om skole politik, men om godt naboskab. Fredensborg Boligselskab har ikke noget imod, at Per Gyrum skolen udvides, men det bør ske på en mere hensigtsmæssig placering end ved Niverødgård.

Fredensborg Boligselskab ser andre mulige og langt mere hensigtsmæssige placeringer. Bl.a. matrikel nr. 1pl, Niverød By, Karlebo, som vil være hensigtsmæssigt til byggeriet. Matriklen er ejet af Fredensborg Kommune.

Grunden hertil er, at nabomatriklerne nr. 1pp og 1ph, Niverød By, Karlebo på nuværende tidspunkt tillige er ejet af ejeren af Per Gyrum skolen.



*Oversigt over de omtalte matrikler*

### **Borgermøder**

Det er et selvstændigt formål med planloven, at offentligheden i videst muligt omfang bliver inddraget i planlægningsarbejdet, jf. planlovens § 1, stk. 2, nr. 6. I Fredensborg Kommune har man en mangeårig praksis, hvor borgerne inddrages ved borgermøder.

I dagsordenen for vedtagelse i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget og Økonomiudvalget skriver man eksplicit, at man vil fravige denne praksis. Behovet vil i stedet opfyldes med video eller andre digitale løsninger. Der er som bekendt en Corona-epidemi, men Danmark er ved at åbne igen, og borgernes sædvanlige rettigheder bør ikke tilsidesættes pga. dette.

I stedet bør man enten udskyde forslaget, således at man kan afholde de sædvanlige borgermøder eller afholde dem under hensyntagen til Sundhedsstyrelsens retningslinjer. Fravigelsen anser vi for at være i strid med god forvaltningsskik, som indebærer, at en myndighed bør indrette sig, så den er åben og tilgængelig for borgerne. Åbenhed i forvaltningen understøttes yderligere af offentlighedslovens § 17, hvorefter departementer, styrelser og direktorater, uafhængige nævn og råd samt den centrale forvaltning i kommunerne og regionerne på deres hjemmeside skal give borgerne information om deres virksomhed. Der synes ikke at være nogen saglig begrundelse for at fravige Fredensborgs Kommunes sædvanlige praksis.

### **Opfordring**

Fredensborg Boligselskab står til disposition, såfremt politikerne i Fredensborg Kommune ønsker at drøfte problemstillingerne eller ønsker en besigtigelse i området omkring Niverødgården.

- o - O - o -