

Arkitekt & Ingeniør
Partnerselskab
Bryghusgade 8
3. etage indgang C
1473 København K
Cvr nr. 40073337
Bauherr.dk

2021.04.28

Ref. Pernille S. Tørning
pst@bauherr.dk
+45 2984 2621

Nyt Bagsværd Observationshjem -

Ansøgning om dispensation for Naturbeskyttelseslovens § 16 og 17

Indhold

På basis af dette notat og en løbende dialog med Gladsaxe Kommunes miljøafdeling, ansøges hermed om dispensation for Naturbeskyttelseslovens § 16 og 17 i forbindelse med opførelsen af ny tilbygning til Bagsværd Observationshjem, Bagsværdvej 146, matrikel 7p.

Notatet beskriver kort de gældende naturbeskyttelsesforhold for den berørte matrikel, herunder søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.

Der henvises til særskilt notat for en mere uddybende beskrivelse af hvordan projektet for nedrivning af eksisterende tilbygning og opførelse af ny bygning udformes med mindst mulig indvirkning på eksisterende terræn og beplantning.

Kort om projektet

Bagsværd Observationshjem er en del af Landsforeningen LIVSVÆRK. Bagsværd Observationshjem (herefter BO) er en specialiseret socialfaglig institution, som arbejder med nogle af de mest komplekse og vanskelige sager på socialområdet. Disse omhandler traumatiserede og udsatte familier og børn. BO løser opgaver for landets kommuner, der visiterer udsatte børn og familier til BO.

BO har til huse i en fin patriciavilla og et tilstødende, utidssvarende pavillonbyggeri, placeret på naturskøn grund ned mod Bagsværd sø. Den eksisterende villa skal gennemgå en indvendig ombygning/ renovering, pavillonbyggeriet nedrives, og der opføres ny tilbygning. Projektet er fuldt finansieret og støttet af A.P. Møllers Fond og Realdania, som et forsøgsbyggeri indenfor dagsordenen "Sociale Mursten".

Der er gennemført arkitektkonkurrence efterår 2020. Et totalrådgiverteam bestående af Jaja arkitekter, AB Clausen ingeniører og BOGL landskab er udpeget som vindere af konkurrencen med en fin besvarelse af opgaven, herunder et nybyggeri udført i træ, indpasset i terrænet. Projekteringen er opstartet januar 2021. Der foreligger nu et dispositionsforslag.

Gældende fredningsforhold

Bagsværd observationshjem er lokaliseret på adressen Bagsværdvej 146, matrikel 7p.



Matrikulært er grunden beliggende op ad en række arealer, der er udlagt til rekreative formål (park, sø og fredet naturområde):

Arealet en del af den grønne kile, der er grundstrukturen i Hovedstadsområdets Fingerplan, og dermed et regionalt friluftsområde.

Matriklen 7p er en del af Radiomarken. Radiomarken er fredet i 1993. Fredningen er afprøvet ved Naturklagenævnet i 1993. I den sammenhæng klagede ejeren af Barnets hus over fredningen, og søgte erstatning, da fredningen begrænser fremtidige ud- og ombygningsmuligheder. Der blev ikke givet erstatning, men derimod er formuleringen af fredningen blødt op, så der muliggøres bebyggelse mellem eksisterende byggeri og Bagsværdvej.

Nedenfor er indsat uddrag fra nævnets afgørelse vedr. fredningen.

Det tiltrædes, at der gennemføres fredning af Radiomarken med det formål at de landskabelige værdier i området bevares, og at offentligheden sikres adgang til størstedelen af området.

Fredningsbestemmelserne er mere vidtgående end naturbeskyttelseslovens § 16, og landskabelige hensyn tilsiger, at fredningen også omfatter ejendommen, der ejes af institutionen Barnets Hus. Hverken fredningen eller naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinien) bør dog være til hinder for, at der på matr. nr. 7 p og 7 mi opføres bebyggelse på arealet mellem den eksisterende bebyggelse og Bagsværdvej, såfremt Gladsaxe Kommune kan godkende en sådan bebyggelse. Det må også være fredningen uvedkommende, til hvilket formål bebyggelsen på ejendommen anvendes.

Naturplejen i størstedelen af området har hidtil påhvilet Gladsaxe Kommune. Under hensyn til områdets beliggenhed og anvendelse findes det rigtigst at fravige de almindeligt gældende bestemmelser i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 551 af 22. juni 1992 og pålægge Gladsaxe Kommunalbestyrelse at lade nødvendig naturpleje udføre og i øvrigt sørge for, at anlagte stier og veje er farbare for offentligheden.

Naturklagenævnet kan i øvrigt tiltræde realiteten i de fredningsbestemmelser, som fredningsnævnet har fastsat.

Med det indhold af fredningen, som følger af foranstående, tiltrædes det, at institutionen Barnets Hus ikke er tilkendt erstatning i anledning af fredningen.

Ydermere er der besluttet følgende vedr. bebyggelse indenfor fredningsområdet:

§ 4. Bebyggelse m.v.

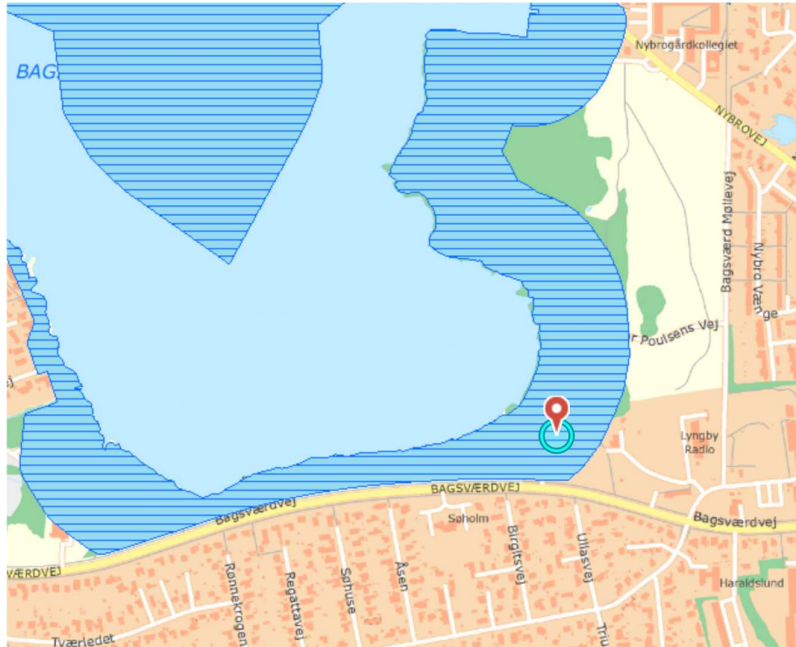
Der må ikke opføres nye bygninger, heller ikke ved tilbygning. Dog må Telecom A/S udvide bebyggelsen på ejendommen matr. nr. 70 a Bagsværd til 2.450 m², og institutionen Barnets Hus må på matr. nr. 7 p opføre bebyggelse på arealet mellem den eksisterende bebyggelse og Bagsværdvej.

Gladsaxe kommune har været inddraget allerede fra programmering af arkitektkonkurrencen for det nye Bagsværd Observationshjem, med henblik på en afklaring af hvordan projektet kunne udføres under størst hensyntagen til gældende fredningsforhold og ordlyden i Naturklagenævnets bekendtgørelse citeret ovenfor.

NBL. § 16 - Søbeskyttelseslinjen

Ejendommen er beliggende indenfor søbeskyttelseslinjen der hører til Bagsværd Sø. Søbeskyttelseslinjen sikrer søer og åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder for dyre- og planteliv, og forløber 150 m fra visse søer og vandløb i DK.

I udgangspunktet kan der ikke bebygges indenfor beskyttelseslinjen, med mindre Kommunalbestyrelsen giver en dispensation på basis af et konkret foreliggende projekt.



Udsnit af søbeskyttelseslinie

Følgende argumenter udgør basis for en ansøgning om dispensation for søbeskyttelseslinjen ifm opførelse af ny tilbygning til BO:

- Naturklagenævnets bekendtgørelse fra 1993 bekendtgør, at det er tilladt at opføre ny bebyggelse på matriklen 'på arealet mellem den eksisterende bebyggelse og Bagsværdvej'.
- Der angives direkte at 'naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen) bør ikke være til hinder for, at der på matrikel 7p opføres ny bebyggelse...'
- Projektet for nybygning er udført under hensyntagen til en minimeret synlighed af den nye bebyggelse fra søen: Bygningen trækkes længere tilbage fra vandet end den nuværende tilbygning, ligesom den nye tilbygning udføres med en væsentligt større arkitektonisk indpasning i landskab og omgivelser end eksisterende utidsvarende pavillonbyggeri.

