

Notat om placeringsmuligheder for en ny institution i Højbjergområdet

Delområde 2 i lokalplanen 90 er udlagt til bebyggelse med 20 rækkehuse. Terrænet er meget plant, og området er velegnet til for eksempel handicap- og ældrevenlige boliger.

Delområde 1B i lokalplan 90 er beliggende omkring en sø og udlagt til 24 rækkehuse i max. 2 etager. Området vurderes attraktivt for beboelsesejendomme med udsigt til søen.

Det er administrationens vurdering, at delområde 2 vil være en god placering til en institution. Terrænet er plant, og placeringen ved indgangen til området vil ligge godt trafikalt, samtidig med at der ikke skal anlægges mere vej. Arealet er velegnet til et større institutionsbyggeri med tilhørende p-pladser.

For placering af en ny daginstitution på ca. 2000 m², til 180 børneenheder i ovennævnte område, planlægges der med et nødvendigt grundareal på ca. 10.000 m². Til en sådan institution skal der anlægges 32 p-pladser, 2 handicappladser og 1 plads til en handicapbus. Derudover skal der opføres ca. 200 m² til udhuse/udeværksteder/udekøkken, 120 m² til cykel og barnevognsskur og 120 m² til en liggehal.

I forbindelse med vurderingen af placeringen af den nye institution, var det naturligt at overveje en placering på naboarealet til det eksisterende Højbjerg Børnehus, for derved at indtænke en form for samdrift mellem de to institutioner. Denne placering blev dog straks fravalgt, da dette område hovedsageligt består af en meget stejl bakke, der fra toppen til den bagvedliggende sø, har et stejlt fald på ca. 13 meter. I forbindelse med etablering af Højbjerggårdsvej har det været nødvendigt at etablere en meget stejl skrænt ud mod vejen. Terrænet stiger her ca. 5 meter på de første 7 meter ind på grunden – en stigning tæt på 45 grader.

Et institutionsbyggeri i det påtænkte omfang i dette område, ville kræve uforholdsmæssige voldsomme udgifter til terrænreguleringer og støttevægge, ligesom udfordringerne til parkerings- og adgangsforholdene, samt etablering af anvendelige udearealer, synes uoverskuelige. Selv med en forøgelse af rådighedsbeløbet med ca. 5 – 6 mio., kroner til håndtering af omtalte terrænudfordringer, kan det ikke anbefales at planlægge en institution i dette stærkt kuperede terræn, der samtidig måtte forventes at blive totalt forandret.

Bilag: Kortudsnit ved Højbjerggårdsvej.