

# Udvikling af Rådhusgrunden i Farum

By- og Kulturdirektør Niels Thygesen

27. marts 2017

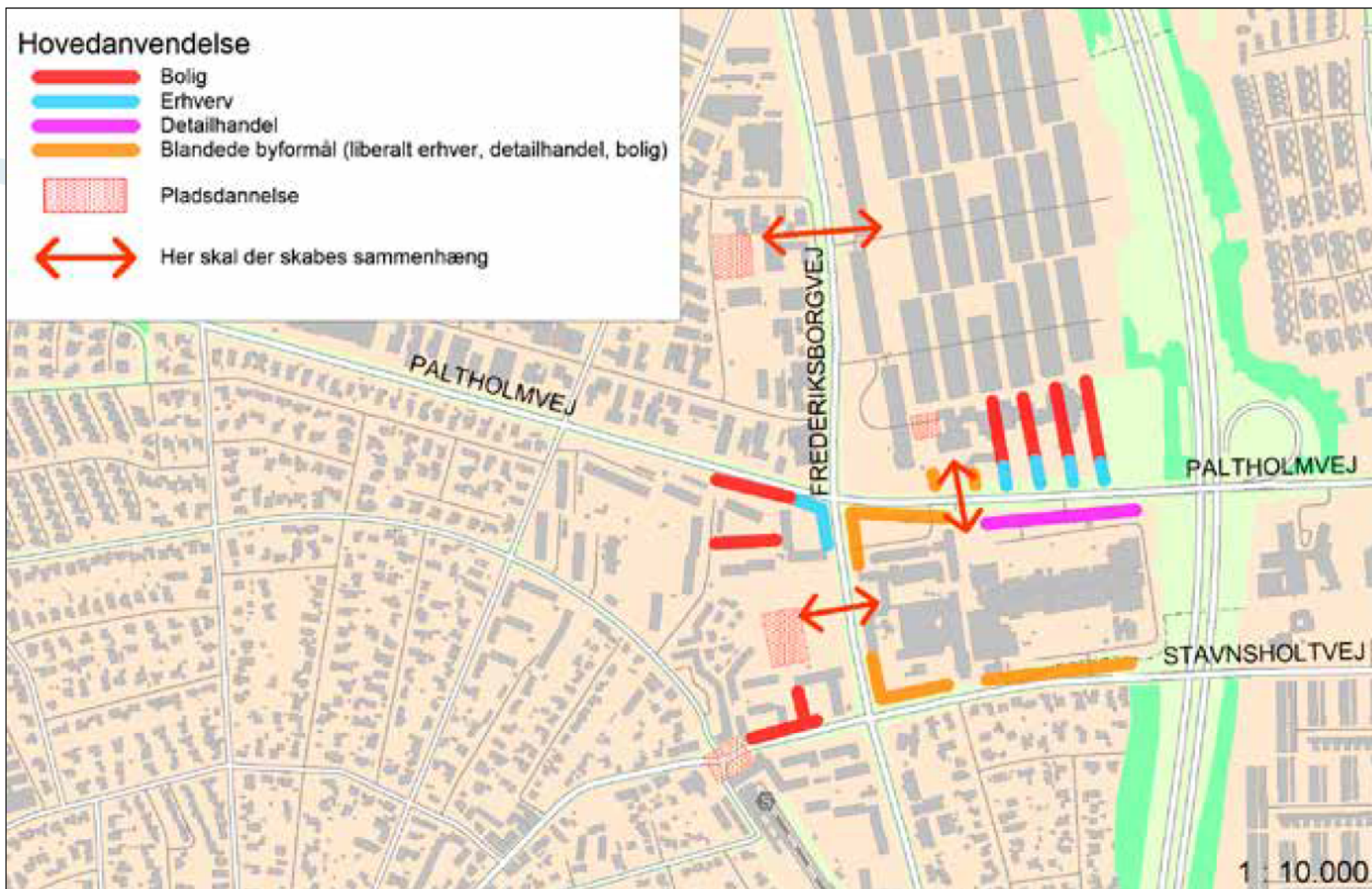
# Tidligere overvejelser om områdets fremtidige brug

- Gældende kommuneplan ift. rammerne for udvikling af kommunens bycentre – pt. under revision
- Farum i udvikling – projektkonkurrence 2011-2012
- Helhedsplan for Farum Midtby – overordnede tanker om udvikling og sammenhæng på tværs af Farum midtby

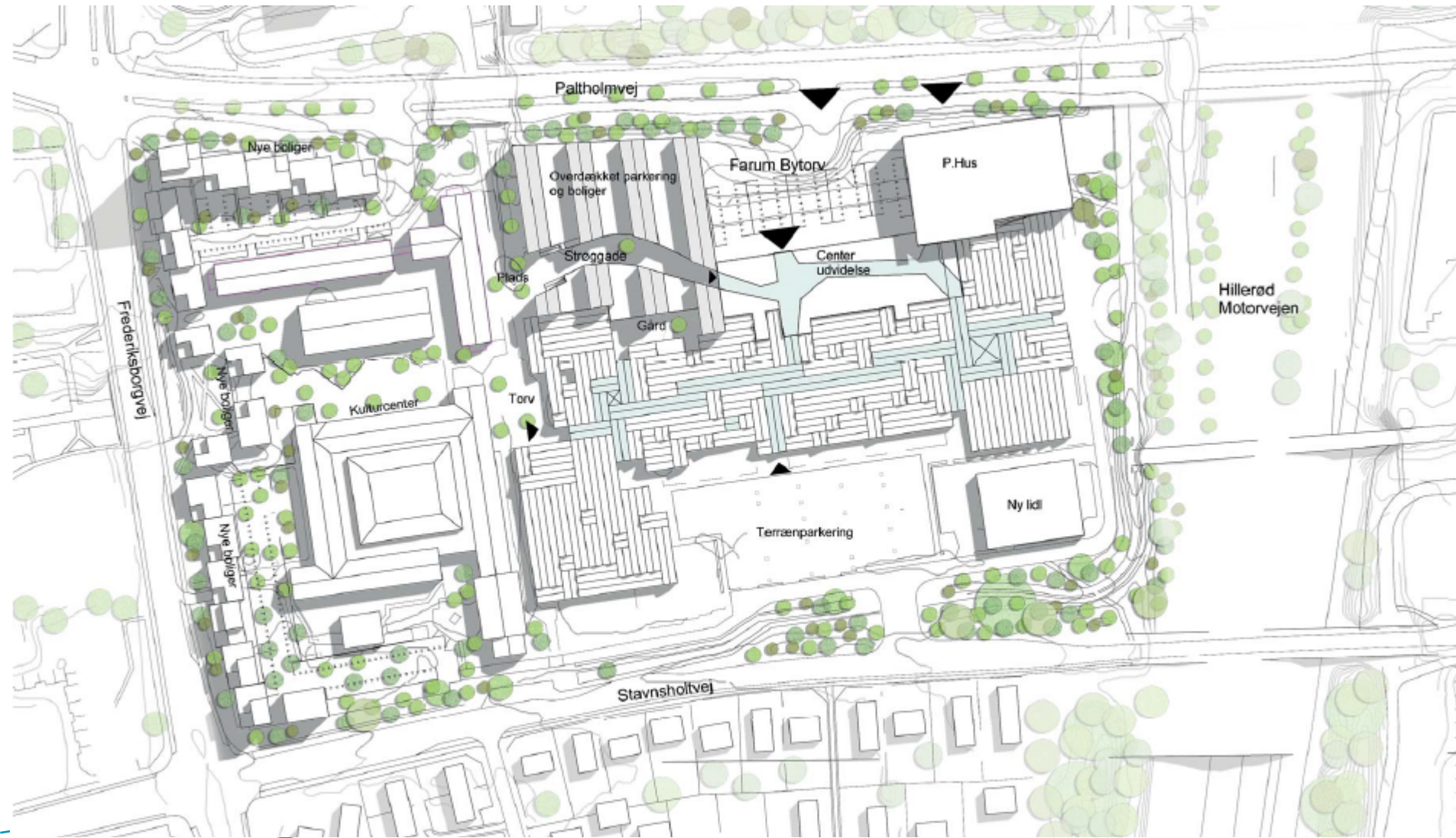
# Vandkunstens vinderprojekt fra "Farum i udvikling"



# Fortætningsprincipper jf. Kommuneplan 2013



# Ideoplæg, juni 2015, Årstiderne Arkitekter



# Politiske beslutninger ift. områdets fremtidige brug

- Området skal indbringe mindst 14 mio. kr. ved salg som byggegrund.
- Byrådet besluttede i 2015, at
  - Den fremtidige anvendelse af området skal være en blandet anvendelse med primært boliger og med publikumsmæssige aktiviteter i stueetagerne som f.eks. cafeer/restauranter, liberale erhverv, kontorer eller offentlige formål.
  - Området skal understøtte Farum Bytorv, hvorfor der ikke ønskes mulighed for etablering af egentlige dagligvare og detailhandels butikker i området.

# Yderligere ønsker til områdets fremtidige brug

- Der skal etableres flere senioregnede boliger i Furesø
- De kommende byrum skal udvikles i overensstemmelse med kommunens Arkitektur- og byrumsstrategi
- Området skal have en tydelig kobling til Kumbelhaven
- Området skal i sin karakter signalere ankomst til bycentrum i Farum.

# Områdets nuværende fysiske karakter og bygninger



Luftfoto forår 2016





# Den gamle skole



Farum Kommuneskole er opført i 1924 ved Bregnerødvej.  
Udbygget med den sidste fløj i 1931.

Overgik til Rådhus i 1963 da Paltholmskolen stod færdig.

# Rådhusbygningen anno 2017



# Vurdering af tilstanden på rådhusbygningen

- Arkitekt Morten Sørensen har på vegne Furesø Kommune foretaget en bygningsgennemgang af Frederiksborgvej 3 i november 2016
- Konklusionen er at den bygningsmæssige tilstand er ringe og der må påregnes et stort renoveringsarbejde.
- Hvis ejendommen skal ændre anvendelse eller totalrenoveres, skal den leve op til BR15. Det vil medføre:
  - At der skal etableres niveaufri adgange til alle etager og etagerne
  - At ejendommen skal overholde gældende krav til varmetabet. Dette vil kræve at hele klimaskærmen skal efterisoleres
  - At indeklimaet skal overholde nye skærpede regler
  - At lokalerne skal overholde nye skærpede lydkrav.

# Stand og vurdering af bygningerne

Eksempler fra den udvendige besigtigelse:



Dårligt murværk med opstigende grundfugt



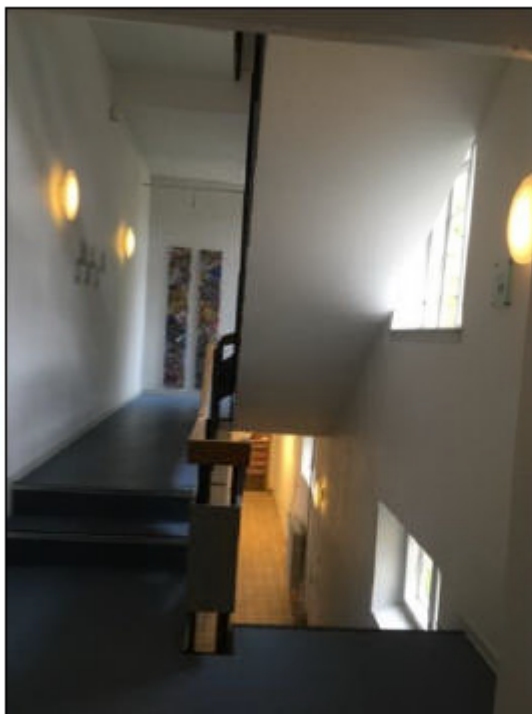
Dårlige kviste



Tilgængelighed er det helt store problem med ejendommen.

# Stand og vurdering af bygningerne

Eksempler fra den indvendige besigtigelse:



Tilgængelighed er et meget stort problem



Utætheder flere steder



Underminering af skadedyr – her myrer

# Vurdering ift. fremtidig brug som kontorlokaler

- Hvis ejendommen skal anvendes til tidsvarende kontorer vil det kræve at ny totalindretning. Med den nuværende indretning er det svært for udefra kommende at finde rundt i bygningerne, kontorerne er små og gangarealerne store. Indeklimaet er dårligt bl.a. på grund af træk, kolde ydervægge, utætte vinduer.
- Arkitektens økonomiske overslag på en totalrenovering af ejendommens 1.603 m<sup>2</sup> (ekskl. kælder) til moderne kontorer er i niveau 46 mio.kr.
- Salgspris?

# Vurdering ift. fremtidig brug som seniorboliger

- Hvis ejendommen skal ombygges til ældreboliger vil det kræve meget store ombygninger. Etagedækkene skal laves om på grund af de mange niveauforskelle. Der skal etableres svalegange med elevatorer, da boliger i 2 etager ikke er egnet til ældreboliger. Der skal indrettes ældrevenlige toiletter og køkkener
- Arkitektens økonomiske overslag på en totalrenovering af ejendommens 1.603 m<sup>2</sup> (ekskl. kælder) til ældreboliger er i niveau 61 mio.kr.
- Salgspris?



# Alternativt?

- Kan man forestille sig, at den gamle skole genskabes som fx moderne senioregnede boliger?

# Idé-udvikling i fællesskab

- Hvordan ønsker vi at bruge området fremadrettet – hvad har Farum brug for?
- Hvilke funktioner skal der være i området?
- Hvilke sammenhænge til omkringliggende områder skal prioriteres – og hvordan?
- Hvilke hensyn skal der særligt tages i planlægningen?