

## KULTURTORVET - ALLERØD

### Forudsætningsnotat om forsyninger

#### 0. Intro

Nærværende notat er udarbejdet på baggrund af information fra følgende forsyningsselskaber:

- El: Radius Elnet <https://radiuselnet.dk/tilslutningsbidrag/>
- Naturgas: Evida <https://evida.dk/vvs/tilslutning/>
- Fjernvarme: AK Fjernvarme via Norfors I/S <https://www.htf.dk/gældende-takster>
- Regn/spildevand: Novafos Spildevand Allerød A/S <https://novafos.dk/spildevand>
- Vand: Lillerød Andelsvandværk a.m.b.a. <https://lilvand.dk>

Der er i nedenstående oversigter taget udgangspunkt i CF Møller og Urban Powers tegningsmateriale. Der tages udgangspunkt i følgende opgørelse:

	Biografboligerne		Teaterhuset		Biblioteksboligerne		I alt	
Boliger	1.900 m <sup>2</sup>	27 stk.	5.690 m <sup>2</sup>	61 stk.	1.400 m <sup>2</sup>	15 stk.	8.990 m <sup>2</sup>	103 stk.
Offentlige lokaler			800 m <sup>2</sup>				800 m <sup>2</sup>	
Café					200 m <sup>2</sup>		200 m <sup>2</sup>	
Kælder	348 m <sup>2</sup>		2.685 m <sup>2</sup>				3.033 m <sup>2</sup>	
P-pladser				96 stk.				96 stk.

Allerød Kommune har beskrevet forsyningsforholdene for hhv. fjernvarme, drikkevand, regn- og spildevand i udbudsnotat i forbindelse med konkurrencen om Kulturtorvet. Nærværende forudsætningsnotat tager afsæt heri og tilføjer aspekter der relaterer sig til det konkrete projekt som bl.a. Akademiker Pension står bag.

#### 1. Elforsyning

Biografboligerne opføres på to matrikler der pt. henstår som p-pladser og forventes ikke tilsluttet elforsyning. Der skal i forbindelse med opførelsen anmeldes tilslutning hos Radius Elnet og betales tilslutningsbidrag for 27 boliger.

Hvor Teaterboligerne skal opføres, er der i dag en eksisterende erhvervsbygning på Frederiksborgvej 12 som forventes at være tilsluttet til Radius Elnet som erhvervsenhed. Allerød Kommune har oplyst at tilslutningen omfatter en 300A tilslutning. Denne tilslutning beholdes og suppleres med tilslutning af differencen i strømstyrke til det omfang der er nødvendigt for tilslutningen af erhvervslejemålet (de kommunale forsamlingslokaler) i Teaterhuset. Udover tilslutningsbidraget for et evt. supplement samt bidrag til tilslutning af 61 boliger samt 10 ladestanderer i p-kælder.

Biblioteksboligerne opføres på en udstykning af matr.nr. 4h (eksisterende bibliotek) som forventes at være tilsluttet Radius Elnet, og det formodes at der ikke er overskydende kapacitet der kan overdrages. Udstykningen tilsluttes elnettet og der betales et bidrag svarende til én erhvervsenhed og 15 boliger.

Tilslutningsbidrag til elforsyningen er beregnet ud fra gældende takstblad og forudsættes at blive:  
(boliger er angivet inkl. moms, erhverv ekskl. moms)

	Biografboligerne		Teaterhuset		Biblioteksboligerne		Samlet
Boliger (25 A)	2 stk.	Kr. 29.500	16 stk.	Kr. 236.000	9 stk.	Kr. 132.750	
Boliger (16 A)	25 stk.	Kr. 267.200	44 stk.	Kr. 470.272	6 stk.	Kr. 64.128	
Offentlige lokaler			63 A	Kr. 61.646			
Café					32 A	Kr. 24.123	
Kælder			100 A	Kr. 136.300			
<b>Allerede tilsluttet</b>			300 A	Kr. -393.380			
<b>I alt</b>		Kr. 296.700		Kr. 510.838		Kr. 221.001	<b>Kr. 1.028.539</b>

## 2. Varmeforsyning

Projektområdet ligger i dag i et område der er forsynet med naturgas. Der er dog udarbejdet forslag til Varmeplan 2022 hvor området udlægges til fjernvarme. Det betyder at området forventes at blive tilbudt fjernvarme i perioden 2025-2028. Varmeplan 2022 er vedtaget 15. december 2022.

### Naturgas

Der forventes ingen eksisterende gastilslutning som kan genanvendes ved biografboligerne. Her vil tilslutningen derfor omfatte et tilslutningsbidrag for ny tilslutning til 27 boliger.

Den eksisterende bygning på Frederiksborgvej 12 er ifølge BBR tilsluttet naturgas. Denne tilslutning forventes at kunne anvendes og suppleres med bidrag til det forøgede behov ved opførelse af 61 boliger og 800 m<sup>2</sup> erhverv (kommunale forsamlingslokaler).

Jf. BBR er det eksisterende bibliotek tilsluttet naturgas, men det forventes at udstykningen som biblioteksboligerne opføres på, skal tilsluttes på ny med tilslutning af 200 m<sup>2</sup> erhvervslokale (café) og 15 boliger.

Generelt ses naturgas ikke som en attraktiv opvarmingskilde, men som en mulig udvej såfremt det ikke lykkes at etablere alternativ opvarmning eller udrulningen af fjernvarme forsinkes.

### Fjernvarme

Såfremt udrulningen af fjernvarme indenfor projektområdet sker tids nok til at udtørring af råhus kan etableres i byggeperioden, skal alle tre bebyggelser tilsluttes separate fjernvarmestik med udgangspunkt i de respektive boligenheder og erhvervsenheder.

AK Fjernvarme/Norfos har ikke oplyst hvornår der forventes tilslutning til brug for udtørring i udførelsesperioden og efterfølgende varig tilslutning for opvarmning.

Tilslutningsbidrag til fjernvarmeforsyningen er beregnet ud fra gældende takstblad og forudsættes at blive:  
(boliger er angivet inkl. moms, erhverv ekskl. moms)

	Biografboligerne		Teaterhuset		Biblioteksboligerne		Samlet
Boliger	1.900 m <sup>2</sup>	Kr. 252.000	5.690 m <sup>2</sup>	Kr. 485.400	1.400 m <sup>2</sup>	192.000	
Offentlige lokaler			800 m <sup>2</sup>	Kr. 96.000			
Café					200 m <sup>2</sup>	24.000	
<b>I alt</b>		Kr. 252.000		Kr. 581.400		Kr. 216.000	<b>Kr. 1.049.400</b>

### 3. Vandforsyning

Tilslutningsbidraget består af et hovedanlægs- og forsyningsbidrag (tarif pr. bolig-/erhvervsenhed) samt et stikledningsbidrag. Stikledningsbidraget er et fast bidrag. Ved erhvervsanvendelsen beregnes hovedanlægsbidraget ud fra årsforbrug af enheder i følgende intervaller:

Årsforbrug af enheder (m <sup>3</sup> )	Enheder
0-500	1
501-1.000	2,0-3,5
1.001-2.500	3,5-7,0
2.501-5.000	7,0-11,5
5.001-7.500	11,5-15,5
7.501-10.000	15,5-19,5
over 10.000	Fastsættes særskilt

Grunden hvor biografboligerne opføres, forventes ikke at være tilsluttet vandforsyningen, hvorfor der forventes fuldt tilslutningsbidrag.

For Teaterhusets boliger tages udgangspunkt i at den nuværende tilslutning på Frederiksborgvej 12 skal forøges, samt en ny tilslutning til de offentlige lokalerne samt sprinklerstik til p-kælder.

Årsforbruget til de offentlige lokaler kendes ikke, men antages at være maks. 1.000 m<sup>3</sup> svarende til 3,5 enheder.

Vandforsyningen i projektområdet opfylder umiddelbart krav til sprinkling af p-kælderen uden reservoir. Dette skal dog afklares af vandværkets rådgivende ingeniør. Tilslutningsbidraget for sprinklerstik er ikke oplyst af vandværk men estimeres til svarende én enhed (svarende til årsforbrug på maks. 500 m<sup>3</sup>).

Vandstilslutningen til Biblioteksboligerne forventes at blive en ny tilslutning af det udstykkede areal til boligerne med separat stikledning til caféen. Det antages at caféens årsforbrug ligger på maks. 500 m<sup>3</sup> hvilket svarer til 1 enhed.

Tilslutningsbidrag til vandforsyningen er beregnet ud fra gældende takstblad og forudsættes at blive: (boliger er angivet inkl. moms, erhverv ekskl. moms)

	Biograf-boligerne	Teaterhuset			Biblioteksboligerne		Samlet
	Boliger	Boliger	Off. lokaler	Kælder	Boliger	Café	
Hovedanlæg	Kr. 325.856		Kr. 33.793	Kr. 9.655	Kr. 12.069	Kr. 9.655	
Forsyningsnet	Kr. 512.561		Kr. 15.187	Kr. 15.187	Kr. 18.984	Kr. 15.187	
Stikledning	Kr. 7.581		Kr. 6.065	Kr. 6.065	Kr. 7.581	Kr. 6.065	
<b>Forøgelse</b>		Kr. 250.000					
<b>I alt</b>	Kr. 845.999		Kr.44.036	Kr. 30.907	Kr. 38.634	Kr. 30.907	<b>1.240.482</b>

### 4. Regn- og spildevandsforsyning:

Alle matrikler i projektområdet er i dag tilsluttet for både regn- og spildevand hos Novafos forsyning, jf. mail fra Novafos d. 26. april 2022. Da grundarealet ikke ændres, vil der falde samme mængde regn som tidligere (fraset den øgede tendens med hyppigere og voldsommere nedbørsmængder pga. klimaforandringer) og håndteringen af regnvandet påvirkes derfor kun af hvor store dele af grunden der befæstes og bebygges.

Antallet af toiletter, hånd- og køkkenvaske, afvandede parkeringsarealer mv ændres i forbindelse med opførelsen af projektet, hvorfor det antages at der bliver behov for at øge stikledningernes størrelse så de kan håndtere det nye kapacitetsbehov.

Der henvises til Projektbeskrivelse, afsnit om projektafklaringer vedr. vand, s. 17.

Biografboligernes stikledning forventes at skulle ændres da anvendelsen skifter fra p-pladser til boliger.

Teaterhusets boliger og erhverv forventes ligeledes at give anledning til ændring af stikledningens størrelse.

Biblioteksboligerne opføres på udstykninger fra en allerede tilsluttet ejendom, hvorfor det forventes at Novafos er forpligtet til at føre stik frem til den nye matrikel, der efter udstykningen ikke længere er forsynet med stik.

Omkostninger forbundet med udvidelse af diverse stikledninger for både regn- og spildevand forudsættes at blive:

(boliger er angivet inkl. moms, erhverv ekskl. moms)

	<b>Biografboligerne</b>	<b>Teaterhuset</b>	<b>Biblioteksboligerne</b>		<b>Samlet</b>
	Boliger	Boliger og off. lokaler	Boliger	Café	
<b>I alt</b>	Kr. 40.000	Kr. 80.000	Kr. 50.000	Kr. 30.000	<b>Kr. 200.000</b>

## 5. Tinglyste ledningsanlæg

På de fleste af matriklerne indenfor projektområdets afgrænsning er der tinglyst deklARATIONER vedr. kloak- og forsyningsledninger, herunder:

- Servitut om forsynings-/afløbsledning mv. (med dato/løbenr. 29.11.1937-914056-15, 29.11.1937-914057-15, 29.11.1937-914027-15, 29.11.1937-914060-15, 29.11.1937-914062-15, 29.11.1937-914125-15, 29.11.1937-914119-15, 29.11.1937-914122-15, 29.11.1937-913986-15, 29.11.1937-914030-15 og 29.11.1937-914057-15) tinglyst på matr.nr. 4ap, 4aq, 4az, 4aæ, 4ba, 4cg, 4ch, 4ci, 4e, 4x og 62 Lillerød By, Lillerød
- Servitut om forsyning-/afløbsledninger mv. (med dato/løbenr. 26.11.1942-913987) tinglyst på matr.nr. 4e Lillerød By, Lillerød.

På de fleste af matriklerne indenfor projektområdets afgrænsning er der tinglyst deklARATIONER vedr. kloakledning (akt. Akt\_15\_E\_176). Af den vedlagte servitutredogørelse fremgår det, at der til en eventuel stedfæstelse af sådanne ledningsanlæg, bør indhentes ledningsoplysninger fra LER. LER oplysningerne, opdelt i adskillige udsnit, blev indhentet i forbindelse med udbud af forkøbsretten. I vedlagte pdf er disse udsnit lagt sammen ovenpå lagt oven på en matrikelkort for projektområdet.

Af denne oversigt kan de omtalte ledningsforhold der fremgår af deklARATIONEN ikke konstateres. Det forudsættes derfor at omtalte ledningsanlæg i deklARATIONEN er sløjfet, og at deklARATIONEN således kan aflyses i forbindelse med de matrikulære ændringer.

Sidstnævnte servitut (med dato/løbenr. 26.11.1942-913987) tinglyst på matr.nr. 4e Lillerød By, Lillerød, omhandler ledning mellem matr.nr. 4ci Frederiksborgvej.

**Privat kloakledning**

Novafos har oplyst at der ligger en privatejet kloakledning på projektområdet der formentlig forsyner teater Mungo Parks seneste tilbygning. Det kan umiddelbart konstateres at ledningen ligger under den nordlige del af det planlagte byggeri, Teaterhuset. Det forudsættes at omkostningerne til en omlægning af denne ledning afholdes af Allerød Kommune.