

Sagsnr.: 20/46596

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-05-2021

Kl. 17.20 havde Søren Kjærgaard foretræde i sag nr. 74. Orientering om lokalplanarbejde for Ullerødgård (Lågegyde 51).

Sagsnr.: 21/11494

Beslutningstema

Der gives en orientering om det kommende lokalplangrundlag for ejendommen Ullerødgård, Lågegyde 51.

Sagsfremstilling og økonomi

Ved Plan-, Miljø og Klimaudvalgets behandling af sag om prioritering af lokalplanarbejder 8. februar 2021 besluttede udvalget, at få forelagt en sag med en konkret orientering om grundlaget for udarbejdelsen af en lokalplan for Lågegyde 51, inden der træffes beslutning om dennes prioritering.

Fredensborg Kommune har modtaget henvendelse fra nye ejere af ejendommen Ullerødgård, Lågegyde 51, 2980 Kokkedal, der ønsker at udvikle området en anden bolig typologi, end det eksisterende plangrundlag giver mulighed for.

Eksisterende forhold

På ejendommen Ullerødgård er en ældre bevaringsværdig ejendom (SAVE-værdi 3-4) omgivet af et parkanlæg med et samlet grundareal på ca. 21.000 m². Ejendommen grænser op til en åben/lav boligbebyggelse samt trafikvejen Lågegyde mod øst, der er beliggende i Hørsholm Kommune.

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan nr. 90 Ullerødgård, vedtaget i 1998. Lokalplanen udlægger hele området til åben/lav boligbebyggelse, ved udstykning til 24 enfamiliehuse med vejbetjening fra eksisterende boligveje. I lokalplanen er der ikke taget højde for en bevaring af den eksisterende ejendom. Lokalplanen er aldrig blevet realiseret med undtagelse af fire udstykninger ved ejendommens sydvestlige hjørne mod det eksisterende boligområde.

Foreløbigt projektforslag

Udviklers vision med projektforslaget er at skabe et bofællesskab på Ullerødgård, der tager de eksisterende kvaliteter i betragtning og tilføjer nye boliger til familier og seniorer. Parkmiljøet med den centralt beliggende sø bevares og den primære del af den bevaringsværdige ejendom, transformeres til mindre boligejemål og fællesfaciliteter med eksempelvis fælles spiseplads, bibliotek og værksteder. I forbindelse med gården etableres fælles opholdsarealer.

Som udgangspunkt skitseres en adkomstvej fra Lågegyde, men der er også mulighed for delvis vejkobling til eksisterende boligveje, Dådyrvænget og Hjortevænget. Yderligere forbinder gang- og cykelstier området til det eksisterende boligområde, hvorved området åbnes op for de omkringliggende boligområder. Se bilag 1.

Udvikler ønsker at planlægge for en bebyggelse, der består af rækkehuse samt senioregnede etageboliger. Begge typologier samles i mindre klynger. For hver klynge skabes et intimt gårdrum med grønne kvaliteter, mens altaner giver mulighed for et privat rum.

Rækkehuse

Der er skitseret op mod 40 rækkehuse, fordelt på 4 klynger. Projektforslaget skitserer i sin nuværende form 2 etages rækkehuse for at optimere bebyggelsesprocenten med et minimeret aftryk på det værdifulde parkareal.

Seniorboliger

3 klynger af seniorboliger er placeret i den østlige del af grunden som etageboliger, hvor hver klynge består af 2 bygninger, der begge har indgang fra en central plads.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det foreslåede projekt understøtter kommunens Bolig-, Arkitektur- og Ejendoms politik 2020, idet projektet bidrager til et varieret boligudbud til forskellige målgrupper og livsfaser, samt skaber et fællesskabsorienteret boligområde, som kommunen oplever stor efterspørgsel på, både fra familier og seniorer.

Et lokalt boligområde med tæt-lav og etageboliger tæt ved et større parcelhus område i Kokkedal vil tilbyde borgerne et bredere udvalg af lokale senioregnede boliger. Det kan gøre beslutningen nemmere for borgere, der overvejer at fraflytte en større familiebolig, hvis der findes et attraktivt senioregnet botilbud i lokalområdet. Derved understøtter senioregnede boliger på Ullerødgård også ønsket om at tiltrække nye børnefamilier til Kokkedal.

Den tætte boligform giver mulighed for at sammentænke bebyggelse, vej-/parkeringsareal og fællesarealer, således en større del af parkanlægget og værdifuld beplantning kan bevares, hvilket er en bærende kvalitet for området. Bevaring af en del eller hele Ullerødgård er en forudsætning i området, idet gården er udpeget som bevaringsværdig og rummer gode muligheder for forskellige anvendelser, herunder fælleslokaler som der lægges op til i projektforslaget.

Ejendommen grænser op til et åben/lav boligområde, med villaer i 1 etage. Der bør være et særligt fokus på sammenhængen til det eksisterende boligområde med hensyn til etagehøjder og eventuelle indblik- og skyggegener for nabobebyggelsen.

Ulig den eksisterende lokalplan foreslås det, at området vejbetjenes fra Lågegyde, hvorved en udbygning af området ikke vil øge trafikbelastningen på de eksisterende boligveje og mindske vejarealet internt i området. Denne løsning kræver en godkendelse fra Hørsholm Kommune, der er vejmyndighed for Lågegyde.

Det endelige grundlag for et kommende lokalplanarbejde vil blive forelagt Plan-, Miljø- og Klimaudvalget når udvalget behandler en sag, om opstart af lokalplan og efterfølgende vedtagelse af forslag til lokalplan. Herefter vil et lokalplanforslag kunne sendes i høring hos borgerne.

Administrationen anbefaler, at sagen indgår ved prioritering af lokalplaner, der behandles ved udvalgs mødet i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget den 16. august 2021.

Bevilling

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag

Planloven

FN's Verdensmål og Byrådets arbejdsgrundlag

FNs verdensmål

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

Byrådets arbejdsgrundlag

2. Livskvalitet i hverdagen

4. Bygninger og byrum skaber liv

Kompetence

Plan- Miljø-, Klimaudvalget.

Indstilling

1. At orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-05-2021

Orienteringen tages til efterretning.

Udvalget ønsker – for en mulig fremtidig lokalplansproces- at der laves bedst mulig borgerinddragelse, herunder ift. omkringliggende grundejerforeninger.

Bilag

- [Bilag 1 PMK Orientering Ny.pdf](#)