

Historikken

Lågegyde 51 (Ullerødgaard) blev solgt i oktober 2020 til firmaet Ullerødgård ApS, hvilket igen primært ejes af Cordsen Ejendomme ApS (95 procent)

Grunden blev købt med en vedtaget lokalplan fra 1998, som giver grundejeren mulighed for at udstykke 20 parceller på området i ét plan, så de matcher resten af områdets parcelhuskvarterudstyknings. Cordsen Ejendomme ApS er developer (udvikler) og firmaet ønsker at få lavet en ny lokalplan for området, som giver dem mulighed for tæt-lav-bebyggelse, hvilket betyder at man må bygge i flere plan.

Denne viden anskaffedes via en aktindsigt. Vi bad om denne aktindsigt, da blandt andet beboerne op til området iagttog, at der blev fældet en del træer på grunden og vi modtog aktindsigten medio marts

Områdets 3 grundejerforeninger (ØST, ØST II og NORD) samt Dådyrvænget 501-504, som er en del af de allerede udstykkede grunde fra Lågegyde 51 (Ullerødgaard), jf lokalplanen 1998, mødes i ultimo marts. Vi drøfter på mødet vores undren over ikke at være blevet hørt samt vores muligheder for at præge det byggeri, som indgår i aktindsigtsdokumenterne. (se nedenfor)



Torsdag d. 6. maj bliver vi gjort opmærksomme på via en artikel i Sjællandske nyheder (sn.dk), at der mandag d. 10. maj, finder et orienteringsmøde sted i Fredensborgskommunes Plan-, miljø- og klimaudvalgsafdeling. Til dette møde skal blandt andet Cordsen Ejendomme ApS fremlægge deres plan for området. Det er på baggrund af denne orientering udvalgets opgave at vurdere hvorvidt og hvornår man skal gå videre med projektet herunder en lokalplansændringsarbejdet, som projektet kræver

For at læse artiklen følg nedenstående link:

<https://sn.dk/Fredensborg/Bofaellesskab-skal-lokke-nye-familier-og-seniorer-til-Kokkedal/artikel/1434485>

Oplægget fra Cordsen Ejendomme ApS fremstår som et meget "færdigt" og gennemarbejdet projekt for hele området - huse i 3½ plan samt en anlagt vej til bilkørsel og parkering op imod de eksisterende parceller i området (se billederne nedenfor). Vi bad derfor den efterfølgende dag, fredag d. 7. maj, om at få fortræde for udvalget til orienteringsmødet mandag d. 10.5, for at få muligheden for at fremlægge vores synspunkter inden det egentlige orienteringsmøde afvikles.



Det lykkede os at få fortræde for udvalget. Søren Kjærsgaard, som er næstformand i ØST, sagde ja til at repræsentere alle 3 grundejerforeninger samt Dådyrvænget 501-504.

I bunden kan man læse hvad Søren sagde til Plan- Miljø og Klimaudvalget ved sit 10 minutters fortræde inden orienteringsmødet fandt sted mandag d. 10. maj.

Der blev til orienteringsmødet skrevet et referat hvori der blev noteret følgende omkring Søren 10 minutters fortræde:

“Orienteringen tages til efterretning. Udvalget ønsker – for en mulig fremtidig lokalplansproces- at der laves bedst mulig borgerinddragelse, herunder ift. omkringliggende grundejerforeninger.”

For det fulde referat – læs:

<https://www.fredensborg.dk/politik/dagsordener-og-referater/udvalg/dagsorden?agendaId=c5c6f193-29ef-4365-8332-b2f87f3fe25c>

Vi kunne samtidig læse os frem til at næste udvalgs møde i forhold til hvorvidt man i kommunen skulle gå videre med lokalplansændringen ville finde sted i august 2021.

Vi har aftalt følgende frem mod august 2021

- Jævnlig at bede om aktindsigt, så vi er opdateret.
- At forsøge at præge politikkerne og holde dem op på at vi som borgere ønsker indflydelse
- At tage kontakt og gå i dialog med Cordsen Ejendomme ApS
- At benytte, hvis nødvendigt, advokatbistand.

Foretræde for Udvalget 10.5.2021

- Ullerødgaard - Lågegyde 51

Mit navn er Søren Kjærgaard, jeg bor D 203, er næstformand i Grf. Ul. Øst, og repræsenterer samtlige 200 parceller, ca. 600 borgere, og ca. 350 vælgere... i de tre berørte Gfr. samt de fire parceller, som støder op til U., og som ikke tilhører de gamle Grf

Vi har bedt om foretræde for udvalget, FØR den politiske og den administrative proces kommer ""for godt i gang"". - Der er afsat 10 minutter, og jeg skal bruge de ni . Hvis Udvalget har spm., forventer jeg, at I selv bevilger Jer et par minutter over tiden..... (referenten kan gerne få en mail med mit "talepapir"....)

Overordnet: Vi ønsker ikke at modsætte os eller trainere projektet - men vi har nogle indvendinger, nogle kommentarer, og vi forventer at blive hørt og inddraget undervejs i processen.

Vi bemærker, at

- *Den gældende lokalplan fra 1998 beskytter vores interesser og kommunens holdning...*
- *De planer, den nye ejer / developer har, går i den gale retning på flere punkter, og derfor er vi bekymrede over, hvordan det færdige projekt kommer til at se ud*
- *Den aktindsigt, vi har begæret, er kun delvist blevet imødekommet: I brevet af 3.5. skriver Stine Poulsen, at kommunen har undtaget projektforslaget fra aktindsigt. - med henvisning til Off.loven §30, nr. 2. Kommunen har spurgt udvikler, om man mener, at aktindsigten bør imødekommes. Det er helt uhørt: Kommunen må selv foretage et skøn, og der findes ikke én developer i dette land, som ikke vil svare, at det kan have væsentlig økonomisk betydning for virksomheden, såfremt ALLE projektets detaljer offentliggøres på nuværende tidspunkt. - PROBLEMET er, at hvis vi ikke kender projektet, har vi reelt ingen mulighed for at kommentere det, få indflydelse på det, og komme med konstruktive inputs. - Det, som kommunens forvaltning BØR gøre, er naturligvis at fjerne/overstrege de*

dele af projektforslaget, som indeholder detaljer, som kan skade developer i en konkurrencesituation mm. Vi beder ikke om alle detaljer med oplysninger om tekniske indretninger, fremgangsmåder osv. osv. - men vi har en retlig interesse i NU, før det er for sent, at kende til projektforslaget i bred forstand, også placering af bygninger, P-pladser, højde og antal etager hvor på grunden osv. osv.

- Derfor fremsender vi en fornyet anmodning om aktindsigt, som vi forventer, at forvaltningen vil imødekomme, om nødvendigt efter en venlig henstilling fra Jer i udvalget. - Det kan virke erhvervsvenligt at tage hensyn til developer, men kommunens hensyn går i første række på at varetage borgernes - dvs. vi 600 naboers - interesser. Det må ikke gå som i Hørsholm Kommune, hvor man - måske af mangel på ressourcer - har gået så vidt som at acceptere et forslag fra developer om at udarbejde udkastet til lokalplanen!!!
- Når man ser den orientering, som administrationen har udarbejdet - pkt. 74 Orientering om lokalplanarbejdet for Ullerødgaard - og det vedlagte præsentationsmateriale med tegning osv., så tegner det jo et rosenrødt billede: Hvem kan have noget imod etablering af et aftale senior- og ældreboliger, som kommunen mangler - flere af os naboer kan såmænd tænkes at flytte ind i dem om nogle år.... MEN - djævelen er i detaljen, og dén får hverken udvalget eller naboerne at se i dag!!! (40 rækkehuse er nævnt, men IKKE hvor mange seniorboliger i de tre klynger!)
- Vi noterer os, at sådan er det bare, at enhver developer, også Cordsen, altid vil søge at få mest muligt ud af sin investering: Kan der klemmes 130 boliger ind, er det bedre end 83. Og kommunens interesser er langt hen ad vejen sammenfaldende: Det er godt med flere seniorboliger.... MEN
- Vores BEKYMRING går på følgende:
- Trafikken - vejadgang - skal ske via Lågegyde: Det er ikke nok, at Hørsholm Kommune har været positiv og på,et,møde,givet en hensigtserklæring. Det skal være nagelfast (Tyve boliger kunne få vejadgang fra D-vænget - men ikke 120!!!!)
- P-pladser må ikke placeres hele vejen rundt om byggeriet: Det ville give bilkørsel hele vejen rundt lige klods op ad de parceller i vores kvarter, som ligger tæt op ad Ullerødgaard: Som én sagde: Det betyder, at vi aldrig mere kan sove med vinduet på klem...
- Det skal SIKRES, at bebyggelsens HØJDE ikke giver indkig i eller skygger for de omkringliggende naboers haver. Som udg.pkt. vil det sige EET plan, og kun 1 1/2 plan, hvor koten muliggør det. Placeringen gør en afgørende forskel.
- NB NB: Bemærk, at på den Projektvisualisering (19.3.) arkitekten har udarbejdet, ser det for os ud som op imod tre - 3 - etager.... Her er pennen åbenbart flydt over med, hvad hjertet hos developer er fyldt af....

Det, vi ØNSKER, er at blive inddraget igennem hele processen, og tidligt: IKKE først, når der er udarbejdet lokalplanforslag, som led i den almindelige høring - AL ERFARING viser, at det så kan være for sent.

Vi vil ikke blande os i detail-udformning af bygherrens byggeri - MEN vi har set bebyggelser i området, på den anden side af vejen i Hørsholm Kommune, hvor der er begået fejl, som ikke bagefter kan rettes: Vi vil gerne medvirke konstruktivt til, at det ikke sker hér. - Tag selv ned og se på det: Kør over bakken ned mod Lågegyde, og se på øjebænen til højre ind mod golfbanen, i

Hørsholm Kommune. Så grimt kan det gøres. Sådan må det ikke gå på Lågegyde. - Det kan vores kommune gøre bedre!!!

Vi vil gerne sikre, at de 600 naboer også fremover har et rart sted at bo. Det er siden 1970 udlagt med lav og tæt bebyggelse. Alle har købt i tillid til, at det kvarter bevares. Med udsigter til hestefolde og marker...

Det bliver rigtig træls, hvis der kommer hundrede boliger, som rager op i landskabet, og delvis ødelægger det kvarter, som nu har rundet det halve århundrede.

Vi kan medvirke konstruktivt til at sikre et fornuftigt kompromis imellem ren modstand og på den anden side brand-bebyggelse og udnyttelse af hver kvadratmeter...

Ofte er det muligt, at bygherrens interesser kan fremmes, UDEN at det bliver et "den ene taber, den anden vinder" - spil.

Vi ønsker ikke at SLÅS mod lokalplaner, strides om aktindsigt, eller kritisere forvaltningen.

Vi vil helst undgå at bombardere Lokalaviserne med læserbreve og fodre journalisterne med negativ kritiske historier. Og kæmpe gennem de sociale medier...her op imod kommunalvalget...

Men hvis vi - mod forventning - ikke oplever, at vi bliver inddraget, kan vi blive nødt til at ty til kamp og modstand. Der ER allerede i grf. afsat midler til ekstern advokatbistand, og kommunen har jo tvivlsomme erfaringer med projektet 200 m længere nede ad vejen. (Cykelstien, flagermus, ekspropriation osv.) Men vi vil helst spare de penge og bruge dem på noget bedre. Og det er bedre for kommunen og for bygherren, at få os med på holdet, fremfor at få en massiv flok modstandere.

Fortsættes....