

# Ullerødgård/Lågegyde 51

**d. 25.1.2024**

Da vi ikke har hørt noget nyt fra kommunen i forhold til det forestående byggeri på Lågegyde 51, valgte vi at kontakte kommunen for at få en status samt svar på forskellige spørgsmål. Brevet til kommunen og svaret findes nedenfor og blev sendt december 2023. På baggrund af det fremsendte brev modtog vi januar 2024 aktindsigt i al kommunikation som var forgået efter vi sendte sidste aktindsigt og frem til december 2023.

Her fremgår det blandt andet (hvis man ønsker yderligere information, så kan man læse alle akterne i mailkorrespondancen, som der også er linket til nedenfor)

- At der stadig ikke er givet grønt lys til vejadgang til Lågegyde fra Hørsholm kommune
- At der er blevet hyret et nyt arkitekt-ingeniørfirma, som skal gentænke hele byggeriet

Nedenfor findes brev til kommunen som svaret på dette samt link til aktindsigt dokumenterne. Derudover er der også et notat fra 'Opsamlingen på dialogmødet om udviklingen af Ullerødgaard', som vi ligeledes fik tilsendt.

Bestyrelsen GFUN

## Vores brev til kommunen december 2023:

### Til Center for By og Land

Ullerødgårds naboer ser stadig med stigende bekymring på udviklingen omkring ejendommen Lågegyde 51. For at sikre varetagelse af interesser for alle områdets beboere ønsker vi svar på følgende:

1. Vi har aldrig modtaget et referat fra borgermødet d. 28. november 2022. Dette ønsker vi tilsendt.
2. Vi har hørt, at Cordsen Ejendomme selv udarbejder lokalplansforslag. Kan dette bekræftes? I så fald ønsker vi alle akter omkring denne beslutning tilsendt, især fokus på hvordan den beslutning kan træffes, når det sidste vi kan se der er sket i sagen er, at Plan, Trafik- og Klimaudvalget besluttede, at lokalplan for området ikke skulle prioriteres. Har sagen været forelagt politikerne i 2023?
3. På borgermødet i 2022 blev områdets borgere lovet inddragelse i processen via et nyt borgermøde, INDEN lokalplansforslag blev udarbejdet. I fald Cordsen Ejendomme er i færd med at udarbejde en sådan, må det altså være på høje tid med et borgermøde. Denne gang med plads nok til alle interesserede, lokalpolitikere og presse.
4. Hvis der er nyt i forbindelse med forhandlingerne med Hørsholm Kommune omkring vejadgangen via Lågegyde, ønsker vi det ligeledes tilsendt. F.eks. mødereferat eller en opsamling på status.
5. Der er de seneste par måneder sket en næsten total rydning af grundens træer. Dette efter første rydning tilbage i 2021. Jf. lokalplan 90 skal den eksisterende værdifulde beplantning bevares, hvilket er nævnt flere steder, bl.a. i § 8.2: *"Eksisterende bevaringsværdig beplantning, medregnet de gamle, høje træer, skal i videst muligt omfang bevares"*. Vi vil derfor gerne have tilsendt kommunens afgørelse i sagen om, hvilken beplantning, som kan ryddes. Hvis det ikke fremgår meget tydeligt i den afgørelse, så ønsker vi en forklaring på, hvordan afgørelsen kan træffes, når grundejer ikke påtænker at udføre det i lokalplanen fastlagte projekt. Hvordan vurderer man i så fald, hvad der kan, og ikke kan, bevares?
6. Al kommunikation til og fra Cordsen Ejendomme vedr. Lågegyde 51

Med venlig hilsen  
Ullerødgårds naboer

Ullerødgårds Naboer er en til lejligheden oprettet sammenslutning bestående af samtlige 200 husstande fra kvarteret vest, nord og syd for Lågegyde 51. Dvs.:

Grundejerforeningen Ullerødgård Nord  
Grundejerforeningen Ullerødgård Øst  
Grundejerforeningen Ullerødgård Øst afd. II  
Dådyrvænget 501-504

## Kommunens svar:

Kære Rasmus Bruun Svendsen og Ullerødgårds naboer

Tak for jeres mail med spørgsmål til status for udviklingen af naboejendommen Ullerødgård. For overskuelighedens skyld svarer jeg i punkter svarende til jeres spørgsmål.

1. Jeg er desværre ikke helt klar over, hvordan opsamlingen fra dialogmødet den 28. november 2022 blev formidlet. Det er beklageligt, hvis opsamlingen ikke er nået frem til alle. Den er vedhæftet denne mail.
2. En eventuel ny lokalplan udarbejdes i Fredensborg Kommune, og det er Byrådet, der træffer beslutning om indholdet i, og vedtager den endelige lokalplan.

Cordsen ejendomme leverer materiale til lokalplanen. Det gælder blandt andet beskrivelse af byggeriet, materialer mm og det kortmateriale, lokalplanen skal indeholde.

I september 2022 vedtog Plan, Trafik- og Klimaudvalget at igangsætte en ny lokalplan for ejendommen Ullerødgård, der muliggør opførelse af tæt/lav og etage boligbebyggelse med fællesskabsorienteret faciliteter i den eksisterende bevaringsværdige gård på grunden. Udvalgets tilkendegav, at der ikke var truffet beslutning om byggehøjder, at byggeri skal nedtrappes mod eksisterende bebyggelse og der skal arbejdes med muligheden for seniorbofællesskaber.

Udvalget har ikke behandlet en ny sag vedrørende en ny lokalplan for Ullerødgård.

3. Vi ved, at Cordsen Ejendomme arbejder seriøst med de tilkendegivelser, der kom på dialogmødet i november sidste år. Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke et nyt projektforslag fra Cordsen Ejendomme.
4. Det er Cordsen Ejendomme, der har dialogen med Hørsholm Kommune. Fredensborg Kommune er ikke bekendt med, at der er truffet aftale omkring vejadgangen via Lågegyde.
5. Der er i efteråret foretaget fældninger på ejendommen Lågegyde 51. Fredensborg Kommune har været i dialog med ejerne og besigtiget området for at sikre at bevaringsværdig beplantning og høje træer i videst muligt omfang bevares. Der er fokus på for at sikre beplantning og høje træer med hulheder, der potentielt er levesteder for flagermus. Flagermus rapporten er vedhæftet.

Den gældende lokalplan for ejendommen Lågegyde 51 giver mulighed for et antal parcelhus. I lokalplanen er den eksisterende beplantning ikke indarbejdet i bebyggelsesplanen. Hvis den skitserede bebyggelsesplan realiseres, vil der formentlig være behov for yderligere fældning.

6. I har bedt om al kommunikation til og fra Cordsen Ejendomme vedr. Lågegyde 51. Vi kan desværre ikke nå at færdigbehandle jeres anmodning inden 10 kalenderdage efter modtagelsen, jf. miljøoplysningslovens § 2, stk. 1 og 1985-offentlighedslovens § 16, stk. 2. Grunden er, at Fredensborg Kommune er lukket mellem jul og nytår. Vi forventer at

færdigbehandle jeres anmodning indenfor 5 arbejdsdage fra i dag, hvilket er 8. januar 2024.

Hvis jeres aktindsigtssag ikke er færdigbehandlet inden 14 arbejdsdage fra vi modtog din anmodning, har I mulighed for at klage over sagsbehandlingstiden til Planklagenævnet. Hvis I ønsker sagen indbragt for klagemyndigheden, skal I sende din henvendelse herom til Fredensborg Kommune på [naturogmiljo@fredensborg.dk](mailto:naturogmiljo@fredensborg.dk). Vi sender klagen videre til klagemyndigheden inden for 7 arbejdsdage, hvis vi fastholder afgørelsen.

**Aktindsigt dokumenter:**

[https://drive.google.com/file/d/14DF24FTC7ShT\\_DkZLbeJQbWP06vARF\\_7/view?usp=drive\\_web](https://drive.google.com/file/d/14DF24FTC7ShT_DkZLbeJQbWP06vARF_7/view?usp=drive_web)

## **Notat** (Fredensborg Kommune, red.)

### **Opsamling på dialogmøde om udvikling af Ullerødgaard**

Den 28. november 2022, blev der afholdt et dialogmøde om Udvikling af Ullerødgaard på Fredensborg Rådhus for de nærmeste naboer. Der deltog ca. 110 personer i dialogmødet, som varede fra kl. 17 – 20.

På mødet blev der givet en introduktion til Ullerødgård grunden, det gældende plangrundlag og de rammer for en kommende planlægning der er blevet behandlet politisk. Det blev understreget, at arbejdet med en kommende lokalplan kun lige er sat i gang og at man politisk har prioriteret at begynde med et dialogmøde med naboerne først. Fredensborg Kommune har derfor ikke taget stilling til indholdet i en ny lokalplan endnu.

Ejer af Ullerødgaard gav en kort præsentation af dem selv samt baggrunden og visionen for projektet.

Tegnestuen AART holdt herefter et oplæg om deres vision for hvordan Ullerødgaard kan udvikles. Oplægget var opdelt i 4 emner; Trafik, Arkitektur, Parken og Anvendelsen af området. Gennem oplægget understregede tegnestuen at man er i en proces og ikke har udviklet en færdig plan. Der er flere ting man ikke ved endnu bl.a. hvordan trafikken skal komme til og fra området.

Undervejs var det muligt både at stille spørgsmål til ejerne af grunden, arkitekterne og kommunen

Nogle af de gennemgående spørgsmål fra aftenen var:

- Hvordan vil indsyn være til de omkringliggende boliger.
- Hvordan vil trafikken komme til og fra området.
- Hvordan vil parkering og trafik blive håndteret.
- Hvor meget grønt vil der være tilbage.
- Hvor mange boliger kommer der.
- Hvad er byggeprocenten.
- Hvilke ejerforhold bliver der.
- Kommer der seniorboliger.
- Kan man beholde det eksisterende plangrundlag.
- Hvornår kommer der en endelig (lokal)plan.
- Hvor meget rettes der i lokalplansforslag efter høring.

Spørgsmålene blev besvaret af arkitekterne, ejer og kommunen i fællesskab.

Ved dialogmødets afslutning blev der opsamlede følgende:

- Der skal arbejdes videre med at tilpasse nyt byggeri til det eksisterende 1-plansbyggeri rundt om Ullerødgaard.
- Der skal arbejdes med et lavere antal boliger end 120.
- Det skal undersøges om der kan opnås vejadgang til området fra Lågegyde.
- Kan der ikke opnås vejadgang fra Lågegyde er der en ny situation der skal tages stilling til.
- Det skal besluttes om der skal være et dialogmøde mere eller lignede dialog inden lokalplansforslag behandles politisk.