

# Punkt 104: Beslutning om ændret planmæssigt grundlag for udarbejdelse af ny lokalplan for Ullerødgaard

22/18312

## Beslutningstema

Udvalget skal træffe beslutning om et ændret planmæssigt grundlag for udarbejdelsen af en ny lokalplan for boliger ved Ullerødgaard. Der gives samtidig en orientering om status på arbejdet med lokalplanen, der blev påbegyndt for to år siden.

## Sagsfremstilling og økonomi

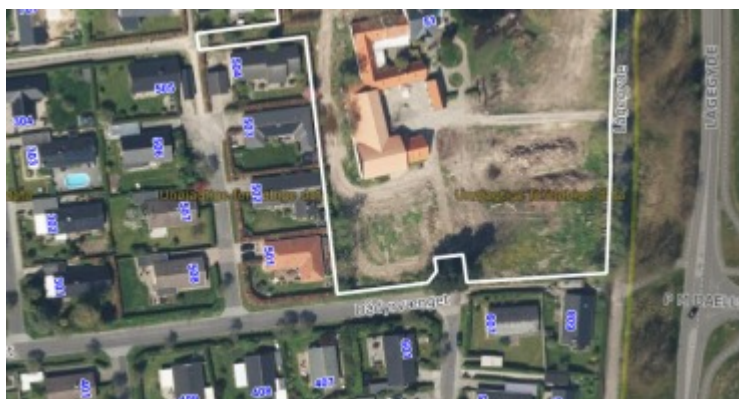
I september 2022 besluttede udvalget, at igangsætte planlægningsarbejdet for en ny lokalplan for den godt 2 ha store ejendom Ullerødgaard, Lågegyde 51 i Kokkedal.

Ullerødgaard er en ældre bevaringsværdig ejendom, der er omgivet af et større haveanlæg med store træer og en sø centralt i området. Ejendommen grænser op til en åben/lav boligbebyggelse mod nord, syd og vest samt trafikvejen Lågegyde mod øst, der er beliggende i Hørsholm Kommune. Der findes allerede en eksisterende ældre lokalplan for Ullerødgaard, der udlægger hele ejendommen til 24 parcelhusgrunde og en ny lokalplan vil skulle erstatte den eksisterende.

Udvalget besluttede ved igangsættelsen af planarbejdet, at en kommende lokalplan skulle give mulighed for en udvikling af grunden med rækkehuse og lejligheder placeret mod Lågegyde. Boligerne skulle give mulighed for bofællesskab og seniorbofællesskab og udvalget besluttede at man endnu ikke have taget stilling til etagehøjderne. I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet udlagt til anvendelsen tæt/lav boliger og etageboliger, den maksimale etagehøjde er 3 og bebyggelsesprocenten er 45%.

Samtidig med igangsættelsen af arbejdet med lokalplanen besluttede udvalget, at der indledningsvist skulle afholdes et dialogmøde med naboerne.





## Dialogmødet med naboerne

Dialogmødet blev afholdt i november 2022 og der var et stort fremmøde med mere end 120 deltagere og med oplæg fra både ejers arkitekter og kommunens administration.

På dialogmødet blev forudsætningerne for en planlægning for grunden præsenteret og der kom mange input og forslag til hvad der burde planlægges for og hvilke forhold der var ønsker om at få afklaret i planlægningsfasen og den videre proces.

Dialogmødet blev afsluttet med følgende korte opsamling i plenum:

- der bør arbejdes videre med at tilpasse nyt byggeri indenfor lokalplanområdet ift det eksisterende omkringliggende 1-plansbyggeri.
- der bør arbejdes med et lavere antal boliger end 120.
- at det skal afklares om der kan opnås vejadgang til området fra Lågegyde.
- og 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 lignende dialog inden lokalplansforslag behandles politisk, hvor der var et ønske om politisk deltagelse.

## Efterfølgende planlægningsarbejde

Efter dialogmødet har ejerne af Ullerødgaard undersøgt mulighederne for vejadgang fra Lågegyde og set nærmere på hvordan en bebyggelse kan disponeres så den også tager højde for de mange input fra naboerne. Det har ført til at der foreligger et væsentligt ændret grundlag forud for udarbejdelsen af en ny lokalplan. I det følge gennemgås de forskellige elementer af planen der har været arbejdet med:

### *Vejadgang*

Ejerne har afsøgt mulighederne for om hele området kunne få vejadgang via Lågegyde. Det

har vist sig ikke at være muligt da man fra vejmyndighedens side i Hørsholm Kommune har oplyst at Lågegyde er en primær vej der ikke bør belastes med nye tilslutningsveje og yderligere trafik af hensyn til trafiksikkerheden.

I det nuværende oplæg fastholdes vejadgangene derfor som de er i den eksisterende lokalplan hvor det sker via Dådyrvænget og Hjortevænget. Der planlægges fortsat med stier, der sikrer en direkte forbindelse fra de eksisterende boligområder gennem lokalplanområdet og ud til Lågegyde.

### *Boliger*

Der ønskes fortsat udviklet et boligområde med boliger som egner sig til forskellige livssituationer med boliger til børnefamilier, enlige, og seniorer.

I det tidligere forslag ønskede ejer at arbejde med lejligheder i 3 og 3½ etage. Dette er nu taget helt ud af projektet og det ligger i tråd med de input naboerne gav på dialogmødet i 2022.

I stedet arbejdes der nu med et ønske om at opføre en række parcelhuse i området nordlige del. Mod syd arbejdes der med rækkehuse i 1 etage og mod Lågegyde med enkelte rækkehuse i 2 etager.

Den eksisterende ejendom bevares i videst muligt omfang. I transformationen til nye moderne boliger er der fokus på at bevare gårdstrukturen og de mange bygningsdetaljer. Der indrettes gæstehus i et eksisterende udhus.

De nye rækkehuse ønskes opført i træ med reference til lade bygninger. Parcelhusene ønskes opført i gyldne teglsten eller træ med reference til de eksisterende parcelhuse i naboområdet.

Der ønskes en plan der giver mulighed for omkring 35 nye boliger fordelt på rækkehuse og parcelhuse samt i den bevarede gård svarende til en byggeprocent på ca. 25 for ejendommen under ét. De boliger, der støder op til eksisterende boligområder, opføres i max. én etage. I haveanlægget mod Lågegyde er der mulighed for rækkehuse i to etager. Den nuværende lokalplan giver til sammenligning mulighed for at der kan opføres 20 nye parcelhuse.

### *Beplantning og haveanlæg*

Ejendommen har igennem mange år været ekstensivt drevet. I forbindelse med de nye planer for ejendommen er beplantningen gennemgået med en vurdering af hvilke dele af beplantningen, der kan og skal bevares. Der er indledningsvis lavet en flagermusundersøgelse for at sikre områdets vigtige fouragerings- og levesteder for flagermus, i form af træer med hulheder, bliver bevaret. Der er foretaget fældning af den meget tætte og mange steder selvsåede bevoksning for at skabe bedre lysforhold for den blivende bevoksning og skabe et større område med åbent landskab.

Parcelhusene mod nord har egne haver. Den eksisterende ejendom og de nye rækkehuse, får mindre, private haver. Den eksisterende sø bliver et centralt element i det grønne område, som er fælles for hele den nuværende ejendom.

Landskabet er meget kuperet og med et samlet terrænspring fra syd mod nord på 4 meter. Der arbejdes med at bevare det kuperede terræn. Det kan have den konsekvens at der er enkelte parceller i det nordlige område, der kan have en lidt lavere byggeprocent end 30.

Hvis jordbundsforholdene giver mulighed for det, arbejdes der henimod at skabe jordbalance på ejendommen.

### *Klimatilpasning*

Søen, der ikke er et § 3 område, centralt i haveanlægget bliver allerede i dag oversvømmet ved ekstremregn og fungerer på den måde også som forsinkelsesbassin.

### *Proces for lokalplan*

Kommuneplanrammen for lokalplanlægning i Kommuneplan 2021 har anvendelsen tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse med en byggeprocent på max. 45 og op til tre etager.

For at etablere det ønskede projekt er der behov for, at rammerne også giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse). Etageantallet skal sættes ned til max 2 og en byggeprocent på maksimalt 35 %. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg der ændrer rammerne til dette.

## **Bevilling**

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Retsgrundlag**

Planloven LBK nr. 572 af 29/05/2024.

## **Kompetence**

Plan-, Trafik- og Klimaudvalget.

## **Indstilling**

1. at det planmæssige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen ændres så der planlægges for en anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, åben-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent sættes ned til 35 % og den maksimale etagehøjde sættes ned til max. 2 etager.
2. at der udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021, med de ovennævnte nye rammer.

## **Beslutning i Plan, Trafik- og Klimaudvalget (2022-2025) den 02-10-2024**

Godkender administrationens indstillingspunkter 1 og 2.