

Lokalplan nr. 90 – Udvalgte vigtige punkter

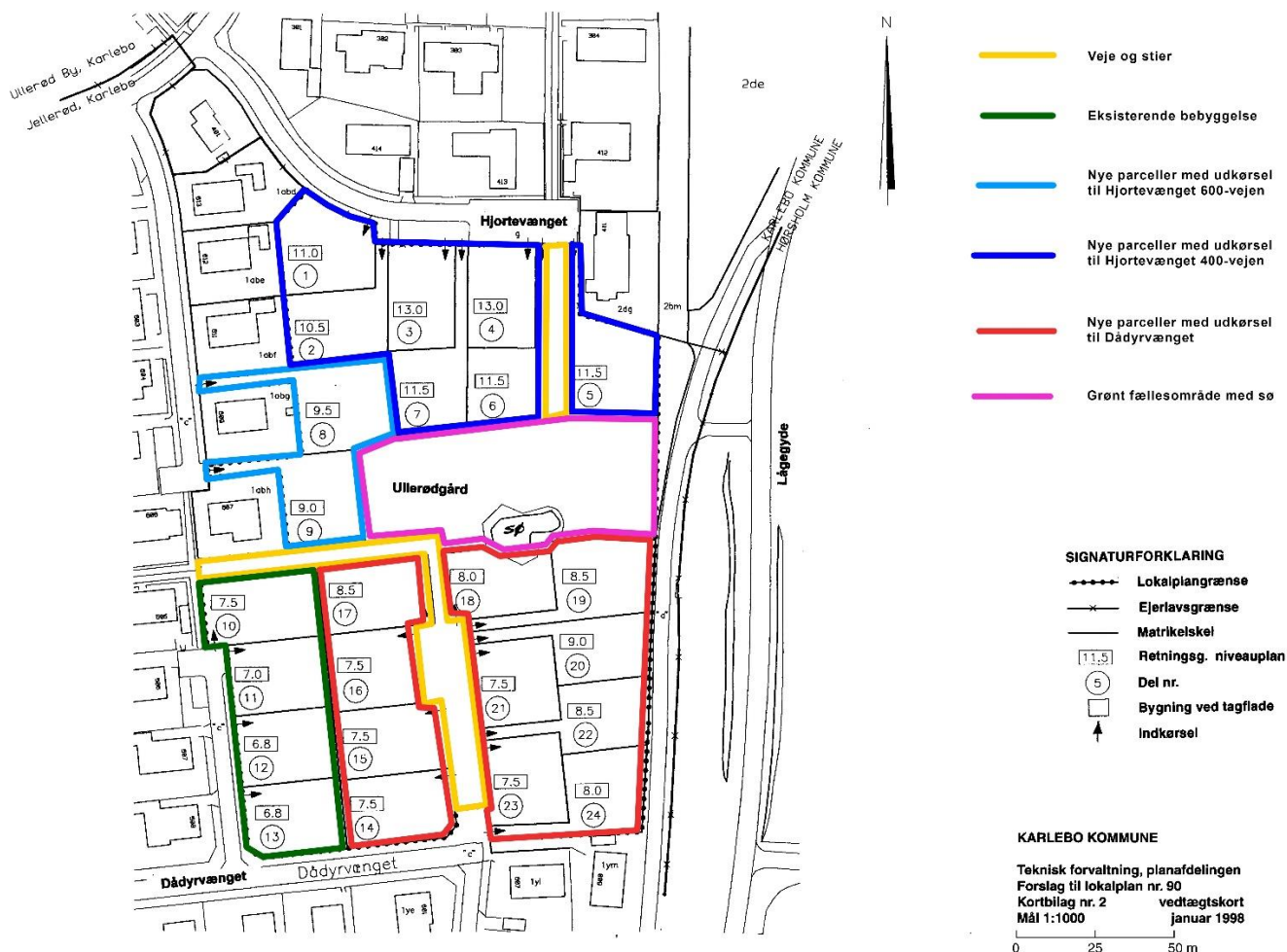
| Afsnit (ref. til lokalplan) | Tekst i lokalplan | Bemærkninger |
|---|---|--|
| Indledning Side 1 | Byrådet vedtog i september 1995, at der skulle udarbejdes en lokalplan for hele ejendommen Ullerødgård med det formål at udstykke ejendommen i enkeltparceller til individuelle enfamiliehuse. | Udstykning i enkeltparceller til individuelle enfamiliehuse er det vigtige her. |
| Lokalplanens formål og indhold Side 2 § 3. Områdets anvendelse, pkt 3.2 Side 6 | <p>Lokalplanen skal gøre det muligt at udstykke ejendommen i 24 parceller til fritliggende enfamiliehuse (23 + den eksisterende bolig).</p> <p>Inden for området må der maksimalt opføres 24 fritliggende enfamiliehuse med tilhørende udhuse og garager samt fælles faciliteter i form af fælleshus eller lignende (23 nye + én eksisterende bolig).</p> | <p>Der er i dag bygget 4 huse (nr. 10-13) i det grønne område på tegningen længere nede. Dvs. så må der bygges 20 nye huse (i alt 20 nye + 4 eksisterende). Det må betyde, at ét af de fire huse allerede var bygget, da lokalplanen blev vedtaget.</p> <p>Ullerødgårds nuværende beboelse og aflagte driftsbygninger skal ifølge Kortbilag 2 nedrives, for at det er muligt at udstykke 20 nye parceller.</p> |
| Lokalplanens formål og indhold Side 2 § 1. Lokalplanens formål Side 5 | <p>Endvidere skal lokalplanen sikre:</p> <ul style="list-style-type: none">• at den nye bebyggelse i udformning og materialer indpasses i området, således at der etableres et harmonisk område i respekt for de omkringliggende eksisterende boligbebyggelser. <p>Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser, som skal sikre, at der kan opføres 24 fritliggende enfamiliehuse, som ved harmonisk udformning og materialevalg tilpasser sig området og de omkringliggende boligbebyggelser.</p> | <p>Dette er meget vigtigt for os. Det betyder, at områdets karakter skal bibeholdes.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Forholdet til anden planlægning: Kommuneplanen</p> <p>Side 3-4</p> | <p>En lokalplan, der træffer bestemmelser for enkeltområdet skal sikre:</p> <ul style="list-style-type: none"> b. at bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området, c. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25, d. at ny bebyggelse ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage, e. at antallet af boliger inden for området ikke overstiger 24 (en eksisterende bolig + 23 nye), g. at der omkring den eksisterende sø etableres et samlet friareal, der friholdes for bebyggelse, h. at der anlægges en rekreativ sti gennem friarealet, i. at eksisterende værdifuld beplantning bevares. | <p>Vigtige punkter for os.</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Dette sikrer, at man ikke senere laver store, u hensigtsmæssige ændringer. c. – d. Højde er vigtig for os, hovedsagelig pga. indkigs- og skyggegener. e. Antal boliger er vigtig pga. øget trafikbelastning og parkeringsmuligheder (ikke langs vores veje). g. – h. – i. Cordsen har allerede fældet mange af de store træer. Vi bør indgive en formel klage til kommunen over dette med henvisning til lokalplan 90. |
| <p>§ 3. Områdets anvendelse, pkt. 3.2</p> <p>Side 6</p> | <p>Inden for området må der maksimalt opføres 24 fritliggende enfamiliehuse med tilhørende udhuse og garager samt fælles faciliteter i form af fælleshus eller lignende (23 nye + én eksisterende bolig).</p> | <p>Samme som punkt e. ovenfor.</p> |
| <p>§ 3. Områdets anvendelse, pkt. 3.5</p> <p>Side 7</p> | <p>Der skal på den midterste del af arealet omkring den eksisterende sø udlægges et samlet grønt fællesareal, hvori der indpasses en rekreativ stiforbindelse mellem det eksisterende stinet vest for området og Lågegyde.</p> | <p>Samme som pkt. g. og h. ovenfor.</p> |
| <p>§ 3. Områdets anvendelse, pkt. 4.2</p> <p>Side 7</p> | <p>Ingen grund må være mindre end 700 m².</p> | <p>Dette giver indirekte en begrænsning på antal parceller.</p> |
| <p>§ 3. Områdets anvendelse, pkt. 5.6</p> <p>Side 8</p> | <p>Parkering uden for parcellerne skal finde sted på de dertil indrettede parkeringsarealer.</p> | <p>Her står der, at man ikke må holde i rabatterne langs vores veje. Dette er vigtigt. Men det betyder også, at der skal afsættes pladser til gæsteparkering i en ny lokalplan.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>§ 6. Bebyggelsens omfang og placering, pkt. 6.1</p> <p>Side 8</p> | <p>Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.</p> | <p>Samme som punkt c. ovenfor.</p> |
| <p>§ 6. Bebyggelsens omfang og placering, pkt. 6.2</p> <p>Side 9</p> | <p>Beboelsesbygninger må kun opføres i én etage uden udnyttelig tagetage.</p> | <p>Samme som punkt d. ovenfor.</p> |
| <p>§ 6. Bebyggelsens omfang og placering, pkt. 6.4</p> <p>Side 9</p> | <p>Bebyggelsen skal placeres i grundens nordlige eller østlige del med facade eller gavl parallel med grundens nordskel, og i princippet som angivet på den retningsgivende illustrationsplan på kortbilag nr. 3.</p> | <p>Dette kan hindre gener for beboerne på Hjortevængets 600-vej, idet nye huse ikke kan placeres op mod 600-vejen.</p> <p>Note: Kortbilag 3 findes ikke i lokalplanen. Der menes kortbilag 2.</p> |
| <p>§ 6. Bebyggelsens omfang og placering, pkt. 6.5</p> <p>§ 6. Bebyggelsens omfang og placering, pkt. 6.6</p> <p>Side 9</p> | <p>Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra et af kommunen godkendt niveauplan til skæring med tagfladen, og overkant stuegulv må højst ligge 30 cm over terræn.</p> <p>Taghældningen skal være mellem 25° og 35°.</p> | <p>Dette lægger begrænsning på, hvor højt byggeriet må være.</p> |
| <p>§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning, pkt. 8.2</p> <p>Side 11</p> | <p>Eksisterende bevaringsværdig beplantning, medregnet de gamle, høje træer, skal i videst muligt omfang bevares.</p> | <p>Se bemærkninger til punkt i. ovenfor.</p> |
| <p>§13. Lokalplanens retsvirkninger</p> <p>Side 15</p> | <p>Byrådet kan - efter forudgående naboorientering - meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt med lokalplanen.</p> | <p>Dette bekræfter igen, at man med lokalplanen gerne vil bibeholde områdets karakter.</p> |

Først lidt fakta fra Kortbilag nr. 2 til lokalplan 90.

Vi har opdelt arealet på kortbilaget i flere zoner:



- **Grøn zone, hus nr. 10-13:**

(Hus nr. er tal i cirkler på tegningen, anført som »Del nr.« i signaturforklaringen)

Dette er de 4 eksisterende huse. Udkørsel fra disse sker gennem Dådyrvænget (GF Ullerødgård Øst).

Dvs. så kan der ifølge lokalplanen bygges yderligere $24 - 4 = 20$ huse, nr. 1-9 og 14-24.

På tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen var et af disse fire huse allerede bygget.

- **Mørk blå zone, hus nr. 1-7:**

Disse 7 huse vil få udkørsel gennem Hjortevængets 400-vej (GF Ullerødgård Nord)

- **Lys blå zone, hus nr. 8-9:**

Disse 2 huse bliver til koteletgrunde og vil få udkørsel gennem Hjortevængets 600-vej (GF Ullerødgård Øst II)

- **Rød zone, hus nr. 14-24:**

Disse 11 huse vil få udkørsel gennem Dådyrvænget (GF Ullerødgård Øst).

Hvis hus nr. 15-18 (og lidt af nr. 9 i lys blå zone og nr. 21) skal kunne udstykkes, så kræver det, at HELE Ullerødgård rives ned (nuværende beboelse og aflagte driftsbygninger).

- **Gul zone:**

Disse to områder er planlagte stier og veje. Uanset, hvad man vælger af byggeri, så vil dette areal ikke blive mindre – nok nærmere det modsatte. Der er bestemt heller ikke sat megen plads af til gæsteparkering.

- **Lilla zone:**

Dette er et grønt fællesområde med sø. Det giver mening at bevare dette område.

Noget af arealet er i dag bebygget med gården Ullerødgård.

Gældende lokalplan:

Uanset hvad man vælger af plan, så må det antages, at det kun er de blå og røde zoner, der kan udstykkes. Den grønne zone er allerede udstykket og de gule og lilla zoner er nødvendige til deres formål (veje, stier, fællesområder og sø).

Ved at sammenligne med nabogrundene, så anslår vi, at gennemsnitsstørrelsen for de 20 nye parceller er 750 m² (svinger mellem 700 og 800 m²).

20 parceller á 750 m² giver totalt 15.000 m². Totalarealet er på lidt over 20.000 m² inkl. veje og grønne fællesarealer.

Hvis Ullerødgård ikke rives ned, så vil der kun kunne udstykkes 16 parceller svarende til 12.000 m².

Med en bebyggelsesprocent på 25 må der efter gældende lokalplan bebygges 188 m² pr. grund.

Tænkt ændring 1 til lokalplanen:

Hvis der i stedet for 20 huse bygges 35, så giver det gennemsnitsgrunde på 15.000 m²/ 35 = 429 m².

Med en bebyggelsesprocent på 25 må der bebygges 107 m² pr grund *).

Med en bebyggelsesprocent på 30 må der bebygges 128 m² pr grund.

Med en bebyggelsesprocent på 35 må der bebygges 150 m² pr grund.

Det antages, at halvdelen af de 35 huse skal køre ud gennem Hjortevængets 400-vej og at den anden halvdel skal køre ud gennem Dådervænget.

I forhold til den eksisterende lokalplan giver dette for Hjortevængets 400-vej en forøget trafikbelastning fra 7 huse til 17 huse (mere end en fordobling).

For Dådervænget giver dette en forøget trafikbelastning fra 11 huse til 18 huse.

For Hjortevængets 600-vej giver det ingen ændring i trafikbelastningen, idet der ikke kan være flere, som kører ud gennem en koteletgrunds indkørsel.

*) Dette er ikke det samme som bebygget areal, idet carporte, skure og etagebyggeri ikke tæller med som 100%.

Tænkt ændring 2 til lokalplanen:

Hvis der i stedet for 20 huse bygges 50 (som skrevet af Søren Kjærgaard i e-mail), så giver det gennemsnitsgrunde på 15.000 m²/ 50 = 300 m²

Med en bebyggelsesprocent på 25 må der bebygges 75 m² pr grund.

Med en bebyggelsesprocent på 30 må der bebygges 90 m² pr grund.

Med en bebyggelsesprocent på 35 må der bebygges 105 m² pr grund.

Det antages, at halvdelen af de 50 huse skal køre ud gennem Hjortevængets 400-vej og at den anden halvdel skal køre ud gennem Dådervænget.

I forhold til den eksisterende lokalplan giver dette for Hjortevængets 400-vej en forøget trafikbelastning fra 7 huse til 25 huse (3½-fordobling).

For Dådervænget giver dette en forøget trafikbelastning fra 11 huse til 25 huse (mere end en fordobling).

For Hjortevængets 600-vej giver det ingen ændring i trafikbelastningen, idet der ikke kan være flere, som kører ud gennem en koteletgrunds indkørsel.

Vi har meget svært ved at se rigtigheden i Søren Kjærgaards påstand om, at det svarer til en forøgelse af antal husstande med vejadgang på ca. 50%.

Tænkt ændring 3 til lokalplanen:

Dette er den ændring, som Cordsen og indkaldelsen til udvalgsrådet i Fredensborg Kommune den 2. oktober lægger op til.

Hvis der i stedet for 20 huse bygges 35 og Ullerødgård rives IKKE ned, så er der ca. 12.000 m² der kan udstykes i parceller. Dette giver gennemsnitsgrunde på $12.000 \text{ m}^2 / 35 = 343 \text{ m}^2$

Med en bebyggelsesprocent på 25 må der bebygges 86 m² pr grund.

Med en bebyggelsesprocent på 30 må der bebygges 103 m² pr grund.

Med en bebyggelsesprocent på 35 må der bebygges 120 m² pr grund.

En bebyggelse på 86-120 m² pr parcel i gennemsnit er ikke meget – specielt når man tager i betragtning, at en stor del af parcellerne stadig vil være til 1-plans parcelhuse. Byggeriet vil ikke være muligt, hvis bebyggelsesprocenten ikke sættes op til 35 og nok heller ikke alligevel.

Det antages, at halvdelen af de 35 huse skal køre ud gennem Hjortevængets 400-vej og at den anden halvdel skal køre ud gennem Dådyrvænget.

I forhold til den eksisterende lokalplan giver dette for Hjortevængets 400-vej en forøget trafikbelastning fra 7 huse til 17 huse (en 2½-dobling).

For Dådyrvænget giver dette en forøget trafikbelastning fra 11 huse til 18 huse (64% mere).

For Hjortevængets 600-vej giver det ingen ændring i trafikbelastningen, idet der ikke kan være flere, som kører ud gennem en koteletgrunds indkørsel.

Konklusion:

- Som udgangspunkt har vi i Grundejerforeningen Ullerødgård Nord ikke noget imod, at Lokalplan 90 ændres. Men vi mener, at den eksisterende lokalplan er udmærket og afspejler det, der er muligt på den eksisterende grund. Vi har ikke behov for en ny lokalplan. Indholdet i en ny lokalplan skal være uden væsentlige gener for os. Specielt er vi bekymrede for:
 - At områdets karakter ikke bliver bibeholdt
 - Skygge og indkigsgener ved byggeri over ét plan.
 - Trafikale forhold, herunder øget trafikbelastning og manglende parkering (gæsteparkering).
- Det har hele tiden været intentionen i alle kommunale planer, at områdets karakter skal bibeholdes.
- Der kan udstykkes parceller på i alt ca. 15.000 m², men da Ullerødgård ikke rives ned, bliver dette tal reduceret til ca. 12.000 m², afhængig af, hvor meget der bevares.
- Det er usikkert, hvor meget af Ullerødgård (beboelse og aflagte driftsbygninger) der er planlagt til at blive bevaret. (Dele af) gården er blevet betegnet som bevaringsværdig – hvad betyder dette? I indkaldelsen til udvalgsrådet i Fredensborg Kommune den 2. oktober står der: »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 tre tænkte ændringer, nr. 1-3, er beregnet under forudsætning af, at HELE Ullerødgård rives ned. Ellers bliver alle grundene 20% mindre. Vi har desuden antaget, at det område, som kan udstykkes i parceller, svarer til området, som udstykkes i gældende lokalplan. Ellers skal arealer til veje, stier og fællesområder reduceres. Det er efter vores mening ikke muligt.
- De tænkte ændringerne nr. 1 og nr. 3 giver øget trafikbelastning (mere end en fordobling på Hjortevængets 400-vej). 17 ekstra huse svarer til ca. 33% af Grundejerforeningen Ullerødgård Nord's størrelse, og her taler vi om øget belastning på kun én stikvej.
- Den tænkte ændring nr. 2 giver ingen mening pga. væsentlig forøget trafikbelastning og meget små parceller (300 m² i gennemsnit).
- Den tænkte ændring nr. 3 giver små størrelser for parcellerne – 343 m² i gennemsnit. Derfor giver det særdeles god mening for Cordsen, at den ønskede bebyggelsesprocent sættes op fra de nuværende 25% (86 m² pr grund) til 35%

(120 m² pr grund) – specielt når man tager i betragtning, at en stor del af parcellerne stadig skal være til 1-plans parcelhuse.

- Der er ikke afsat plads til gæsteparkeringer. Lokalplanens §5.6 »Parkering uden for parcellerne skal finde sted på de dertil indrettede parkeringsarealer« ønsker vi bibeholdt, så man ikke begynder at parkere i rabatten langs vores veje.
- Af hensyn til skygge- og indkigsgener, så må der kun bygges i et plan for husene 1-5, 8-9, 14-17 og 23-24. Se lokalplanens §6.5 og §6.6.
- Det er vigtigt for os – som det står i den gældende lokalplan – at bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området.
- I gældende lokalplan §8.2 står der, at »Eksisterende bevaringsværdig beplantning, medregnet de gamle, høje træer, skal i videst muligt omfang bevares«. Træerne er allerede fældet – uden at der er en samlet plan for hele området. Mit forslag er, at vi samlet indsender en formel klage til kommunen over dette. Og at vi, hvis vi bliver afvist, så anker afgørelsen. Måske skulle vi også inddrage Danmarks Naturfredningsforening.
- Lokalplanens §3.5 »Der skal på den midterste del af arealet omkring den eksisterende sø udlægges et samlet grønt fællesareal, hvori der indpasses en rekreativ stiforbindelse mellem det eksisterende stinet vest for området og Lågegyde« ønsker vi bibeholdt
- Lokalplanens §6.4 »Bebyggelsen skal placeres i grundens nordlige eller østlige del med facade eller gavl parallel med grundens nordskel, og i princippet som angivet på den retningsgivende illustrationsplan på kortbilag nr. 3« ønsker vi bibeholdt, så man f.eks. ikke lægger huset helt ud til skrænten på Hjortevængets 600-vej.
- I indkaldelsen til udvalgsrådet i Fredensborg Kommune den 2. oktober står der: »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«. Dette er et kunstigt tal, som medregner fællesområder og veje. Men det svarer til en byggeprocent på 33 for de udstykkede grunde. Så disse får ikke råderum til at opsætte en carport eller et redskabsskur! Der skal også på den enkelte grund afsættes plads til parkering af mindst to biler.
- I indkaldelsen til udvalgsrådet i Fredensborg Kommune den 2. oktober står der i indstillingens punkt 1: »den maksimale etagehøjde sættes ned til max. 2 etager«. Det er meget vigtigt for os, at det IKKE gælder parceller, som støder direkte op til grunde i Hjortevænget og Dådørvænget. Her må der kun bygges i ét plan.

- Det undrer os meget, at kommunen ikke på forhånd har oplyst os om onsdagens udvalgsmøde. Det virker på os som om, at de kun varetager Cordsens interesser. Det er trods alt os, som bor i kommunen!
- I indkaldelsen til udvalgsmødet i Fredensborg Kommune den 2. oktober står der, at »det skal beslattes, om der skal være et dialogmøde mere eller lignende dialog inden lokalplansforslag behandles politisk, hvor der var et ønske om politisk deltagelse«. Som vi husker det fra mødet, så blev vi lovet et nyt møde, inden man går i gang med at udarbejde en ny lokalplan!
- Det er meget utrygt, at en ny lokalplan udarbejdes af Cordsen og ovenikøbet bliver afstemt med kommunen – uden at vi i et eller andet omfang er involveret i processen. Når et færdig lokalplansforslag bliver fremlagt til høring, så vil det være meget vanskeligt at få indflydelse.
- Måske skulle vi redigere vores skriv her og sende det til kommunen som vores input til en evt. ny lokalplan. Har vi brug for at mødes?
- I referatet fra udvalgsmødet i Fredensborg Kommune den 2. oktober står der i indstillingens punkt 1, som blev godkendt: *»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.«*

Der står således intet om, at den maksimale bebyggelsesprocent ønskes sat (op) ned til 30 %. Der er heller intet nævnt om intentionerne i indkaldelsen. F.eks. står der: *»Mod syd arbejdes der med rækkehuse i 1 etage og mod Lågegyde med enkelte rækkehuse i 2 etager.«* og *»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«*. Der er intet til hinder for, at forvaltningen kan foreslå to etager mod eksisterende boligområder.