

Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse

10. juni 2019

Til Hørsholm Kommunalbestyrelse

Høringssvar til forslag til Lokalplan 170 for PH Park

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Hørsholm Gårdhuse fremsender hermed vores bemærkninger til lokalplanforslaget. Foreningen omfatter 90 gårdhavehuse i Ved Højmosen lige overfor hospitalsgrunden.

Grundejerforeningen finder det positivt, at området skal omdannes til boligbebyggelse. Det er vores grundlæggende ønske, at byggeriets udformning skal være afpasset til den omkringliggende lave villa – og gårdhavebebyggelse, det skrånende terræn og bygningsstørrelsen på Usserød Kongevej.

Vi må imidlertid konstatere, at kommunen har andre intentioner med området. Vores konkrete bemærkninger relaterer sig derfor alene til, hvilke ændringer i lokalplanforslag, som er absolut nødvendige, for at vi som nære naboer kan leve med kommunens ønske til udformningen af det fremtidige boligområde.

Vi har valgt at fremskynde vores høringssvar, således at man administrativt og politisk har de bedste muligheder for at foretage de nødvendige tilretninger, herunder drøfte dem med de 2 købere af området.

Vores bemærkninger vedrører 3 temaer – bygningernes placering og højde, trafikale forhold og park-forhold.

Bygningernes placering og højde

Byggefelt 4:

- Tårnhuset skal flyttes - ind på byggefeltet mod grundens midte
- Der placeres rækkehuse på 3 etager, hvor tårnet var placeret - svarende til den foreslåede øvrige kantbebyggelse i byggefeltet ud mod Højmosen

- Det flyttede tårnhus skal reduceres til 4 etager, men kan udvides i dimension fra 18x18m til 22x22m for at opnå samme etagem². Som led heri kan byggefeltet justeres med en knast svarende til skønmæssigt 250m², således at gårdtrummet dimension kan opretholdes
- Hele byggefelt 4 skal have en max. tagkote på 36.5. Det gamle sygehusbyggeri havde i det pågældende område en max. tagkote på 32,2 - ifølge kommunens egne oplysninger.

Byggefelt 2:

- Bygningsdisponeringen er positiv med 2-etage rækkehuse ud mod Højmosen
- Tårnhusets placering er OK, men Tårnhuset skal reduceres til 4 etager. Det kan gøres ved at udvide dimensionen fra 18x18m til 20,5x20,5m, hvorved der opnås samme antal etage-m² som i lokalplanforslaget. Som led heri kan byggefeltet justeres med en knast svarende til skønmæssigt 150m², således at gårdtrummet dimension kan opretholdes
- Hele byggefelt 2 skal have en max. tagkote på 33. Det gamle sygehusbyggeri havde i det pågældende område en max. tagkote på 33,4 - ifølge kommunens egne oplysninger.

Trafikale forhold

- Trafikanalysens forslag er ikke tilstrækkelige til at håndtere den fremtidige trafikbelastning på Usserød Kongevej
- Udkørsel fra PH Park til Højmosen skal udformes, så der ikke kan foretages venstresving – af hensyn til en rimelig tilgængelighed til vejnettet og trafiksikkerheden
- Venstresvingsbanen ved krydset Højmosen/Usserød Kongevej skal forlænges for at undgå lang kødannelse, så at beboere i Ved Højmosen dermed ikke kan komme ud fra deres stamvej

- Kommunen må forhindre ekstern parkering på stamvejene i vores bebyggelse Ved Højmosen, hvis lokalplanforslagets parkeringsnorm viser sig underdimensioneret.

Park-forhold

Det skal præciseres i lokalplanen

- At hele delområde 5 ved tinglyst deklaration er offentligt tilgængeligt, og at ejerne af delområdet 5 har ansvaret for, at søen, legeplads og aktivitetsredskaber har den fornødne sikkerhedsmæssige stand
- At ejeren af søen ved tinglyst deklaration er forpligtiget til at forhindre miljømæssige gener, herunder lugt og myggeplage, gennem tilstrækkelig vandgennemstrømning

Afslutningsvis skal grundejerforeningens bestyrelse fremhæve, at Planloven i sit formål tilsigter at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og dermed forudsætter en væsentlig borgerinddragelse ved større byudvikling.

Vi forventer, at kommunalbestyrelsen ved den helt nødvendige tilretning af lokalplanforslaget tager højde for væsentlige og seriøse indvendinger, alene baseret på planmæssige vurderinger.

Venlig hilsen på vegne af grundejerforeningens bestyrelse

Jens Chr. Sørensen – formand