

## **Hospitalsgrunden, de tre projekter, 8. sept. 2016**

Det overordnede mål er at få børnefamilier, seniorer, internationalt orienterede par og unge til Hørsholm. Nye beboere, som er velfungerende økonomisk, og som helst er aktive.

Den proces, kommunen har gang i, og de ideprojekter, som er præsenteret, er et godt skridt på vejen. Som borger og nabo til hospitalsgrunden kan jeg kun være tilfreds. Så langt så godt.

Hvordan bliver det til noget?

Principielt mener jeg, at prækvalificerede bydende teams med investorer, ejendomsmæglere, arkitekter, ingeniører og entreprenører skal give tilbud på grunden baseret på et projekt, som de - med de begrænsninger der fremgår af det følgende - i vidt omfang selv kan udforme og projektere. Den maximale bebyggelsesprocent med kælderparkering kunne sættes til 50 % og med terrænparkering til 35 %. De bydende opfordres til at basere deres design af bebyggelsen på hele eller dele af det ene af de foreliggende ideprojekter. For at bringe dem på sporet. Blandt de indkomne tilbud med projekt og beskrivelse af den forventede beboersammensætning skal der kunne vælges frit, altså ikke nødvendigvis den højstbydende. Min vurdering er, at visioner, kvalitet, grundpris og beboersammensætning i det projekt, som sluttelig vil komme ud af en sådan proces, ville være væsentlig mindre attraktive uden de foreliggende ideprojekter.

### **Alle 3 projekter:**

Igen, igen: Usserød Kongevej fra Hørsholm Alle til Hospitalsgrunden bør forskønnes. Vi, som har boet mange år i kommunen, har vænnet os til den, og den er gradvist blevet pænere. Men boligsøgende og gæster bliver i dårligt humør, når de kører ad Usserød Kongevej.

Plejeboligerne er måske ikke en god ide. Jeg frygter, at der samles for mange svage beboere på eet sted. Plejeboligerne kunne tages ud af udbuddet for grunden.

De ældste sygehusbygninger ligger på et støjbelastet sted, så det at satse på fællesaktiviteter her er derfor fornuftigt. Men. De er dyre at renovere, og udlejningen er yderst tvivlsom, med mindre kommunen beslutter sig for leje dem. Giv investor mulighed for at vælge, om han vil bruge eller ikke bruge bygningerne for at opnå bedst mulig pris for grunden.

Mødested, aktivitetshus og lignende i samme område som de ældste sygehusbygninger vil sikkert blive værdsat af nogle beboere. Men også her synes jeg man skal lade investor bestemme, om de skal med eller ikke med. Driftserfaringerne for sådanne bygninger er ikke gode i kommunen.

I alle 3 projekter er det positivt at se, at der er lagt vægt på grønne opholdsarealer, natur, bevarelse af træer, stiforbindelser og lokal afvanding.

Alle projekter har ind/udkørsel til både Højmosen, som nu, og Bolbrovej, hvilket er nødvendigt.

I to af projekterne er der foreslået navne til bebyggelsen. Jeg foreslår, at man tager investor med på råd, da det jo er en vigtig salgspareparameter.

### **Snøhetta:**

292 boligenheder og en bebyggelsesprocent på 65 % + er alt for meget i forhold til den nuværende aktuelle bebyggelsesprocent for hospitalsgrunden på 38 % og for de omkringliggende områder på 25 %. Der bygges op til 5 etager som noget nyt og fremmed for beboelser i området. De ca. 600 nye beboere og deres biler giver en ny og stor belastning af vort område specielt hvad angår trafik til og fra, især morgen og aften.

De 19 boligblokke ligger omkring den cirkulære grønne midte, byhaven, og betjenes af 5 P-kældre. Planen synes umiddelbart enkel, men parkeringskældre til flere blokke og blokkenes varierende placering gør det vanskeligt at orientere sig: Hvordan finder jeg vej?

I nogle af lejlighederne bliver man i tvivl om dagslysforholdene. Det virker mørkt flere steder.

Ud mod Højmosen er der 3 boligblokke, Forumbygningen og gæsteparkering. En æstetisk forringelse i forhold til i dag, hvor der er et landskabeligt kig ind på grunden.

### **Cobe-Vandkunsten:**

252 boligenheder og en bebyggelsesprocent på 53 % er for meget, men klart bedre end de andre 2 forslag. Der bygges op til 5 etager som noget nyt og fremmed for beboelser i området. De ca. 500 nye beboere og deres biler giver en ny og stor belastning af vort område hvad angår trafik til og fra, især morgen og aften. Men 500 er klart bedre end 600.

De 28 blokke/punkthuse er organiseret i 5 klynger lagt spredt og inde på grunden som en parkbebyggelse, hvilket giver et åbent og imødekommende samspil med omgivelserne.

De 5 klynger betjenes af 5 P-kældre, een for hver klynge. En klar plan der er til at finde ud af for alle.

De mange boligblokke/punkthuse med haver ud til fællesarealerne understøtter behovet hos beboerne for at kunne være sig selv.

Dagslysforholdene er gode med lys fra to sider.

Ud mod Højmosen er der 2 klynger, som er trukket ind på grunden. En løsning som forventes at bibeholde karakteren af det landskabelige kig ind på grunden, som vi kender det i dag.

### **SLA-Mandrup**

289 boligenheder og en bebyggelsesprocent på 63 % + er alt for meget i forhold til den nuværende aktuelle bebyggelsesprocent på 38 % på hospitalsgrunden og for de omkringliggende områder på 25 %. Der bygges helt op til 8 etager som noget nyt og helt fremmed i området. De ca. 600 nye beboere og deres biler giver en ny og stor belastning af vort område hvad angår trafik til og fra, især morgen og aften.

De 5 hesteskoformede boligblokke og hjørnebygningen Usserød Kongevej/Højmosen ligger med front mod midten af arealet og betjenes af 4 P-kældre. Parkeringskældre til flere blokke gør det vanskeligt at orientere sig især for gæster: Hvor er det jeg skal parkere? Der er vist to ind-/udkørsler til både Højmosen og Bolbrovej, men to af dem er lagt alt for tæt på Usserød Kongevej jvf. Rambølls trafiknotat: Der vil alt for tit opstå kødannelse.

Udformningen af landskabet med fællesbygninger, to søer og snoede stier på det i den sammenhæng lille areal virker rodet pga. de mange elementer.

Ud mod Højmosen er der 3 boligblokke med lange facader op til 5 etager!! Andre steder helt op til 8 etager!! Tanken ledes hen på en karrebebyggelse opført malplaceret i et landskabeligt miljø. Der er tale om en meget væsentlig æstetisk forringelse i forhold til i dag, hvor der er et landskabeligt kig ind på grunden.

**Konklusion:**

Bebyggelsesprocenten er for høj.

Men ellers går jeg klart ind for Cobe-Vandkunstens ideprojekt.

Som nr. 2: Snøhetta.