



**Fremsendt med alm. post samt  
pr. e-mail til kommunalbestyrelsens medlemmer**  
Hørsholm Kommune  
Att.: Kommunalbestyrelsen  
Ådalsparkvej 2  
2970 Hørsholm

Rungsted Kyst, 20. november 2017

### **Vedr. Fritidshuset og Ulvemosehuset**

Kære kommunalbestyrelse i Hørsholm Kommune

Bestyrelsen i Rungsted Golf Klub (RGK) er oprindeligt via medierne blevet opmærksom på – og har siden nøje fulgt – debatten om Hørsholm Kommunes planer for vores naboejendomme, Fritidshuset og Ulvemosehuset.

Selvom sagen er undergivet økonomiudvalgets fortrolige behandling, er det vores indtryk, at kommunen arbejder med planer om ændringer af potentielt vidtrækkende - og negative - konsekvenser for golfklubben og dens mere end 1.000 medlemmer.

Da vores nabo, kommunen, ikke af egen drift har rettet henvendelse til golfklubben, har vi taget kontakt til borgmester Morten Slotved, som beredvilligt har lyttet til vores synspunkter. Med dette brev ønsker vi imidlertid at etablere en direkte dialog med den samlede kreds af beslutningstagere, som bærer ansvaret for ejendommenes fortsatte skæbne. Vi håber, at man vil kvittere ved at inddrage RGK i alle spørgsmål af reel betydning for golfklubben, så kommunen hverken internt eller i videregående dialoger med ejendomsudviklere opstiller planer eller skaber forventninger uden forudgående hensyntagen til sin største og nærmeste nabo.

RGK er opmærksom på debatten om, hvor vidt der fortsat skal være daginstitution i Ulvemosehuset. Vi mærker også interesse om dette emne fra flere af vore medlemmer men anser det ikke for vores opgave at udtrykke en holdning til det spørgsmål.

Med vores 80-årige placering i den centrale kerne af det gamle Rungsted og som et livslangt "fristed" for mere end 1.000 medlemmer og arbejdsplads for et betydeligt antal medarbejdere har vi derimod en holdning til konsekvenserne af kommunens overvejelser for både golfklubbens tilværelse og for området som helhed.



## **Baggrund**

Udviklingen af Rungsted fra fiskerleje til udflyttersted startede som bekendt med etableringen af Kystbanen og den nye endestation i Rungsted (1897). Senere kom Rungsted Private Realskole i bygningerne, som senest har huset Fritidshuset, og Ulvemosehuset blev embedsbolig for skolens leder. Sammen med Rungsted Kro, det nedbrændte badehotel, Rungsted Station og RGK's klubhus er Fritidshuset og Ulvemosehuset centrale elementer i det oprindelige Rungsted.

Hørsholm Kommune bør i sine udviklingsplaner være stærkt optaget af at værne om historikken, herlighedsværdien og de bygnings- og landskabelige værdier, som er afgørende for områdets originale karakter.

Kommunen har tidligere afslået at give nedrivningstilladelse til bygninger af mindre historisk værdi end Fritidshuset og Ulvemosehuset og må forventes at stille samme krav til sig selv, som tilfældet ville være for en privat ejers udviklingsplaner for de samme ejendomme.

På RGK's vegne skal særligt fremhæves følgende hensyn:

### **Adgangsvej og parkeringsforhold for RGK**

Fritidshuset og Ulvemosehuset er som bekendt beliggende på selvstændige matrikler og fremstår – uanset en stedfunden samnotering – i enhver henseende som to selvstændige og uafhængige ejendomme. Den 80 år gamle adgangsvej til RGK er da også beliggende på en selvstændig matrikel gående imellem Fritidshuset og Ulvemosehuset.

Debatten om kommunens kontakter til eventuelle "developere" kunne efterlade indtryk af, at kommunen i en jagt på en intensiveret udnyttelse af matriklerne har overvejet at disponere over vejadgangen til RGK.

Vi håber, det er udtryk for en misforståelse fra vores side.

Rent bortset fra de juridiske spørgsmål knyttet til dispositioner over RGK's gamle adgangsvej ville etableringen af et større "ejendomskompleks" på tværs af alle de omfattede matrikler være et hårdhændet – og unødvendigt - indgreb i områdets karakter. Det synes da heller ikke at kunne gennemføres uden meget betydelig skade for golfklubben.

RGK har længe lidt af væsentlig mangel på parkeringspladser, som i de senere år alene har været delvis afhjulpet af en uformel deling af pladser imellem RGK og Fritidshuset.



Der synes ikke at være noget tænkeligt og trafikalt ansvarligt alternativ til den aktuelle adgangsvej til golfklubben – og slet ikke uden et væsentligt tab af den allerede mangelfulde parkeringskapacitet.

Det ville være et uacceptabelt indgreb overfor en forening, der har forestået købet af egne jorder, opførelse af bygninger og løbende drift af en af landets kendteste golfklubber for mere end 1.000 medlemmer - uden offentlige tilskud.

Vi håber, man i stedet vil benytte anledningen til at styrke et sports- og kulturtilbud, som så mange af kommunens nuværende og kommende borgere sætter stor pris på, og som er et væsentligt aktiv for lokalsamfundet.

### **Bevaringsværdige værdier**

Både Ulvemosehuset og Fritidshuset synes at indeholde bevaringsværdige elementer og indgår navnlig med deres beliggenhed i en væsentlig landskabelig/kulturel sammenhæng.

Ulvemosehuset fremstår som den "sidste" villa i en sammenhængende række af villaprægede bygninger med udsigt udover golfbanen på den gamle Ulvemosevej.

Det forekommer utænkeligt, at en anden ejer af en tilsvarende villa skulle få tilladelse til at nedrive og erstatte en sådan bygning med et større lejligheds- eller andet kompleks på matriklen. Den omstændighed, at Ulvemosehuset i dag tilhører Hørsholm Kommune, bør ikke føre til et markant anderledes syn på arealets fremtidige anvendelse.

En hårdhændet udnyttelse af arealet ville være til betydelig gene for golfklubbens træningsområde, som dagligt er tæt optaget af medlemmer.

Fritidshuset kalder selvsagt på en ændret og måske mere intensiveret udnyttelse efter flytningen af de hidtidige aktiviteter. Dog synes i hvert fald facaden imod stationspladsen at rumme kvaliteter, der sammen med stationsbygningen er væsentlige for stationspladsens fine klassiske karakter.

### **Økonomiske forventninger**

RGK opfordrer kommunen til nøje at afveje hensynet til en kortsigtet økonomisk fortjeneste overfor hensynet til at bevare større eller mindre dele af de eksisterende bygninger; måske med tilføjelse af yderligere byggeretsmeter, men i harmonisk respekt for bygningsmæssige og landskabelige værdier.



Det ses undertiden, at et overdrevent "development fokus" kan udvikle sig til et "selvkørende tog".

Vi kender af gode grunde ikke kommunens forventninger til en eventuel salgspris for Fritidshuset og Ulvemosehuset, som jo også afhænger af, hvilke nedrivnings- og byggemuligheder man vil stille en køber i udsigt.

Hvis planerne går på en fuldstændig nedrivning med henblik på ny bebyggelse af det samlede område, tyder meget dog på, at man kun ved en meget høj bebyggelsesprocent – og tilsvarende "hårdhændet" udnyttelse – kan opnå et nettoprovenu, der for alvor overstiger, hvad man kunne opnå ved et salg og udnyttelse af ejendommene under mere restriktive og nænsomme betingelser.

Til den bedømmelse hører også spørgsmål om udgifter til etablering af alternative trafikale løsninger, den tids/konjunkturmæssige risiko forbundet med gennemførelsen af en langvarig "development-sag" etc.

---

Med den manglende adgang til information må vores synspunkter i sagens natur være foreløbige og fremsættes med de fornødne forbehold for manglende oplysninger.

RGK anerkender behovet for en ændret og måske forøget udnyttelse/bebyggelse af Fritidshuset og – hvis daginstitutionen flyttes – en revurdering af Ulvemosehusets fremtidige anvendelse.

RGK har et vitalt behov for at bevare praktiske og repræsentative adgangsforhold til golfklubben og sikre den fornødne fremtidige parkeringskapacitet for vores mange medlemmer.

Vi har imidlertid også en ideel interesse i at værne om et historisk lokalområde og de landskabelige værdier, som ikke mindst er knyttet til det unikke miljø omkring Ulvemosen og Ulvemosehuset. Dette område er tæt knyttet til golfklubben, og det er naturligt at inddrage os i overvejelserne om arealernes fremtidige anvendelse, herunder om golfklubben har mulighed for at overtage dele heraf.

Vi ser frem til en frugtbar og fordomsfri dialog om fremtiden for vores naboejendomme – og for det gamle Rungsted.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for Rungsted Golf Klub

v./Morten Eldrup-Jørgensen, fmd.