

REFERAT Økonomiudvalget - 2018-2021 d. 01-10-2019

Mødedato Tirsdag d. 01. oktober 2019 kl. 09:00

Mødested Mødelokale 2608

Indholdsfortegnelse

Lukket punkt: Udbud af grunde på Oktobervej og Rylevænget.....	3
Lukket: Salg af ejendom.....	6
Forslag til Lokalplan 264, Rybjerg Allé 9, 1. behandling.....	7
Bankudbud.....	8
Forslag til lokalplan 266 og tillæg 13 til Kommuneplan 2017 for Skjoldborg Allé 1, områdeafgræns	10
Forslag til lokalplan 267 Dagtilbud og Erhvervsområde nord for Tobaksvejen, områdeafgrænsning.	12
Vedrørende opdeling til tofamiliehus, Amundsensvej 45, 2800 Kgs. Lyngby.....	14
Profillegeplads, placering.....	16
Café Fik-Ret, Tilladelse til udvidelse af åbningstiden.....	19
Di's måling af Lokalt Erhvervsclima 2019.....	21
Mundtlige meddelelser.....	23
Lukket: Mundtlige meddelelser.....	24
Godkendelse.....	25

Punkt 1: Lukket punkt: Udbud af grunde på Oktobervej og Rylevænget

19-91-82.02.00-S00

Adresse

Oktobervej 119 og Rylevænget 9A

Beslutning

Anbefalet.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 09.10.2019

Sagsfremstilling

Gladsaxe Kommune besluttede i 1965 at udstykke og udleje en række ubebyggede grunde på Oktobervej og Rylevænget på tidsbegrænsede lejekontrakter, der løber frem til 01.01.2050.

På selvbyggergrundene fik lejerne adgang til at opføre eget helårshus uden først at købe grunden. Selvbyggerne kan frit sælge deres bygninger, men skal ved ejerskifte ifølge grundlejekontrakten betale kommunen 3/8 af bygningens værdistigning over tid (gevinstandel).

Økonomiudvalget besluttede 20.05.2003, punkt 284, at give grundlejerne mulighed for at erhverve deres lejede grund, så ejerskabet til bygning og grund samles.

Økonomiudvalget besluttede 24.03.2010, punkt 100, at grundene skal vurderes af en ejendomsmægler og derefter sælges til markedsprisen, når der er interesserede købere til en eller flere af grunderne.

Kommunens salg af selvbyggergrunde sker altid efter forudgående offentligt udbud.

Udbud af grunde på Oktobervej og Rylevænget i 2019

Byrådssekretariatet gennemfører med jævne mellemrum samlede udbud af selvbyggergrundene, og orienterer forinden grundlejerne direkte om muligheden for at købe de lejede grunde.

I 2019 har to grundlejerne vist interesse for køb af ejendommene på Oktobervej 119 og Rylevænget 9A, som efterfølgende har været sat til salg i offentligt udbud i perioden 15.07.2019 til 06.09.2019.

Udbudsprisen er fastsat til en mindstepris baseret på en grundarealværdi på 1.085 kr. pr. m² på Oktobervej og 1.195 kr.pr. m² på Rylevænget, fastsat ved mægler og tillagt kommunens gevinstandel. Gevinstandelen indgår som en del af kommunens udbudspris, idet værdien af gevinstberegningen bortfalder for fremtiden ved salg af bygningerne til grundlejer.

Gevinstandelen udgør forskellen mellem grundlejerens købspris for bygningen og bygningens aktuelle salgspris (mæglervurdering), dog fratrukket lejers eventuelle udgifter til bygningsforbedringer. Når en gevinstandel udgør 0 kr., er det udtryk for at ejendommen er handlet for nylig, og der således hverken er sket ændringer i ejendommens værdi efterfølgende eller udført forbedringer efter dette tidspunkt.

Inden udløbet af udbudsperioden har kommunen modtaget følgende bud, som begge er fra grundlejerne:

Adresse	Vurdering grundpris	Gevinstandel	Mindstepris	Afgivet bud
Oktobervej 119	670.530,00 kr.	166.875,00 kr.	837.405,00 kr.	837.405,00 kr.

Rylevænget 9A	718.195,00 kr.	0,00 kr.	718.195,00 kr.	718.195,00 kr.
Sum	1.388.725,00 kr.	166.875,00 kr.	1.555.600,00 kr.	1.555.600,00 kr.

Beregning af provenu

I forbindelse med salg af de to grunde skal Københavns Kommune i henhold til tidligere købsaftaler have 75% af indtægten ved salg. Gevinstandele som udspringer af bygningerne på grunden tilfalder derimod fuldt ud Gladsaxe Kommune.

Udgifter til vurdering af ejendommene samt annoncering af udbuddet afholdes af Gladsaxe Kommune, hvorimod omkostninger til udarbejdelse af skøde og berigtigelse af handlen afholdes af køber.

Kommunens tab af lejeindtægt ved salg af grundene udgør i 2019-niveau 13.476 kr. årligt. Idet Københavns Kommune også modtager 75% af lejeindtægterne i området udgør det reelle lejetab 3.369 kr. årligt. Det samlede provenu ved salg af de udbudte ejendomme ser herefter således ud:

Det samlede provenu ved salg af de udbudte ejendomme ser herefter således ud:

Samlet salgssum	1.555.600,00 kr.
Indtægt i alt	1.555.600,00 kr.
Annoncering	6.265,50 kr.
Ejendomsdatarapporter	462,00 kr.
Ejendomsmægler	4.000,00 kr.
75 % af vurderede grundpris; København	1.041.543,75 kr.
Udgift i alt	1.052.271,25 kr.
Provenu	503.328,75 kr.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at grunden beliggende Oktobervej 119 sælges for i alt 837.405 kr.,
2. at grunden beliggende Rylevænget 9A sælges for i alt 718.195 kr.,
3. at der søges om anlægsbevilling og rådighedsbeløb til salgsindtægterne, i alt 1.555.600 kr., samt udgifterne, i alt 1.052.271,25 kr.,
4. at der for lejeindtægterne indarbejdes en negativ tillægsbevilling til indtægter på 3.369 kr. i 2020 og at indtægten reduceres fremadrettet i budget 2021-2024 via en teknisk korrektion og,
5. at nettoprovenuet ved grundsalget tilføres kommunens kasse.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 20.05.2003, Punkt 284

Økonomiudvalget 24.03.2010, Punkt 100

Bilag

Bilag 1: Kort over grundens placering Oktobervej 119

Bilag 2: Kort over grundens placering Rylevænget 9A

Punkt 2: Lukket: Salg af ejendom

19-85-82.02.00-S00

Det blev oplyst, at en af de lavere bydende efter udsendelse af dagsordenen har fremsat et lavere bud end det, der fremgår af dagsordenen.

Anbefalet,

1. at, ejendommen sælges som anbefalet i sagsfremstillingen og på de i udbudsmaterialet angivne vilkår,
2. at, der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb til salgsindtægten,
3. at, der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb til salgsrelaterede udgifter, og
4. at, nettoindtægt ved salg af ejendommen tilgår kassen.

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 264, Rybjerg Allé 9, 1. behandling

19-4-01.02.00-P00

Beslutning

Anbefalet.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 04.06.2019, punkt 10, at udarbejde forslag til Lokalplan 264 for Rybjerg Allé 9. Lokalplanen er et led i implementeringen af Gladsaxe Kommunes 'Strategi for den fremtidige dagtilbudsstruktur – opdatering og implementeringsplan' fra 2014. Af strategien fremgår, at kommunens utidssvarende og små børnehuse nedlægges. I henhold til strategien etableres et nyt 8 grupper børnehuse på Mørkhøj Park Allé 5-7, mens dagtilbuddet Sneglehuset satellitten, der i dag ligger på Rybjerg Allé 9, afvikles. Afviklingen forventes at finde sted medio 2020. Dagtilbuddet Sneglehuset satellitten har et bygningsareal på 139 m², og ejendommens samlede grundareal er på 1.209 m². Gladsaxe Kommune har vurderet, at der ikke er behov for at anvende ejendommen til offentlige formål. Formålet med lokalplanen er derfor at muliggøre ændring af anvendelsen til boligformål med henblik på et salg af ejendommen. Rybjerg Allé 9 er i dag omfattet af Lokalplan 11.05. I lokalplanen er anvendelsesbestemmelsen fastlagt til offentlige formål (sociale institutioner). Anvendelsesbestemmelserne er en del af lokalplanens principper, hvilke der ikke kan dispenseres fra. Det er derfor en forudsætning for et fremtidigt salg til boligformål, at der udarbejdes en ny lokalplan. Ifølge den gældende kommuneplanramme 8B3, er områdets overordnede anvendelse fastlagt til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Ændringen af anvendelsesbestemmelserne vil derfor ikke medføre et nyt kommuneplantillæg. En ændring af anvendelsen til boligformål er således i tråd med den øvrige anvendelse i området.

Den nuværende ejendom er opført i 1954. Ved et nybyggeri må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 %. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage i maksimalt 8,5 meters højde over terræn.

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser for et stort, sundt birketræ. Træet er bevaringsværdigt, fordi det markerer sig æstetisk med en let graciøs grenbygning, bidrager med en væsentlig forskønnende værdi for området og er med til at give identitet til kvarteret. Grundejeren må ikke foretage handlinger, der hæmmer træets overlevelse, og træet skal beskyttes i en eventuel byggeperiode.

Planen er screenet efter lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke er behov for at udarbejde en miljørapport. By- og Miljøforvaltningen anbefaler, at forslag til Lokalplan 264 sendes i offentlig høring i perioden 29.10.2019 – 02.01.2020. Det foreslås, at der ikke afholdes et borgermøde i forbindelse med den offentlige høring på grund af lokalplanens beskudne omfang, der primært ændrer anvendelsesbestemmelsen. Forvaltningen foreslår et høringsområde, der fremgår af kortbilag 2. Da matr.nr. 2ax er en kolonihaveforening, foreslår forvaltningen, at underretningen sendes til bestyrelsen og ikke til de enkelte kolonihaveejere.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 264 for Rybjerg Allé 9 vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i perioden 29.10.2019 – 02.01.2020, og

2. at underretning om lokalplanforslaget sendes til ejere og lejere, inden for det høringsområde, der er vist på bilag 2.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 04.06.2019, punkt 10

Bilag

Bilag 1: Kortbilag 1

Bilag 2: Kortbilag 2

Bilag 3: Forslag til Lokalplan 264

Punkt 4: Bankudbud

19-1-00.32.14-S00

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 08.01.2019, punkt 4 at udbyde kommunens bankforretninger.

Af udbudsmaterialet skal det fremgå, at de tilbudsgivende nøje skal redegøre for, hvorledes de arbejder med good governance.

Bilag 1 indeholder udkast til udbudsmaterialet vedrørende kommunens bankforretninger.

Af udbudsmaterialet fremgår udelukkelsesgrunde og tildelingskriterier. I relation til good governance er der indarbejdet værktøjer, der tager udgangspunkt i KL's bankråds rapport fra juni 2019 om kommunernes forventninger til banker som leverandører oven på hvidvaskagerne.

Udelukkelsesgrunde

Kommunen er ved et bankudbud forpligtet til at følge de obligatoriske udelukkelsesgrunde ifølge udbudsloven. I tilfælde af hvidvask handler de obligatoriske udelukkelsesgrunde om, at en bank skal udelukkes, såfremt banken er dømt for eller har modtaget en bøde for hvidvaskning af penge eller finansiering af terrorisme efter straffelovens bestemmelser.

Udover de obligatoriske udelukkelsesgrunde er der i udbudsmaterialet tilføjet frivillige udelukkelsesgrunde, som handler om udelukkelse, hvis det kan påvises, at banken har begået alvorlige forsømmelser, der sår tvivl om tilbudsgivers integritet. Dette kan være medvirken til skatteunddragelse, eller hvis banken er idømt en bøde efter andre regler end straffelovens. Dette er fx tilfældet, hvis banken har fået en bøde for mangelfuld gennemførelse af de forebyggende foranstaltninger efter hvidvaskloven. Hvis en tilbudsgiver udelukkes som følge af frivillige udelukkelsesgrunde har tilbudsgiver mulighed for at bevise sin pålidelighed.

Herudover kan kommunen idømme tilbudsgiver en bod i tilfælde af, at tilbudsgiver ikke løbende rapporterer til kommunen om forhold vedrørende eventuel hvidvask.

Tildelingskriterier

Valg af bank foretages efter princippet "det økonomisk mest fordelagtige tilbud" for kommunen. Bedømmelsen opdeles i følgende seks underkriterier og vægtning:

Totale omkostninger: 25 pct.

Online bank: 25 pct.

Service: 15 pct.

Ansvarlighed: 15 pct.

Kreditvurdering: 10 pct.

Governance: 10 pct.

Kommunens krav og ønsker i forhold til god bankadfærd indgår i kriterierne ansvarlighed og governance.

Ansvarlighed

Under dette punkt skal tilbudsgiver beskrive forhold omhandlende ansvarlig skatteadfærd, CO2 aftryk, CSR politik og arbejdet med følgende fire FN's verdensmål, der fremgår af kommunens finansielle politik: Mål 8 om "Anstændige jobs og økonomisk vækst", mål 9 om "Industri, innovation og infrastruktur", mål 12 om "Ansvarligt forbrug og produktion", mål 13 om at "Vi skal handle hurtigt for at bekæmpe klimaforandringerne og deres konsekvenser".

Governance

Det indgår som et krav i udbudsmaterialet at tilbudsgiver efterlever de governanceprincipper som KL's bankråd har opstillet. Governanceprincipperne fremgår af bilag 2.

Herudover tildeles 10 procent af pointene i den samlede scoremodel i forhold til beskrivelsen af, hvordan tilbudsgiver planlægger at overholde governanceprincipperne, og hvordan tilbudsgiver løbende vil holde kommunen informeret herom.

Center for Økonomi indstiller,

1. at udbudsmaterialet godkendes.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 08.01.2019, punkt 4

Bilag

Bilag 1. Gladsaxe Kommune - Bankudbud - Okt 19

Bilag 2. KLs Bankråd - governanceprincipper

Punkt 5: Forslag til lokalplan 266 og tillæg 13 til Kommuneplan 2017 for Skjoldborg Allé 1, områdeafgrænsning

18-2-01.02.05-P00

Adresse

Skjoldborg Allé 1, 2860 Søborg, matrikel 26bf

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

På hjørnet af Skjoldborg Allé og Søborg Hovedgade ligger en vinkelformet og meget smal byggegrund på 599 m². Grunden er svær at udnytte, da den ingen steder er bredere end 10 meter og på det smalleste sted kun er 6,5 meter.

Gældende planforhold

Ejendommen hører under kommuneplanens rammeområde 13B2, som overordnet udlægger området til etageboliger i max 5 etager. Området er ikke en del af detailhandelsstrukturen.

Den gældende lokalplan 185 giver mulighed for at opføre boligbyggeri i to etager og med en bebyggelsesprocent på 25%. Der er mulighed for at opføre en bolig på 150 m² inden for et byggefelt, som er angivet i lokalplanen. Med udgangspunkt i blandt andet grundens form er byggefeltet placeret langs med Skjoldborg Allé, tilbagetrukket fra Søborg Hovedgade. Bebyggelsens friareal til blandt andet parkering og ophold er placeret dels på hjørnet af Søborg Hovedgade og dels bag bebyggelsen.

Historie

På ejendommen lå tidligere et enfamiliehus i 1½ etager, som stod tomt i en årrække, før det blev revet ned i 2012. Gennem tiden har der været en del forespørgsler på udnyttelse af grunden, som på forskellige måder har afvejet fra lokalplanen.

Den nuværende ejer, fik i 2017 dispensation til at opføre et enfamiliehus på 207 m², men kunne ikke realisere byggeriet af økonomiske årsager. Grundejeren har siden været i dialog med By- og Miljøforvaltningen om at opføre to dobbelthuse på tilsammen 244 m². Denne dialog er imidlertid ikke tilendebragt, da grundejeren nu i stedet ønsker at opføre en etageboligbebyggelse, som vil kræve, at der udarbejdes ny lokalplan.

Det aktuelle projekt

Grundejer ønsker at opføre et hjørnebyggeri i 5 etager med tagterrasse, trappende ned til 1 etage mod nabovillaen syd for grunden. Arkitekterne Schauman Nordgren har tegnet et skitseprojekt, som beskriver et markant byhus med en rundet facade på hjørnet af Søborg Hovedgade og Skjoldborg Allé. Idéen er at udnytte skalaen i den eksisterende høje randbebyggelse langs Søborg Hovedgade, men trappe byggeriet ned mod det bagvedliggende villakvarter. Der er arbejdet med begrønning af bygningens facade, terrasser og tagterrasse, samt friarealer.

Projektet indeholder 7 familieboliger med en gennemsnitsstørrelse på 106 m² og 3 boliger på 51 m² som studie-/single-/seniorvenlige boliger. I stueplan, på hjørnet af Skjoldborg Allé og Søborg Hovedgade, foreslås et fælleslokale til beboerne i både de nye boliger og de eksisterende etageboliger i den tilstødende etageejendom A/B 26b. Fælleslokalet skal fungere som et socialt samlingspunkt der åbner op mod byen, på hjørnet ud mod Søborg Hovedgade. Lokalet vil blive stillet gratis til rådighed for beboerne.

Det samlede etageareal er 994 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 166 %. De omkringliggende ejendomme indenfor lokalplan 185 er ikke reguleret i forhold til bebyggelsesprocent, men den faktiske bebyggelsesprocent varierer mellem 150 og 193 %.

Byggeriet tænkes opført i en CLT-trækonstruktion - den første af sin slags i Gladsaxe Kommune. CLT (Cross-Laminated Timber) er både et genanvendeligt alternativ til beton og bæredygtig i forhold til transport og montering. Det overordnede CO²-aftryk for byggeriet vil derfor være betydeligt lavere, end ved anvendelse af konventionelle byggematerialer. Der foreslås en beklædning af genbrugte skærmtegl for at give et bymæssigt udtryk, der passer til omgivelserne langs Søborg Hovedgade.

Parkering og friarealer

Der er skitseret 8 parkeringspladser i kælder langs den sydlige del af matriklen, med adgang fra Skjoldborg Allé via en rampe. Der skal formentlig findes plads til flere parkeringspladser i et mere konkretiseret projekt.

Grundet kælderens aflange form, foreslås en særlig løsning med en drejeskive for enden af parkeringskælderen, hvorpå biler kan dreje 180 grader og køre ud mod Skjoldborg Allé. Grundejer har forsikret, at der ikke er tale om betaling for beboernes brug af parkeringspladserne. Dette er vigtigt i forhold til at undgå unødvendig parkering langs Skjoldborg Allé, men kan ikke sikres i en lokalplan.

På arealet over kælderen etableres friarealer, som suppleres af en stor fælles tagterrasse på 150 m² og private terrasser/byhaver til de fire største familieboliger.

Byggeriets højde og nabogener

Det skitserede byggeri er 5 etager og med tagterrasse. En tagterrasse som skitseret, vil tælle som en udnyttet tagetage, og der skal derfor laves et kommuneplantillæg, der justerer det maksimale etageantal fra 5 til 5½, såfremt denne løsning ønskes.

Byggeriet vil medføre væsentlige skyggegener for en del af beboerne i naboejendommen - især i de nederste etager. Skyggediagrammer viser, at de nærmeste naboer i A/B 26b generelt vil blive påvirket af skygger fra det foreslåede byggeri fra sen eftermiddag/aften.

Projektet kan medføre indbliksgener til naboerne i A/B 26b. Det foreslås i projektet at placere vinduer, så de ikke medfører indbliksgener for naboer, og det er desuden drøftet, at karnapper eller andre tilbage- eller fremspring i facaden kan være en måde at komme potentielle indbliksgener til livs.

Byggeriet kan være med til at nedbringe belastningen af vejstøj fra Søborg Hovedgade i det indre gårdareal.

Fra naboorienteringer i forbindelse med de tidligere ansøgte projekter, ved forvaltningen, at der er modstand mod fravigelser fra den gældende lokalplan 185.

Nærhed til og byggeri i skel

Udfordringen af Skjoldborg Allé 1, gør det udfordrende at placere et etageboligbyggeri på den smalle grund, og samtidig opnå nogle fornuftige boligdybder. Det foreslåede byggeri er derfor placeret i vejskel mod Skjoldborg Allé (dog med tilbagetrukket stueetage) og 2 meter fra naboskellet mod øst.

Drøftelsesspørgsmål

Det foreslåede projekt ligger inden for rammerne i kommuneplanen, men er i modstrid med den gældende lokalplan. Projektet vil med et det foreslåede byggeri kunne tilføre noget bymæssigt til stedet, men vil omvendt reducere en lille grøn plet og give anledning til gener for naboerne. Der kan således være forhold, der taler for projektet og andet, som taler imod.

- Kan en fortætning i det pågældende område være med til at øge områdets bykvalitet og bidrage positivt til bybilledet langs Søborg Hovedgade?
- Hvis en fortætning ønskes, hvad er så essentielt for, at byggeriet i sidste ende fremstår vellykket?
- Kan et projekt, med en særligt bæredygtig profil, veje op for tætheden – både i forhold til bebyggelsesprocent og nærhed til naboer?

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at anmodningen om udarbejdelse af et forslag til lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2017, der muliggør det præsenterede projekt, ikke imødekommes, og at kommuneplanens rammebestemmelser for ejendommen Skjoldborg Alle 1 ændres i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision.

Bilag

Bilag 1: Områdeafgrænsning

Bilag 2: Projektmappe Skjoldborg Allé 02.09.2019

Punkt 6: Forslag til lokalplan 267 Dagtilbud og Erhvervsområde nord for Tobaksvejen, områdeafgrænsning

19-7-01.02.00-P00

Adresse

Tobaksvejen 6, 8, 10 og 18, 20 og 22 og Maskinvej 2, 3, 4 og 6

Beslutning

Tilrådt.

Sagsfremstilling

For at Gladsaxe Kommune fortsat kan levere de bedst mulige dagtilbud til kommunens borgere, vedtog Byrådet 30.01.2019, punkt 12, ”Strategi for den fremtidige dagtilbudsstruktur 2”. Strategien kortlægger blandt andet kapacitetsbehovet for dagtilbudspladser og udpeger steder, hvor der kan bygges nye dagtilbud. Et af de udpegede steder er området, hvor den tidligere Gladsaxe Skole lå. Den sydlige del af området skal ifølge strategien rumme et 8-gruppers børnehus. Det nye børnehus skal blandt andet erstatte det nuværende børnehus Ved Fortet, der er et dagtilbud med plads til børn med særlige behov.

Planmæssige forhold

Arealet, der tidligere rummede Gladsaxe Skole, er i henhold til Kommuneplan 2017 udlagt til rammeområde 17EB1, der fastsætter anvendelsen til blandet bolig og erhverv, herunder erhvervs- og boligformål, kontorformål, kontorhotel, hotel, konference og udstillingsfaciliteter, laboratorier, uddannelse og forskning, offentlig - og privat service, liberale - og kreative erhverv, fælles faciliteter for området som restaurant og caféer, kultur og fritidsaktiviteter, fælles parkeringsanlæg, boliger. Etablering af et dagtilbud er således i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Da arealet tidligere rummede Gladsaxe Skole er det samtidig omfattet af Byplanvedtægt 10, der udlægger området til skoleformål. Før der kan opføres et nyt dagtilbud på området, kræver det, at der udarbejdes en ny lokalplan, der fastsætter anvendelsen til dagtilbud.

Foruden den tidligere Gladsaxe Skole, er Alfa Laval og en række andre ejendomme mellem Tobaksvejen og Alfa Laval omfattet af Byplanvedtægt 10. Ejendommene mellem Alfa Laval og Tobaksvejen er udlagt i Kommuneplan 2017 til rammeområde 17E6, der giver mulighed for erhverv, herunder erhvervsformål, kontor, kontorhotel, offentlig- og privat service, der passer ind i området og fællesfaciliteter. Der er modstrid mellem Kommuneplan 2017 og Byplanvedtægt 10, der udlægger ejendommene til bebyggelse for industri samt handel og oplagspladser.

Med udgangspunkt i Kommuneplan 2017 er der givet dispensation til kontorerhverv, og midlertidig plantilladelse til henholdsvis klatrecenter og danseskole. For at sikre overensstemmelse mellem plangrundlag og de faktiske forhold og områdets fremtidige anvendelse, foreslår By- og Miljøforvaltningen at medtage disse ejendomme i en ny lokalplan.

På den baggrund foreslår By- og Miljøforvaltningen, at lokalplanen afgrænses til at omfatte den tidligere Gladsaxe Skole samt en del af erhvervsområdet vest for, som vist på kortbilag.

By- og Miljøforvaltningen vil gå i dialog med grundejerne i området for at sikre, at deres ønsker bliver medtaget i processen med at udarbejde ny lokalplan.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at udarbejdelsen af forslag til lokalplan 267 Dagtilbud og Erhvervsområde nord for Tobaksvejen igangsættes med afgrænsning som vist på kortbilag.

Bilag

Billag 1 - Områdeafgrænsning LP 267

Punkt 7: Vedrørende opdeling til tofamiliehus, Amundsensvej 45, 2800 Kgs. Lyngby

19-112-02.00.00-P21

Adresse

Amundsensvej 45, 2800 Kgs. Lyngby

Beslutning

Et flertal i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Christina Rittig Falkberg, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Trine Henriksen) tiltrådte alternativ 1.

Lars Abel og Pia Skou stemte imod.

Sagsfremstilling

Gladsaxe Kommune har modtaget en anmodning om en lokalplan, der muliggør opdeling af ejendommen Amundsensvej 45 fra et enfamiliehus til et tofamiliehus. Henvendelsen kommer fra ejeren af ejendommen. Ejendommen er opført i to etager og har et boligareal på 372 m² samt en høj kælder på 188 m². De to boligenheder kan ifølge ejeren indrettes, så de bliver fuldt adskilte fra hinanden med fælles indgangsparti. Boligenhed 1 kan få et areal på ca. 195 m² samt ca. 103 m² kælder. Boligenhed 2 kan få et areal på ca. 178 m² samt ca. 85 m² kælder.

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af Lokalplan 111. Det fremgår af § 4.1, at ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m². Da grundens størrelse er på 944 m², kan grunden ikke udstykkes i to parceller inden for det gældende plangrundlag. Lokalplanen fastsætter endvidere i § 3.1, at området kun må anvendes til boligformål, åben-lav boliger. Af § 3.1.1 fremgår det også, at der på den enkelte parcel kun må opføres én fritliggende beboelsesejendom og indrettes én bolig til helårsbeboelse. Anvendelsesbestemmelser er en del af en lokalplanens principper, der kun kan dispenseres fra, hvis der er tale om mindre betydende fravigelser. Hvis det skal være muligt at indrette bygningen til et tofamiliehus, vil det derfor kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan eller et lokalplantillæg, der tillader en opdeling af eksisterende åben-lav boligbebyggelse.

Da Lokalplan 111 blev vedtaget i 1999, var Amundsensvej 45 opdelt i 4 adskilte boliger. I forbindelse med en større renovering af huset i 2014, fik ejeren, i overensstemmelse med Lokalplan 111, tilladelse til at sammenlægge de 4 boligenheder til én bolig. Lokalplan 111 giver dog ikke mulighed for at gå tilbage til en opdeling af huset.

Retningslinjerne i Kommuneplan 2017 tillader at opdele boliger på over 250 m² til tofamiliehuse. Byrådet har dog ikke taget konkret stilling til, hvor denne mulighed skal være gældende, og den er dermed ikke fulgt op af kommuneplanrammer. Kun i Lokalplan 74 for Regattakvarteret er det muligt at opdele boliger over 250 m² til tofamiliehuse. Der vil derfor kunne argumenteres for, at en ændring af lokalplan 111 vil være i overensstemmelse med Kommuneplanen, men der vil være behov for en justering af kommuneplanrammen.

Forvaltningen ser to alternativer som mulige svar på anmodningen. Alternativ 1 består i at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2017 og et tillæg til Lokalplan 111, der giver mulighed for at opdele boliger over 250 m² i to samt reducere mindstegrundstørrelsen i sådanne tilfælde. Tillæggene vil få betydning for i alt 2 boliger i lokalplanområdet.

Alternativ 2 består i at give afslag på anmodningen med henvisning til, at Byrådet ikke ønsker at give mulighed for en opdeling af boliger over 250 m² i dette område. I høringen om Kommuneplan 2017 fyldte især debatten om fortætning af villaområderne meget. En opdeling af Amundsensvej 45 vil ikke føre til yderligere bebyggelse i området, da der er tale om opdeling af et eksisterende hus. Det vil dog betyde en fortætning i den forstand, at flere borgere vil bruge det samme areal i forhold til i dag.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Økonomiudvalget tager stilling til, om forvaltningen skal arbejde videre med Alternativ 1, hvor der udarbejdes nyt plangrundlag, eller Alternativ 2 hvor der gives afslag på anmodningen.

Bilag

Kortbilag 1: Oversigt over Amundsensvej 45

Punkt 8: Profillegeplads, placering

19-1-04.03.00-P20

Beslutning

Tiltrådt, med valg af Mørkhøj til placering af profillegeplads.

Herudover anbefalede Økonomiudvalget på forslag fra Borgmesteren,

1. at der gives tillæg til rådighedsbeløb og anlægsbevilling i 2019 på 3,5 mio. kr. til flytning af vejlukning og pladسدannelse på Ilbjerg Alle, finansieret af mindreforbrug på "Puljen til Strategiske investeringer i kernevelværd" .,
2. at der i budgettet for 2021-2024 indarbejdes en teknisk korrektion til afledt drift til pladسدannelsen på 100.000 kr. årligt fra og med 2022.

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling

I Budgetaftale 2019-2022 af 19.09.2018 er der afsat følgende beløb under Økonomiudvalget til en profillegeplads:

2019 500.000 kr.

2020 3.000.000 kr.

Økonomiudvalget besluttede 18.06.2019, punkt 13, at placering og profil for profillegepladsen skulle drøftes på et temamøde for Byrådet 28.08.2019 forud for beslutningen i Økonomiudvalget.

På temamøde for Byrådet 28.08.2019 blev mulige placeringer og profiler for profillegepladsen drøftet.

Drøftelsen tog afsæt i en analyse af mulige placeringer og profiler. Analysen er baseret på principperne og tilgangen for GladsaxeLiv og bystrategiske overvejelser.

I analysen blev 3 mulige placeringer gennemgået: Mørkhøj, Kellersvej og Aldershvile Slotspark.

I analysen indgår desuden et overblik over, hvor mange børn i forskellige aldersgrupper, der bor i gåafstand af de mulige placeringer. Desuden fremgår de nuværende idræts- og offentlige legepladser.

Vurdering af placering og profil

GladsaxeLiv Styregruppen vurderer, at der er både fordele og ulemper ved hver af de tre analyserede placeringer. Valget vil bero på Økonomiudvalgets vægtning af ønsker til områdernes udvikling, stedets potentiale til at skabe liv og potentiale for at realisere strategiske målsætninger, vægtning af forskellige målgrupper samt ønske til igangsætningstidspunkt.

Mørkhøj – En legeplads mellem Mørkhøj Bibliotek, Lægehuset og Mørkhøj Skole vil bygge videre på Biblioteket og skolen som eksisterende hotspot, hvor der færdes mange mennesker i hverdagen. Legepladsen vil kunne udgøre et synligt nyt samlingspunkt i byrummet i lokalområdet og styrke lokalområdets muligheder for at skabe fællesskaber. I rapport om

social balance i Mørkhøj og Gyngemosen efterspørger beboerne lokale samlingssteder, der kan styrke det lokale fællesskab og sammenhold.

Der har været forskellige bud på profil, herunder en Scienceprofil, der vil være en naturlig forlængelse af beliggenheden ved Skolen og Biblioteket, idet den vil skabe nye måder at lære på og understøtte Fremtidens Skole. Der er fra børnene i området et stort ønske om, at vand bliver en del af legepladsen.

Der er et stort antal børn i den umiddelbare nærhed af en mulig profillegeplads i Mørkhøj. Målgruppen vil være børn i lokalområdet, idet området ikke er synligt fra større veje. Området er kendt i lokalområdet på grund af skolen og biblioteket, og et stort antal børn og forældre kommer naturlig forbi i hverdagen. Det giver gode muligheder for, at en legeplads med den placering vil blive flittigt brugt.

Legepladsen vil kunne etableres i 2020.

I Trafik- og Teknikudvalgets budgetbidrag for budget 2020 indgik et ønske om midler til flytning af vejlukningen og etablering af en plads på Ilbjerg Alle på samlet 3,5 mio. kr. (jf. Trafik- og Teknikudvalget 03.06.2019, punkt 8). Projektet er en nødvendig forudsætning for at kunne realisere profillegepladsen i Mørkhøj.

Kellersvej – En legeplads med en Leg for alle-profil vil understøtte Kellersvejs ønske om at invitere normalsamfundet ind på Kellervej. Legepladsen vil som mødested kunne medvirke til at nedbryde fordomme og skabe et sted, hvor børn og forældre, med og uden handicap kan udfordre sig selv, udvikle sig og opleve succes, uafhængigt af hvilket ”level” man befinder sig på.

Kellersvejs særlige kendetegn som institution for borgere med særlige psykiske og fysiske behov gør det oplagt samtidig at gøre legefaciliteterne handicapvenlige.

Den primære målgruppe vil være børn og forældre i Gladsaxe Kommune. Der er gode parkeringsmuligheder på Kellersvej.

Kellersvejs placering betyder, at der ikke i hverdagen kommer mange børn og forældre forbi, hvilket ifølge læringen fra GladsaxeLiv er en vigtig forudsætning for succes. Kellersvej grænser op til Ringvejen og motorvejen. Der vil derfor skulle foretages målrettede tiltag for at gøre opmærksom på profillegepladsens eksistens, ligesom en fortløbende række af arrangementer målrettet børnefamilier i Gladsaxe Kommune skønnes at være nødvendige for at tiltrække børn og forældre. Kellersvej er udfordret af en mulig stigmatisering, som en profillegeplads aktivt kan bidrage til at nedbryde. Det Centrale Handicapråd peger netop på, at det er vigtigt, at børn og unge møder mennesker med handicap. Det personlige møde med en person med handicap er vigtigt for at ændre på fordomme og berøringsangst.

Tidsmæssigt vil legepladsen kunne etableres i 2021, når ombygningen af Kellersvej er færdig. Ringvejen udgør en fysisk barriere og anlæg af Letbanen vil i første omgang være en hæmsko for at tiltrække besøgende til legepladsen. Til gengæld vil det efter åbning af Letbanen være muligt for folk fra et større opland at benytte Letbanen for at komme til Kellersvej.

Aldershvile Slotspark – en legeplads med en fugle- og naturprofil vil øge interessen for og viden om flora og fauna og biodiversitet. I fuglekasserne i træerne vil børn og forældre kunne lære om områdets fugleliv, herunder alle de fugle, der har ynglekasser i området og lære om naturen og styrke lysten til at passe på områdets mange naturværdier.

Legepladsen vil være med til at virkeliggøre udkastet til Vision for Bagsværd Sø, der foreslår en række forskellige bevægelses-, lege-, opholds-, idræts-, og kulturattraktioner rundt om søen.

Bagsværd Sø er et yndet udflugtsmål og legepladsen i Aldershvile Slotspark vil have Gladsaxeborgere og borgere i hele hovedstadsområdet som sin målgruppe. Der bor et mindre antal børn i den umiddelbare nærhed, men der kommer mange mennesker i området for at gå tur, nyde naturen, holde bryllupper, spille koncerter mm.

Legepladsen vil kræve dispensation fra fredning, og den kan blive påklaget. Efter dispensation vil anlæg kunne gå i gang, idet der ikke er andre afhængigheder i områder. En legeplads forventes derfor at ville kunne etableres i 2020 eller 2021.

Det vil være oplagt at udvikle legepladsen i tæt samspil med Dansk Ornitologisk Forening og andre foreninger med interesse i natur.

Verdensmål

Alle 3 placeringer og profiler understøtter både verdensmål 3 om sundhed, idet mulighederne for bevægelse og leg styrkes, samt Verdensmål 11 om bæredygtige byer og lokalsamfund, idet de skaber adgang til sikre, inkluderende og tilgængelige offentlige steder og grønne områder.

En Sciencelegeplads i Mørkhøj vil desuden understøtte Verdensmål 4 om kvalitetsuddannelser og livslang læring.

En Leg for alle legeplads på Kellersvej vil desuden støtte Verdensmål 10 om mindre ulighed (inklusion).

Et Fuglehus- og naturlegeplads i Aldershvile vil desuden understøtte Verdensmål 15 om Livet på land.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Økonomiudvalget beslutter placering af profillegepladsen, og
2. at profilen på det valgte sted videreudvikles med involvering af borgere.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 18.06.2019, punkt 13

Trafik- og Teknikudvalget 03.06.2019, punkt 8

Bilag

Bilag 1: Analyse og potentiale for placering

Punkt 9: Café Fik-Ret, Tilladelse til udvidelse af åbningstiden

19-11-22.01.01-P19

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Gladsaxe Kommune har modtaget ansøgning fra selskabet TV62 ApS, der som indehaver af restaurationen Café Fik-Ret, Søborg Hovedgade 77, 2860 Søborg, anmoder om tilladelse til udvidelse af åbningstiden.

På nuværende tidspunkt har restaurationen tilladelse til udvidet åbningstid til kl. 02.00 natten til lørdage, søn- og helligdage, for samtlige lokaler tilknyttet restaurationen.

I ansøgningen søges der om differentierede åbningstider for de forskellige lokaler.

I restaurant- og selskabslokalerne søges der om almindelig bevilling med åbningstid til kl. 24.00, samt om udvidet åbningstid til kl. 05.00 i forbindelse med sluttede selskaber.

I barafdelingen søger der om bevilling med udvidet åbningstid til kl. 05.00 natten til fredage, lørdage og søndage.

Ansøgningen er indgivet til Københavns Vestegns Politi, som i sin indstilling til Gladsaxe Kommune, ikke har udtalt sig mod at det ansøgte imødekommes, men med henvisning til at den nuværende alkoholbevilling på stedet udløber 08.05.2021, har henstillet til, at en eventuel ændring som følge af nærværende ansøgning udløber samme dato.

Den udvidede åbningstid i barafdelingen bør i øvrigt betinges af, at der ikke må være indvendig forbindelse for kunder mellem barafdelingen og restaurant- og selskabslokalerne. Der må kun være adgang til barafdelingen via egen indgang.

Da der er tale om en udvidelse af åbningstiden til kl. 05.00, som Økonomiudvalget ikke tidligere har taget stilling til for den konkrete restauration, forelægges ansøgningen for udvalget.

Byrådssekretariatet bemærker:

1. Gladsaxe Kommune påser som bevillingsmyndighed, at restaurationslovens krav til udvidet åbningstid er opfyldt. Tilladelse hertil gives eller fornyes af kommunen efter forhandling med politiet.

Tilladelse til udvidet åbningstid kan gives, såfremt det skønnes forsvarligt ud fra en vurdering af de miljø-, samfunds-, ordens- og ædruelighedsmæssige forhold, sammenholdt med virksomhedens karakter og driftsform.

Tilladelser efter restaurationsloven gives som udgangspunkt for et tidsrum på 8 år, men kan efter omstændighederne begrænses til en kortere periode.

Økonomiudvalget besluttede 28.11.2000, punkt 693, at en række sager efter restaurationsloven kunne behandles administrativt. Dette gælder dog ikke sager om udvidet åbningstid udover hvad Økonomiudvalget tidligere har taget stilling til.

2. Ansøgningen fra TV62 ApS er videresendt til Gladsaxe Kommune af Københavns Vestegns Politi, der ikke udtaler sig imod, at ansøgningen imødekommes.

Byrådssekretariatet vurderer, at ansøgningen opfylder restaurationslovens bestemmelser og at det skønnes forsvarligt at meddele tilladelse til udvidet åbningstid på de af politiet stillede betingelser.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at TV62 ApS, gives tilladelse til udvidet åbningstid som ansøgt, og

2. at tilladelsen begrænses tidmæssigt til 08.05.2021 og betinges af, at der ikke må være indvendig forbindelse for kunder mellem barafdelingen og restaurant- og selskabslokalerne, som anbefalet af politiet.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 28.11.2000, punkt 693

Punkt 10: Di's måling af Lokalt Erhvervsklima 2019

19-23-24.00.00-A00

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Dansk Industri offentliggjorde 10.09.2019 den årlige, landsdækkende vurdering af Lokalt erhvervsklima 2019. Gladsaxe Kommune er placeret som nr. 56 ud af 93 målte kommuner. Vinderen blev Ikast-Brande Kommune.

Resultatet for Gladsaxe er en fremgang på 10 pladser i forhold til 2018. I den ti-årige periode, hvor analysen er gennemført af DI, er Gladsaxe svinget mellem placeringer fra nr. 7 til 67.

Resultat er baseret på en sammenvejning af statistiske indikatorer og kvalitative spørgsmål til virksomheder inden for ni kategorier. Der er afgivet svar fra 87 virksomheder indenfor DI's brancher, bl.a. produktion, transport, fødevarer, engroshandel, rådgivning og service. Svarene kan ikke vurderes at være statistisk dækkende for Gladsaxes virksomheder, idet de udgør et lille udsnit af de i alt ca. 2.600 aktive virksomheder, og kun dækker et udsnit af brancher. Gladsaxes største virksomhed, Novo Nordisk, er ikke medlem af Dansk Industri og indgår ikke i vurderingen.

Den væsentligste fremgang er indenfor kategorien Uddannelse, hvor Gladsaxe samlet set er steget fra nr. 87 til 34. Fremgangen skyldes primært virksomhedernes positive vurdering af de kommunale folkeskolers samarbejde med virksomhederne (fx virksomhedsrelevant undervisning og virksomhedsbesøg).

Der er også en væsentlig fremgang indenfor kategorien Information og dialog med kommunen, hvor Gladsaxe er gået fra nr. 80 til 59. Det skyldes primært en ændring fra nr. 64 til 19 på spørgsmålet om formidling af væsentlig information til virksomheden.

Den væsentligste tilbagegang er indenfor kategorien Kommunal sagsbehandling, hvor Gladsaxe samlet set er faldet fra nr. 24 til 53. Denne vurdering skal dog tages med forbehold, idet der er medtaget to nye indikatorer i forhold til tidligere analyser. Virksomhederne spørges nu til deres vurdering af byggesagsbehandlingens kvalitet, desuden måles på sagsbehandlingstider indenfor industri, lagerbygninger og etagebyggeri.

Gladsaxes højeste vurderingen er indenfor kategorien Kommunens image, hvor placeringen er nr. 24.

Gladsaxes Erhvervs- og vækstenhed tager vurderingen til efterretning, men noterer, at Byrådet med vedtagelsen af Gladsaxes erhvervs politik, Virksomhedernes vækst og velfærd, har rammesat en tilgang til god lokal erhvervsservice, der lægger vægt på værdien af gode samarbejder mellem virksomheder, kommune og erhvervsfremmesystem - både i rollen som myndighed, lokal vækstpartner og regional vækstmotor.

Denne tilgang til erhvervsudvikling giver sig ikke udslag i Dansk Industri's vurdering af kommunens lokale erhvervsklima, idet der ikke måles på forhold som:

- Virksomhedernes vurdering af kommunens services og tilbud til iværksættere og etablerede virksomheder

- Adgangen til partnerskaber i kommunen, hvor lokale udfordringer som innovation, mobilitet og uddannelse og rekruttering kan løses sammen
- Kommunens investeringer i løsning af de regionale rammeudfordringer ift. trængsel, fx investeringer i den kommende letbane langs Ring 3.

Det noteres desuden, at DI's vurdering kun i begrænset omfang vægter effekten af et godt erhvervsklima. Fx tæller jobvækst og antallet af nystartede virksomheder kun med en lille vægt i det samlede resultat. Virksomhedernes vækst og eksportrate indgår ikke i analysen.

Gladsaxe blev af Cevea 2017 vurderet til at være den kommune i Danmark, hvor virksomhederne skabte den højeste effekt målt på disse parametre. Gladsaxe er desuden Danmarks største industrikommune med ca. 13.500 ansatte i denne sektor.

By- og Miljøforvaltningen forelægger sagen til orientering.

Bilag

Kommuneark Gladsaxe.pdf

Punkt 11: Mundtlige meddelelser

18-636-00.01.00-P35

Meddelelse

Ingen.

Punkt 12: Lukket: Mundtlige meddelelser

18-636-00.01.00-P35

Punkt 13: Godkendelse

18-23733-00.00.00-A00

Beslutning

Godkendt.