

REFERAT Økonomiudvalget - 2018-2021 d. 07-01-2020

Mødedato Tirsdag d. 07. januar 2020 kl. 08:00

Mødested Mødelokale 2608

Indholdsfortegnelse

Projektoplæg om fremtidig anvendelse af Fremtidsvej.....	3
Forslag til lokalplan 263 for Skøjtehal i Gladsaxe Idrætscenter, 1. behandling.....	11
Forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017 for Bagsværd Bypark, 1. behandling.....	13
Oprettelse af opgaveudvalg i Mørkhøj.....	21
Bystrategisk proces, afslutning af forløbet, produkter og det videre arbejde.....	24
Tillæg 1 til Lokalplan 74, Slagssportscenter ved Skovbrynet Station, områdeafgrænsning.....	27
Revision af Gladsaxes erhvervs politik.....	28
Mundtlige meddelelser.....	32
Lukket: Mundtlige meddelelser.....	33
Godkendelse.....	34

Punkt 1: Projektoplæg om fremtidig anvendelse af Fremtidsvej

18-660-00.01.00-P05

Beslutning

Pia Skou fremsatte følgende ændringsforslag:

"Med udgangspunkt i en vision om grønne, åbne og ikke-fortættede byrum i Gladsaxe Kommune reserveres den sydlige del af Fremtidsvej til etablering af et grønt, rekreativt område med eventuel mulighed for mindre cafebygning mv. Der etableres dermed ikke boliger i tilknytning til et Sundhedshus og Beskæftigelseshus."

Pia Skou stemte for forslaget.

7 medlemmer (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Christina Rittig Falkberg, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Trine Henriksen) stemte imod.

Lars Abel undlod at stemme.

Ad indstillingens 1. at:

Et flertal i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Christina Rittig Falkberg, Lars Abel, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Trine Henriksen) anbefaler indstillingen.

Pia Skou stemte imod.

Ad indstillingens punkt 2-5:

Anbefales.

Ad indstillingens 6. at:

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

"at der på den sydlige del af Fremtidsvej frasælges et grundareal på ca. 3.115 m² til et nyt boligbyggeri under forudsætning af, at der kan indgås et partnerskab med en langsigtet privat investor om, på det frasolgte areal at udvikle et boligkompleks i form af et Generationsbofællesskab for seniorer og unge, med lejligheder der har en gennemsnitsstørrelse på ca 70 m² og tilhørende fællesfaciliteter".

Pia Skou stemte imod med henvisning til sit ændringsforslag.

Lars Abel undlod at stemme.

Ad indstillingens punkt 7-8:

Et flertal i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellesmann, Christina Rittig Falkberg, Lars Abel, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Trine Henriksen) anbefaler indstillingen.

Pia Skou stemte imod.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 29.01.2020.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 05.04.2017, punkt 43, at købe den tidligere politistation beliggende på Fremtidsvej af staten, og ejendommen blev overdraget til kommunen 08.03.2018. Efterfølgende er der i forskellige processer blevet arbejdet på at belyse, hvordan kommunen optimalt set fremover kan udnytte ejendommens mange positive byudviklingspotentialer.

Arbejdet har nu konkretiseret sig i et samlet Projektoplæg for ejendommen på Fremtidsvej, jf. ”Bilag 1 – Projektoplæg Buddinge Byport”. Formålet med denne sag er, at der nu, på baggrund af Projektoplægget, træffes politisk beslutning om den samlede fremtidige anvendelse af ejendommen på Fremtidsvej, herunder at Projektoplægget skal danne rammen for det videre arbejde i relation til at realisere denne beslutning.

I det følgende beskrives baggrunden for og indholdet i Projektoplægget og dets konkrete forslag til fremtidig anvendelse af Fremtidsvej.

Byrådets vision for området

Da Byrådet traf beslutning om køb af ejendommen på Fremtidsvej, var det en meget væsentlig årsag, at den med sin strategisk vigtige beliggenhed, umiddelbart overfor Buddinge Station og ved siden af den kommende letbane, kan medvirke til at indfri et stort byudviklingspotentiale i Gladsaxe Kommune.

Det var således vurderingen, at ejendommen med sin centrale placering kan virke som en stærk positiv generator for den fremtidige strategiske byudvikling i området, og at den har potentialet til at blive et nyt markant pejlemærke for kommunen.

Herudover ansås ejendommen, qua sin placering lige ved siden af et kollektivt transportknudepunkt, også generelt at være attraktiv i relation til at huse forskellige kommunale funktioner.

Efterfølgende besluttede Byrådet 23.05.2018, punkt 43, at etablere et Sundhedshus på Fremtidsvej og at udskrive en idékonkurrence for et samlet byudviklingsprojekt for matriklen. I den forbindelse skulle de deltagende konkurrenter komme med bud på, hvilke funktioner, der skulle ligge sammen med Sundhedshuset og herunder vurdere, om et Beskæftigelseshus kan understøtte den ønskede udvikling i området. Det fremgik af konkurrenceprogrammet, at Gladsaxe Kommune kan se en synergi i at placere et Sundheds- og Beskæftigelseshus sammen.

Byrådets ambitioner for byliv på Fremtidsvej og i det omkringliggende område blev yderligere konkretiseret i Konkurrenceprogrammet, der benævnte området ”Buddinge Byport” og formulerede følgende overordnede vision for et byudviklingsprojekt for Fremtidsvej i overensstemmelse med kommunens forskellige byudviklingsstrategier og -politikker:

"Fremtidsvej 1 skal være en ny byport i Buddinge. Stedet skal være udgangspunkt for nytænkende og bæredygtig arkitektur med levende og aktive byrum for alle byens borgere.

Det nye byområde skal være et samlingssted for alle byens borgere. Her skal du være velkommen og føle dig tilpas, uanset hvem du er. Derfor skal bylivet ikke blot tage udgangspunkt i det nye Sundhedshus og dets besøgende, men også i alle de andre borgere, der færdes i området; pendlere, handlende, studerende, ansatte og besøgende til de mange offentlige funktioner.

Byrummene skal tage afsæt i det menneskelige møde og i et sundt og aktivt liv. Der skal etableres imødekommende bebyggelse og varierende byrum, som inviterer til både fordybelse og forskellige former for aktiviteter, også når du ikke

har et ærinde i Sundhedshuset. De øvrige funktioner skal støtte op om dette, så der udvikles et fælles mødested i synergi med GladsaxeLiv i alle ugens dage.

Gladsaxe Kommune ønsker, at der tages specifikt stilling til muligheden for at placere et nyt Beskæftigelseshus sammen med Sundhedshuset set i forhold til potentielle synergier ved en samtænkning af de to funktioner. Det er desuden besluttet, at der skal etableres en café, der kan understøtte flow i sundhedshuset og byliv på grunden.

Det levende grønne miljø med træer og beplantning skal være en gennemgående del af oplevelsen – både at se ud på og at være i. Det grønne skal integreres i både bebyggelse og byrum og understøtte visionen om en grøn og levende by.

Det arkitektoniske udtryk skal være markant og med rod i en bæredygtig tankegang. Der skal lægges vægt på at skabe fysiske og visuelle sammenhænge mellem bygninger og udearealer. Derfor skal særligt facadeudtryk i stueplan fremstå imødekommende og åbne, så funktioner bliver synlige udefra og der opstår en naturlig udveksling mellem inde og ude.

Når Fremtidsvej 1 er færdigudviklet, skal grunden være et udstillingsvindue for Gladsaxe Kommunes bymæssige intentioner og overordnede helhedstænkning."

Visionen afspejler således, det der gennem hele forløbet siden kommunens køb af Fremtidsvej har været Byrådets intention, nemlig at der på Fremtidsvej skal skabes et kraftcenter for byliv, hvor der i et dynamisk samspil mellem en række centrale kommunale servicefunktioner og øvrige private funktioner bliver skabt et levende hus, der åbner sig mod lokalsamfundet, og som bliver et godt sted at opholde sig.

Det indebærer også, at der på Fremtidsvej er forudsat etableret grønne miljøer, hvor træer og beplantning integreres i både bebyggelse og byrum, og som understøtter kommunens overordnede vision for en grøn og levende by.

Herudover indebærer det, at der er forudsat gennemført et projekt med et markant arkitektonisk udtryk og rod i en bæredygtig tankegang, herunder at særligt facadeudtryk i stueplan skal fremstå imødekommende og åbne, så de funktioner der befinder sig i ejendommen bliver synlige udefra, og dermed fremmer en naturlig og frugtbar byrumsudveksling mellem inde og ude.

Idékonkurrencens vinderforslag

I maj 2019 blev AART architects m.fl. offentliggjort som vinder af den ovennævnte idékonkurrence, jf. Byrådet 22.05.2019, punkt 7. De blev valgt, fordi de med et let, lyst og luftigt udtryk og et klart og enkelt hovedgreb giver en tydelig disponering af området med to adskilte bebyggelser og henholdsvis en åben og en lukket passage, der optager terrænspringet fra Buddingevej til Nordvad.

Både vinderforslaget og de øvrige konkurrenceforslag foreslår placering af et Beskæftigelseshus sammen med Sundhedshuset på grunden og understøtter og udbygger dermed de overvejelser, der fremgår af konkurrenceprogrammet om den synergi, der kan skabes mellem de to funktioner. Herudover peger forslaget på, at de to funktioner sammen kan være med til at skabe det, som er en del af visionen for området.

I forslaget er området således delt op i en kommunal del i en bygning mod nord, der rummer et Sundheds- og Beskæftigelseshus og en privat del med boligbebyggelse på den sydlige del af grunden. Begrundelsen for at etablere et boligområde på den sydlige del af grunden, er at skabe et hverdagsagtigt byliv i området – også når de offentlige funktioner har lukket.

Den åbne passage er en kile mellem bygningerne, der samler de to bygningskroppe omkring et dynamisk urbant byrum med mulighed for ophold, træning og passage. Den lukkede passage løber igennem den kommunale bygning via et fælles ankomstareal med adgang til den planlagte café.

Der er i begge bygninger foreslået placeret publikumsorienterede funktioner som liberale erhverv i stueetagen mod Kilen og Buddingevej med henblik på at skabe åbne facader i gadeniveau.

Det skal i relation til udvikling af den sydlige del af grunden bemærkes, at den nuværende bygning langs Fremtidsvej i øjeblikket er udlejet til Bygningsstyrelsen med Østre Landsret som daglig bruger. Udvikling af den sydlige del af grunden afhænger således af en afklaring omkring opsigelse af dette lejemål. Forvaltningen er i dialog med Bygningsstyrelsen om betingelserne for en opsigelse af lejemålet, men der foreligger endnu ikke en endelig aftale herom.

Borgermøde

Der blev i august 2019 afholdt et borgermøde vedrørende Buddinge Byport. På borgermødet blev vinderforslaget fra idékonkurrencen præsenteret, og de tilstedeværende borgere blev efterfølgende givet mulighed for at stille spørgsmål til

og give deres mening tilkende om vinderforslaget samt give udtryk for deres egne idéer til udviklingen af området.

Der var på borgermødet i store træk opbakning til projektet og de foreslåede funktioner, men der var dog en vis bekymring for stigende trafik, parkering på nabovejene samt skygge og indbliksgener til de nærmeste naboer. De fremførte bekymringer, idéer og forslag vil blive taget med videre i projektets kommende faser.

Temamøde i Byrådet om Buddinge Byport

Ultimo september 2019 afholdte Byrådet et temamøde, hvor de foreløbige sigtelinjer for et byudviklingsprojekt på Fremtidsvej blev præsenteret, og hvor Byrådet fik lejlighed til en første drøftelse af rammerne for det kommende projekt.

Det er forvaltningens opfattelse, at der på temamødet blev tilkendegivet en meget klar politisk opbakning til, at der, udover et Sundhedshus, også etableres et Beskæftigelseshus på Fremtidsvej, og at der herudover i overvejende grad også var politisk opbakning til de øvrige sigtelinjer og rammer for et byudviklingsprojekt på Fremtidsvej med udgangspunkt i idékonkurrencens vinderforslag, herunder at projektet omfatter mulighed for etablering af boliger og liberalt erhverv.

Endelig blev der på temamødet ytret ønske om, at der i udformningen af det endelige projekt bliver holdt fokus på at bevare en lethed i det arkitektoniske udtryk, og fastholde og gerne udbygge det eksisterende grønne udtryk langs Fremtidsvej.

Projektoplæg

Forvaltningen har med udgangspunkt i en viderebearbejdning af idékonkurrencens vinderforslag og de politiske tilkendegivelser på Byrådets temamøde udformet det i bilag 1 vedlagte Projektoplæg. Projektoplægget er tænkt som en ramme for det videre arbejde med byudviklingsprojektet på Fremtidsvej og konkretiseringen af den kommunale bebyggelse på matriklen.

Da der alene var tale om bidrag til en idékonkurrence, er der i vinderforslaget ikke vist en illustration af en konkret gennemtænkt bebyggelse, men der er vist en vision for et bygningskompleks med et særligt visuelt udtryk.

I Projektoplægget er denne vision fremhævet, og det fremgår specifikt, at projektets arkitektoniske udtryk skal fremstå let, lyst og imødekommende, hvilket understreger, at det dermed er dette særlige visuelle udtryk, der vil danne udgangspunkt for det videre arbejde med at konkretisere den kommende bebyggelse.

Det er også i Projektoplægget betonet, at det i det videre arbejde med projektet er væsentligt at indtænke begrønning i videst muligt omfang. Hertil kommer, at de ovenfor skitserede tilkendegivelser om projektet fra borgere og politikere naturligvis også vil indgå som væsentlige trædesten i de kommende faser af projektet.

Som det fremgår af Projektoplægget, foreslår forvaltningen at indplacere følgende funktioner i de to nye bygninger på Fremtidsvej:

1. Et Sundheds- og Beskæftigelseshus – kommunal bygning på den nordlige del af grunden

GladsaxeLiv handler i store træk om at gøre noget ekstra der, hvor der i forvejen er mennesker og dermed bygge videre på det liv, der allerede er. Det er denne tanke, der ligger til grund for Byrådets tidligere beslutning om placering af et nyt Sundhedshus på Fremtidsvej. Med denne sag foreslår forvaltningen at forstærke denne grundtanke yderligere, ved også at placere et Beskæftigelseshus på Fremtidsvej, således at der etableres et fælles kommunalt Sundheds- og Beskæftigelseshus i den kommunale bygning på den nordlige del af grunden på Fremtidsvej.

Men udover en styrkelse af det eksisterende byliv vil en samling af de to funktioner også markant styrke den helhedsorienterede rehabiliteringsindsats, og vil i højere grad sikre en tværfaglig og koordineret indsats med fokus på flere facetter af borgerens livssituation.

Grundlæggende set er formålet med etableringen af et fælles Sundheds- og Beskæftigelseshus, at der skabes én samlet indgang for borgerne til det kommunale sundheds- og beskæftigelsesområde i stedet for en række særskilte og separate enheder og indsatser, der har en iboende risiko for ikke at ses i formålstjenlig sammenhæng.

Hvis indsatsen over for den enkelte borger inden for de to indsatsområder anskues ud fra en mere helhedsorienteret og koordineret tilgang, er der væsentlig større mulighed for, via tværfaglig videndeling og indsigt, at levere bedre og mere helhedsorienteret rehabiliteringstilbud, når borgere med behov for hjælp henvender sig til kommunen.

Der skyldes bl.a., at der generelt er en tæt gensidig sammenhæng mellem en borgers sundhed og arbejdsmarkedstilknytning. En udfordret fysisk eller psykisk sundhedstilstand kan på den ene side udgøre en barriere i

forhold til borgerens beskæftigelse, mens ledighed eller ustabil tilknytning til arbejdsmarkedet på den anden side kan påvirke borgerens fysiske eller psykiske sundhedstilstand negativt.

Det ses eksempelvis ved, at beskæftigede med lav mental sundhed har en markant større risiko for at miste deres arbejde end andre, og borgere med psykiske eller kroniske fysiske sygdomme er dermed i højere grad midlertidigt eller varigt udenfor arbejdsmarkedet end den øvrige befolkning. Samtidig skaber længden af en borgers ledighed risiko for udvikling eller forværring af psykiske eller fysiske lidelser.

Hensigten med at styrke sammenhængen i indsatserne og samarbejdet mellem beskæftigelses- og sundhedsområdet er derfor i høj grad at styrke både borgernes sundhed og tilknytning til arbejdsmarkedet. Et tættere samarbejde på tværs af de to områder kan forebygge eller afhjælpe, at en borgers fysiske eller mentale sundhedsmæssige problematikker kommer til at udgøre en uoverkommelig forhindring for borgerens varige beskæftigelse.

Herudover vil borgere, der har deres gang i beskæftigelsesområdets enheder i et nyt fælles hus, i højere grad blive eksponeret for sundhedsområdets tilbud. Det kunne bl.a. være en større grad af synlighed i relation til tilbud om forebyggende indsatser indenfor kost, rygning, motion eller alkoholforbrug til borgere, der ellers erfaringsmæssigt kun benytter sundhedsområdets tilbud i begrænset omfang.

Hertil kommer, at der med et fælles hus gives mulighed for at udnytte arealerne mere effektivt end det er muligt i to separate huse. Det gælder bl.a. fællesskab om mødelokaler, undervisningsrum, personalefaciliteter osv. Husets disponering skal således understøtte fleksibilitet og flerkomplexitet for at imødekomme en høj udnyttelsesgrad, så arealet i Sundheds- og Beskæftigelseshuset udnyttes så effektivt som muligt.

Endelig vil et fælles hus tæt på et offentligt trafikknudepunkt også øge tilgængeligheden for borgerne og give bedre samarbejdsmuligheder for de ansatte.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at der i den kommende programmeringsproces vil blive arbejdet målrettet på at sikre, at de fysiske rammer i den kommunale bygning indrettes på en måde, så de i videst muligt omfang kan bidrage til realisering af de ovenfor beskrevne faglige synergier mellem sundheds- og beskæftigelsesområdet.

Forvaltningen anbefaler med afsæt heri, at der i det kommunale byggeri på den nordlige del af grunden på Fremtidsvej, som foreslået i idékonkurrencens vinderforslag, projekteres med et etageareal på ca. 11.500 m², hvoraf det kommende samlede Sundheds- og Beskæftigelseshus har behov for etageareal på ca. 9.500 m².

Herudover foreslås det, at der i det kommunale byggeri afsættes et etageareal på ca. 1.500 m² til private sundhedsfunktioner (apotek, almen praksis og mulighed for speciallæger og café) mhp. at understøtte samarbejde og faglige synergier i mellem de kommunale og private sundhedsfunktioner. Endelig vil der være et disponibelt etageareal på ca. 500 m² i kælderniveau.

2. Et boligkompleks – privat bygning på den sydlige del af grunden

Konkurrenceprogrammet peger på et boligkompleks på den sydlige del af grunden til at supplere sundhedshuset og skabe liv i området. Det er derfor oplagt, at pege på et boligprojekt, der kan formidle historien om Gladsaxe Kommunes arbejde med FN's verdensmål herunder særligt mål 11 og 17 om bæredygtige byer og partnerskaber.

Forvaltningen anbefaler derfor et "Generationshus" med fokus på bæredygtighed og fællesskab for studerende, unge, singler, og seniorer. Helt unge børnefamilier vil måske også kunne se kvaliteterne i området, men generelt vil børnefamilier ikke være oplagt på denne placering. De nævnte målgrupper vil herudover også i særlig grad kunne drage nytte af en boligplacering tæt på et kollektivt trafikknudepunkt.

For at ramme disse målgrupper og samtidig have en fleksibilitet i boligstørrelserne, kunne en gennemsnitsstørrelse på ca. 70 m² være passende. Det ville give et muligt spænd på ca. 45-95 m², og dermed også et udvalg for flere forskellige indkomstgrupper.

Ud fra denne model, og set i forhold til de tre foreslåede bebyggelsesprocenter i konkurrenceprogrammet på 150, 167 og 185 %, vil der kunne bygges hhv. ca. 30, 55 eller 80 lejligheder med en gennemsnitsstørrelse på ca. 70 m². Det illustrerede projekt i vinderforslaget har en bebyggelsesprocent på 167 for den samlede ejendom, hvilket giver mulighed for ca. 55 lejligheder på ca. 70 m².

Et boligkompleks med flere målgrupper vil med deres forskellighed kunne bidrage med en bred vifte af aktiviteter og liv til området. Det vil sandsynligvis betyde liv i området på flere tidspunkter af dagen og indebære varieret brug af områdets

faciliteter. Det er en vurdering, der baserer sig på, at såvel unge, singler som seniorer erfaringsmæssigt ofte gør brug af byens faciliteter og dermed er med til at skabe liv i byen og i området lokalt samt flow i forbindelse med brug af kollektiv transport.

Hvis Gladsaxe Kommune gerne vil realisere et boligprojekt som beskrevet ovenfor, kræver det en konstellation, hvor kommunen kan få indflydelse på boligtypen og målgruppen. Til dette formål er den bedste mulighed at indgå i et partnerskab med en langsigtet privat investor om at udvikle et boligkompleks med udlejningslejligheder, jf. ”Bilag 2 – Forslag til boligtyper på Fremtidsvej”.

For at belyse økonomien i at frasælge den sydlige del af grunden til privat byggeri er der gennemført en uvildig mæglervurdering, hvor der er taget afsæt i, at der efterfølgende etableres et privat boligkompleks som beskrevet ovenfor.

Vurderingen sandsynliggør, at et frasalg vil indbringe kommunen et salgsprovenu på i størrelsesordenen 25 mio. kr. Det skal i den forbindelse bemærkes, at hvis det viser sig hensigtsmæssigt at gøre brug af dobbeltudnyttelse af p-pladser mellem serviceerhverv/offentlige funktioner og boliger, som beskrevet i Projekttoplægget, så kan det indebære en reduktion i salgsprovenuet på op til ca. 5 mio. kr.

3. Liberalt erhverv

En anden af målsætningerne i GladsaxeLiv er åbne stueetager ud mod offentlige arealer. Det passer med projektets idé om mulighed for placering af liberalt erhverv bl.a. ud mod Buddingevej og ind mod Kilen.

I konkurrenceprogrammet er der foreslået afsat ca. 1.500 m² i det kommunale byggeri på den nordlige del af grunden til apotek, café, almen praksis og mulighed for speciallæger, og forslaget er indarbejdet i Projekttoplægget. Bemærk at der er tale om etageareal i den kommunale bygning udover de ca. 9.500 m², som Sundheds- og Beskæftigelseshuset som nævnt ovenfor har af arealbehov.

I idékonkurrencens vinderforslag er det herudover foreslået, at der i stueetagen af det private byggeri på den sydlige del af grunden afsættes yderligere ca. 750 m² til udefineret liberalt erhverv eller andre kommunale funktioner. Dette forslag er også indarbejdet i Projekttoplægget (arealet kunne eksempelvis rumme den kommunale tandpleje).

Ambitionsniveau og økonomi

Buddinge Byport projektet tager udgangspunkt i realiseringen af flere af Gladsaxe Kommunes målsætninger. Først og fremmest i Gladsaxe-strategien, med en udmøntning af "Sundhed og trivsel hele livet" i det nye Sundhedshus samt Beskæftigelsesplanen med en udmøntning af "gode rammer og vilkår, så ledige, unge og udsatte grupper kan få fodfæste på arbejdsmarkedet".

I arkitekturpolitikken har kommunen et klart mål om at gå forrest i egne projekter. I Buddinge Byport er bæredygtighed vigtig, og der arbejdes hen mod en miljøcertificering af bygninger og omgivelser.

I visionen i konkurrenceprogrammet står der, "Når Fremtidsvej 1 er færdigudviklet, skal grunden være et udstillingsvindue for Gladsaxe Kommunes bymæssige intentioner og overordnede helhedstænkning." Denne tilgang har dannet grundlag for vinderforslaget og det foreliggende Projektoplæg.

Forvaltningen anbefaler, at udgangspunktet for det kommende byggeri er, at byggeriet opføres i høj arkitektonisk kvalitet i henhold til målsætningerne i Gladsaxe Kommunes arkitekturpolitik.

Med dette udgangspunkt vil Fremtidsvej-projektets bygninger, som beskrevet ovenfor i udgangspunktet ikke være dyrere at anlægge end andre tilsvarende bygninger af samme højde, tæthed og kompleksitet. Men etablering af et attraktivt byrum og parkeringskælder er i et vist omfang fordyrende.

Den samlede anlægsramme for den kommunale andel af projektet er sammen med vinderteamet estimeret til ca. 450 mio. kr. Der er tidligere blevet bevilget 217 mio. kr. til projektet, jf. Byrådet 23.05.2018, punkt 43, og der udestår således et restfinansieringsbehov på ca. 235 mio. kr., der skal tilvejebringes i forbindelse med budgetproces 2021 - 2024.

I ”Bilag 3 – Oversigt over finansieringskilder” er der oplyst en række finansieringsforslag, der eventuelt kan anvendes til at inddække projektets restfinansieringsbehov, hvis det besluttet realiseret. Det er således forvaltningens umiddelbare vurdering, at det er realistisk at finde fuld finansiering af projektet, hvis det vælges prioriteret.

Til gengæld skal det for en god ordens skyld bemærkes, at projektet muligvis kan blive udfordret af det kommunale anlægsloft. Det skal primært ses i lyset af rækken af øvrige planlagte større anlægsprojekter i Gladsaxe Kommune i de

kommende år, hvor det alt afhængigt af størrelsen på de årlige anlægslofter politisk kan blive nødvendigt konkret at skulle prioritere tidsmæssigt i mellem de forskellige projekter.

Kommende proces

Byrådet har tidligere alene taget stilling til placering af et Sundhedshus på Fremtidsvej. Der er derfor af hensyn til det videre arbejde med udvikling af grunden behov for, at der nu tages politisk stilling til, hvilke yderligere anvendelser, der skal indgå i det videre arbejde.

I første ombæring indebærer det, at der nu gives mandat til, at forvaltningen kan arbejde videre med projektet på baggrund af beskrivelsen af de overordnede forhold omkring matriklens fremtidige anvendelse i nærværende sags Projektoplæg, herunder at der sammen med Sundhedshuset også etableres et Beskæftigelseshus på Fremtidsvej.

Forvaltningen vil herefter, med afsæt i borgerinddragelse og i et samarbejde med alle relevante interessenter, udarbejde et Programoplæg for det kommunale byggeri. Programoplægget vil blive forelagt politisk i løbet af efteråret 2020.

Efter Byrådets godkendelse af Programoplægget, skal der udarbejdes et konkret Byggeprogram, og der skal sideløbende hermed i løbet af 2021 udarbejdes en ny lokalplan for området, hvorefter den sydlige del af grunden i 2022 kan frasælges mhp. etablering af et privat boligkompleks.

Hvis alle forudsætninger holder, indebærer den ovenstående skitsering af tidsplan for Fremtidsvej-projektet, at arealerne til de kommunale funktioner står indflytningsklare ultimo 2025.

Afslutningsvis skal det for en god ordens skyld bemærkes, at det umiddelbare alternativ til ikke at etablere et fælles Sundheds- og Beskæftigelseshus er, at der arbejdes videre med etablering af et Sundhedshus og øvrige anvendelser på grunden med udgangspunkt i idékonkurrencen vinderforslag, men hvor den gamle Politibygning i stedet genanvendes til kontorerhverv. I givet fald vil de forskellige anvendelsesmuligheder selvfølgelig skulle undersøges nærmere.

Umiddelbart er det ikke muligt præcist at forudsige, hvad valg af dette alternativ vil få af betydning for realiseringen af bylivspotentialet på og omkring Fremtidsvej og på virkeliggørelsen af visionen om Buddinge Byport. Det vil i givet fald også skulle afklares i en nærmere proces.

By- og Miljøforvaltningen, Center for Økonomi og Social- og Sundhedsforvaltningen indstiller,

1. at det foreliggende Projektoplæg udgør rammen for det videre arbejde med byudviklingsprojektet på Fremtidsvej,
2. at der etableres et Beskæftigelseshus sammen med det planlagte Sundhedshus i en ny kommunal bygning på ca. 11.500 m² på den nordlige del af grunden på Fremtidsvej, idet der tages udgangspunkt i en bygning lig den, som er visualiseret i idékonkurrencens vinderforslag,
3. at der i den kommunale bygning, der udover at skulle kunne rumme det kombinerede Sundheds- og Beskæftigelseshus på ca. 9.500 m², samt disponibelt kælderareal, også afsættes et areal på ca. 1.500 m² til apotek, almen praksis og mulighed for speciallæger og café,
4. forvaltningen arbejder videre på at konkretisere ovenstående pkt. 2 - 3 i et Programoplæg for et Sundheds- og Beskæftigelseshus indenfor en estimeret anlægsramme på ca. 450 mio. kr.,
5. at projektets endelige finansiering indgår i budgetprocessen for 2021-2024,
6. at der på den sydlige del af Fremtidsvej frasælges et grundareal på ca. 3.115 m² til et nyt boligbyggeri,
7. at der i det frasolgte areal afsættes et etageareal på ca. 750 m² til liberalt erhverv eller andre kommunale funktioner,
8. at forvaltningen gives mandat til at undersøge muligheden for at indgå i et partnerskab med en langsigtet privat investor om på det frasolgte areal at udvikle et boligkompleks i form af et Generationshus med fællesfaciliteter og med lejligheder, der har en gennemsnitsstørrelse på ca. 70 m².

Relateret behandling

Byrådet besluttede 05.04.2017, punkt 43

Byrådet besluttede 23.05.2018, punkt 43

Byrådet besluttede 22.05.2019, punkt 7

Bilag

Bilag 1 - Projektoplæg Buddinge Byport

Bilag 2 - Forslag til boligtyper på Fremtidsvej

Bilag 3 - Oversigt over finansieringskilder

Punkt 2: Forslag til lokalplan 263 for Skøjtehal i Gladsaxe Idrætscenter, 1. behandling

19-2-01.02.00-P00

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 29.01.2020

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 03.09.2019, punkt 4, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for en ny skøjtehal i Gladsaxe Idrætscenter. Skøjtehallen skal erstatte den gamle skøjtehal, som er nedslidt og utidssvarende. By- og Miljøforvaltningen har udarbejdet et forslag til lokalplan 263, som vil muliggøre det ønskede byggeri.

GladsaxeLiv og de grønne værdier

Byrådet har med vedtagelsen af GladsaxeLiv og strategien "Vores grønne Gladsaxe" lagt op til, at nye byggerier skal bidrage til og synliggøre bylivet i kommunen, og at der skabes nye grønne arealer og elementer i byen, når vi bygger.

Lokalplanforslaget indeholder derfor en række bestemmelser, som vil sikre, at den nye hal kommer til at spille en aktiv og grøn rolle i Idrætscentret. Facader skal så vidt muligt udformes med glaspartier, hvor man både kan se ind i bygningen og opleve aktiviteterne, og hvorfra man kan se ud på omgivelserne, når man befinder sig inde. Lukkede facader kan være nødvendige af hensyn til skøjtehallens funktioner, men ved skitsering og indretning af bygningen skal der tages hensyn til ønsket om et åbent udseende.

Skøjtehallens ankomstområde skal udformes, så det lægger op til leg og bevægelse, og området skal indrettes med træer og anden beplantning. Langs hele bygningens facade udlægges en kantzone, hvor der vil være krav om beplantning på mindst halvdelen af arealet.

Der er desuden bestemmelser om grønne tage og om beplantning langs Gladsaxevej og den sydlige del af Isbanevej.

Fortidsmindet Tinghøj Batteri

Nord og vest for lokalplanens område ligger det fredede fortidsminde, Tinghøj Batteri. Batteriet var en del af Københavns befæstning i slutningen af 1800-tallet. Omkring batteriet og den historiske adgangsvej, som følger skelgrænsen langs erhvervskvarteret, gælder en beskyttelseslinje på 100 meter efter naturbeskyttelsesloven. Inden for linjen må der ikke bebygges eller ske andre tilstandsændringer uden dispensation. Byggefeltet for en ny skøjtehal ligger uden for beskyttelseslinjen.

Eventuel vejlukning

Det har gennem adskillige år været et ønske fra Idrætscentrets side, at Isbanevej bliver lukket for gennemkørende trafik. Dette vil kunne medvirke til at skabe sammenhæng i området, hvor vejen opleves som en barriere. Isbanevej er imidlertid også en vigtig trafikal forbindelse mellem Vandtårnsvej og Gladsaxevej og benyttes blandt andet af udrykningskøretøjer.

Lokalplanen giver mulighed for en eventuel fremtidig beslutning om vejlukning. Under alle omstændigheder skal der skabes en trafiksikker adgang for fodgængere ved en landskabelig bearbejdning af skøjtehallens ankomstområde.

Klimasikring

I 2015 blev det store klimatilpasningsprojekt for hele Gladsaxe Idrætscenter indviet. Dette anlæg sikrer, at alt regnvand håndteres på overfladen og ledes ud i bassinerne langs Vandedningsstien. Inden for lokalplanens område ligger tre overløbsbassiner, som indgår i det samlede anlæg. Der må kun ske ændringer på disse bassiner, hvis det sikres, at anlægget fortsat vil have den samme hydrauliske funktion, og hvis det sker med tilladelse fra Novafos A/S, som har driftsansvaret for anlægget.

Afløbskoefficienten for området er fastlagt til 0. Lokalplanen fastlægger derfor, at alt regnvand svarende til en 20-års regnhændelse skal kunne håndteres inden for lokalplanens område.

Miljøvurdering

By- og Miljøforvaltningen har screenet lokalplanforslaget for miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke er behov for at udarbejde en miljørapport, da der kun er få naturværdier i området, og at disse ikke vil blive berørt af planen. Tinghøj Batteri vil ikke blive påvirket af byggeri, og der er ikke væsentlige trafikikkerhedsmæssige udfordringer forbundet med planen.

Kommuneplan

Lokalplan 263 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, som udlægger området til sports- og idrætsanlæg med bebyggelse i højst fire etager og højst 20 meter.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at forslag til lokalplan 263 vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i perioden 04.02.2020 til 31.03.2020, og
2. at underretning om lokalplanforslaget sendes til ejere og lejere, inden for det område, der er vist på det vedlagte kort, bilag 2.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 03.09.2019, punkt 4

Kultur-, Fritids- og Idrætsudvalget 05.02.2019, punkt 1

Bilag

Forslag til LP263 Skøjtehal

Høringsområde LP 263

Punkt 3: Forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017 for Bagsværd Bypark, 1. behandling

18-5-01.02.15-P16

Beslutning

Lars Abel stillede følgende ændringsforslag:

"Intentionerne bag de oprindelige planer for omdannelse af hele området fastholdes principielt. Andelen af boliger fastsættes generelt til 40%, som søges koncentreret i områderne tættest på Bagsværd Bymidte langs Vadstrupvej."

Lars Abel stemte for forslaget.

De øvrige stemte imod.

Pia Skou stillede følgende ændringsforslag:

1) "Med udgangspunkt i de nylige vejstøjberegninger, der er foretaget af området, foreslås det, at andelen af boliger i rammeområderne Kontorbyen og Vidensbyen ligesom i rammeområdet Håndværkerbyen sættes til 0 procent. Således vil det kun være i de to rammeområder tættest på Bagsværd centrum og længst væk fra Hillerødmotorvejen, Købmandsbyen og Boligbyen, hvor der kan opføres boliger."

2) "Højdegrænserne for byggeri ud til Vadstrupvej sættes til 3 etager med henblik på at sikre et åbent og ikke-fortættet byrum langs Vadstrupvej. I de øvrige områder sættes der en grænse på maksimalt 4 etager."

Pia Skou stemte for forslaget.

7 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellesmann, Christina Rittig Falkberg, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Trine Henriksen) stemte imod.

Lars Abel undlod at stemme.

Christina Rittig Falkberg stillede følgende ændringsforslag:

"Radikale Venstre ønsker at styrke muligheden for erhvervsudvikling i Bagsværd Bypark yderligere, hvorfor vi foreslår, at der i Vidensbyen (18.B/E.3) ikke afsættes ramme til boliger."

Christina Rittig Falkberg og Lars Abel stemte for forslaget.

6 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Trine Henriksen) stemte imod.

Pia Skou undlod at stemme.

Trine Henriksen stillede følgende ændringsforslag:

Boligbyggeri må maksimalt være 5 etager, med en gennemsnitlig højde på højst 3½ etage.

Trine Henriksen stemte for forslaget.

7 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Christina Rittig Falkberg, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Pia Skou) stemte imod.

Lars Abel undlod at stemme.

Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Serdal Benli og Kristian Niebuhr stillede følgende ændringsforslag:

"At maksimal højde og etageantal for Bagsværd Bypark ændres, så det fastsættes, at der maksimalt må bebygges med 5 etager (20 meter) i Bagsværd Bypark, dog kan der etableres op til 6 etager i det byggeri, der ligger i første række ud mod Hillerødmotorvejen. Indenfor den enkelte lokalplan må boligbyggeri ikke overstige 4 etager i gennemsnit".

6 medlemmer (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Christina Rittig Falkberg, Serdal Benli, Kristian Niebuhr) stemte for forslaget.

Pia Skou stemte imod.

Lars Abel og Trine Henriksen undlod at stemme.

Trine Henriksen stillede følgende ændringsforslag:

"Ved beregning af krav til friareal i boligbyggerier, skal friareal i terræn udgøre mindst 30% af etagearealet."

Trine Henriksen stemte for forslaget.

7 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Christina Rittig Falkberg, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Pia Skou) stemte imod.

Lars Abel undlod at stemme.

Trine Henriksen stillede følgende ændringsforslag:

"Der stilles krav om en biofaktor på minimum 0,5 i området med over 60% boliger, og 0.4 i øvrige områder."

Trine Henriksen og Christina Rittig Falkberg stemte for forslaget.

6 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Pia Skou) stemte imod.

Lars Abel undlod at stemme.

Trine Græse, Tom Vang Knudsen og Peter Berg Nellemann stillede følgende ændringsforslag:

"Der foreslås en biofaktor på mindst 0,4 for hele området".

6 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellemann, Serdal Benli, Kristian Niebuhr og Pia Skou) stemte for forslaget.

Christina Rittig Falkberg, Lars Abel og Trine Henriksen undlod at stemme.

Ad 1. at:

Et flertal i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellesmann, Christina Rittig Falkberg, Serdal Benli, Kristian Niebuhr, Pia Skou og Trine Henriksen) anbefaler indstillingen med de vedtagne ændringer.

Lars Abel undlod at stemme.

Ad 2. at:

Tiltrådt.

Ad 3. at:

Økonomiudvalget besluttede, at der skal afholdes borgermøde om forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017 for Bagsværd Bypark.

Ad 4. at:

Tiltrådt.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 29.01.2020

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede 13.11.2018, punkt 2, at igangsætte en revision af kommuneplanrammerne for Bagsværd Bypark. Baggrunden var et ønske om at fastholde visionen for områdets omdannelse til et bykvarter med blandede funktioner. By- og Miljøforvaltningen har anbefalet, at kommuneplantillægget, ud over at fastsætte et maksimum for, hvor mange boliger byomdannelsesområdet må rumme, også differentierer dette maksimum, så boligandelen er højere i området tættest på bymidten. Forvaltningen anbefalede desuden, at der fastsættes et maksimum for størrelsen på projekterne, med henblik på at sikre en variation indenfor området. Derudover anbefalede forvaltningen, at Strategien for Bagsværd i social balance indarbejdes i kommuneplanrammerne, ligesom udpegningen af områder til produktionsvirksomheder indarbejdes.

Økonomiudvalget har efterfølgende 30.04.2019, punkt 8, drøftet spørgsmålet om fastlæggelse af et maksimum for boligudbygningen i Bagsværd Bypark og Ringbo, sammenholdt med behovet for at tilpasse skole- og dagtilbudskapaciteten, samt muligheden for at stille krav til de enkelte boligområders sammensætning i forhold til boligstørrelse, ejerforhold mv.

Byrådet har givet udtryk for et ønske om at fastholde visionen for området, og dermed intentionerne i helhedsplanen om et tæt og levende bykvarter. I forbindelse med den bystrategiske proces har Byrådet peget på, hvilke værdier der er vigtige for den gode by. Blandt andet, at der arbejdes mere bevidst med; menneskelig skala og skalaovergange, kvalitet og æstetik, bydele i balance, kulturhistorie, social og miljømæssig bæredygtighed, det grønne, bynatur, men også fællesskaber, mødesteder og aktive udearealer. By- og Miljøforvaltningen har, hvor det er muligt, taget udgangspunkt i værdierne i udformningen af forslag til kommuneplantillæg 11 for Bagsværd Bypark.

For i højere grad at kunne fastholde intentionerne for området foreslår By- og Miljøforvaltningen, at der udarbejdes designprincipper, som i første omgang skal bruges som et dialogværktøj i forhold til kommende projektudviklere, men som efterfølgende skal indarbejdes i kommende lokalplaner for området, med henblik på at sikre skalaovergange, variation, kantzoner etc.

Skala - bebyggelsesprocent

Byrådet har givet udtryk for, at man ikke ønsker en fortsættelse af den udvikling af området, som ses med realiseringen af 1. etape af lokalplan 220 for Solhusene. Lokalplan 220 for Solhusene blev vedtaget med en bebyggelsesprocent på 175, der ligger væsentligt over bebyggelsesprocenten på 145, som er fastsat i kommuneplanrammen for området. Begrundelsen for dette var blandt andet et ønske om at få igangsat udviklingen af området. Bebyggelsesprocenten er fastsat for området under ét. I dette tilfælde er byggeriet struktureret således, at en større del af byggemuligheden er placeret i delområde 1, som er den del, der er realiseret. Det betyder, at bebyggelsesprocenten reelt er ca. 240 i delområde 1. De resterende delområder har derfor kun byggeret svarende til bebyggelsesprocenter på 128 (delområde 2), 109 (delområde 3) og 147 (delområde 4).

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent i helhedsplanen for Bagsværd Bypark er på 140, med den højeste bebyggelsesprocent på 145 i området mod Bagsværd Bymidte og den laveste på 115 i området tættest på motorvejen. En bebyggelsesprocent i den størrelsesorden, vurderer forvaltningen, ikke er til hinder for, at man kan opnå et byområde, der skalamæssigt er behageligt at opholde sig i, og som samtidig rummer kvaliteter i form af lys og luft. Det handler i højere grad om, hvordan byggeriet disponeres. For eksempel bygningshøjder, afstand mellem byggefeltet, hvordan der arbejdes med bygningens facader i form af åbenhed samt variation af både facader og bygningskroppe. By- og Miljøforvaltningen vurderer, at det er vigtigt, for at efterleve helhedsplanens intentioner om en levende bydel, at fastholde bebyggelsesprocenten i området men anbefaler, at designprincipper fastsætter, hvorledes der for eksempel arbejdes med variation i højder og facader, afstand mellem byggeri etc.

Skala - skærpelse af krav til højder i rammeområde 18.C.1

Det generelle etageantal i Bagsværd Bypark er på maksimalt 4 – 5 etager. Alle rammeområder har dog en bemærkning om, at der kan fastsættes byggefeltet til enkelte højere bygninger med max. 12 etager og højder på max. 48 m. I rammeområdet ved Kontorbyen (18.C.1), hvor lokalplanen for Solhusene er udarbejdet, blev der i forbindelse med et kommuneplantillæg yderligere indsat en tilføjelse om, at hvis kun en del af bygningen er høj, for eksempel som ved terrasseret bebyggelse, kan der fastsættes byggefeltet til bygninger på max. 10 etager med en højde på max. 40 m.

Det er forvaltningens vurdering, at tilføjelsen i rammeområde 18.C.1 var et kompromis, som desværre ikke efterlever intentionen med visionen fra helhedsplanen, og som derfor bør fjernes.

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at fastholde, at der skal være variation i bygningshøjderne i Bagsværd Bypark. Helhedsplanen opererer både med enkeltstående høje bygninger, karrébebyggelser samt byhuse/rækkehuse. Ved at fastlægge en bestemmelse om, at etageantallet i området som gennemsnit skal være 4 etager, fastholdes det, at området udformes som et område, der skalamæssigt forholder sig til en menneskelig skala, og hvor det i højere grad er muligt at opnå nogle gode bokvaliteter. Af samme årsag foreslår forvaltningen, at der indsættes en bestemmelse om, at det generelle maksimale etageantal indenfor området ikke må overskride 7 etager. Ved at fastholde et gennemsnit på 4 etager vil det kræve, at der samtidig planlægges for et lavere byggeri indenfor samme område, hvis man ønsker at bygge højere visse steder. Dette vil fastholde, at der er mulighed for variation i højden i området. I forbindelse med designprincipperne og indarbejdelse af dem i kommende lokalplaner, skal den variation sikres. Vedlagte støjnotat belyser, at det kan være nødvendigt at planlægge for et byggeri i en vis højde ud mod Vadstrupvej, for eksempel 4-5 etager, for at sikre, at gældende støjgrænser overholdes inde i området. Ud fra designprincipperne kan der fastsættes bestemmelser i kommende lokalplaner om, at der ud mod Vadstrupvej skal arbejdes med variation i bebyggelsen, både i højde og i facade, for eksempel ved indrykning af facadelinjen visse steder, således at vejforløbet langs Vadstrupvej, ikke fremstår som en lang ensartet mur.

Dette vil dog kun gælde fremadrettet i forhold til kommende lokalplaner i Bagsværd Bypark.

Kvalitet

Når der udarbejdes nye lokalplaner for området, skal der fastsættes bestemmelser om områdets arkitektur. På temadrøftelsen med Byrådet 27.05.2019, blev det drøftet, hvordan arkitekturpolitikken kommer til at leve og behovet for at implementere den stærkere i lokalplanbestemmelser. Udgangspunktet er dialog, men det er ikke altid nok. Forvaltningen foreslår, at der arbejdes med at sikre en højere kvalitet og bæredygtighed i byomdannelsesområdet ved at aktivere arkitekturpolitikken i dialogen med projektudviklerne og ved at understøtte dialogen med designprincipper og principper for bæredygtighed, som skal indarbejdes i kommende lokalplaner for området.

Det grønne, friarealer og mødesteder

Der er forskellige måder at sikre, at der etableres grønne områder og friarealer i en bebyggelse. I dag muliggør kommuneplanen kun, at Byrådet i byomdannelsesområderne og i erhvervsområder kan stille krav til et områdes fremtidige biofaktor. Når det krav står alene, betyder det, at det grønne i princippet kan udformes, uden at det bidrager væsentligt til, at der også skabes friarealer og mødesteder. Andre kommuner bruger at stille krav til friarealer som en generel ramme i kommuneplanerne. Krav til friarealer er et gængs krav, der bruges i forbindelse med planlægning, og er

et krav, som kan sikre, at der ikke bare bygges tæt, men at der også skabes reelle friarealer i fremtidigt byggeri. Hvad der skal udgøre et områdes friarealer, og hvad de skal indeholde, for eksempel at de skal udformes som mødesteder, er krav, der skal indgå i kommende lokalplaner. Med det udgangspunkt foreslår forvaltningen, at der indsættes et generelt krav til friarealer i forbindelse med den kommende kommuneplan. Det vurderes, at dette sammen med et krav til biofaktor kan sikre, at der ikke bare udformes friarealer, men at de også udformes som grønne friarealer. By- og Miljøforvaltningen foreslår, at der allerede i forbindelse med forslag til tillæg 11 indsættes et krav om, at der skal etableres friareal svarende til 40 % af bruttoetagearealet for boliger og 10 % af bruttoetagearealet for erhverv i Bagsværd Bypark. I de kommende lokalplaner skal det præciseres, hvad der udgør friarealer i et kommende projekt. Ligesom det skal fastlægges, hvor stor en del af friarealerne, der skal etableres på terræn, samt hvor stor en andel der skal etableres som et samlet friareal for bebyggelsen.

Balance mellem bolig og erhverv

I temadrøftelsen 30.04.2019, punkt 8, var oplægget fra By- og Miljøforvaltningen, at man skulle se sammenhængende på området ved Ringbo og Bagsværd Bypark. Byrådet besluttede 25.09.2019, punkt 5 at igangsætte en helhedsplan for området ved Bakkeskolen og Ringbo. I sagens vedhæftede analyse, anbefales scenarie 1. Her indgår et restareal på ca. 45-50.000 m² til byudvikling på området ved Ringbo. Analysen peger på, at der er behov for en vis andel boliger i området ved Ringbo for at skabe liv og sammenhængskraft i bydelen. Hvor mange boliger, det drejer sig om, vil afhænge af den kommende helhedsplan for området. Spørgsmålet om boliger på Ringbo indgår derfor ikke i denne dagsorden.

Intentionerne med diagonalen i Helhedsplanen for Bagsværd Bypark er et indre park- og aktivitetsstrøg, der skal skabe rum til ophold, aktiviteter og begivenheder for alle Bagsværd borgere. Det vil kræve, at der er en vis mængde af beboere i området. Det samme gør sig gældende for de større kvarterspladser og de små lokale byrum. Alle disse elementer kræver, at området indtages og bebos af borgere, som bruger byen som en del af deres nærområde. Boliger er derfor vigtige for realisering af helhedsplanens visioner. Når man løfter blikket ud over selve området, så er boliger også en vigtig del af selve strategien for Bagsværd i social balance. Boliger i området kan medvirke til at skabe en sammenhængskraft i området mellem Bagsværd Bymidte og den vestlige del af Bagsværd. I dag er strækningen præget af tilfældigt erhverv, og store stræk som for eksempel området ved Ringbo, hvor der er begrænset aktivitet, og som derfor giver en følelse af, at man bevæger sig udenfor byen, når man når et stykke ud ad Vadstrupvej. Boliger er derfor en vigtig del af Bagsværd Bypark. Ikke bare i forhold til at få realiseret området, men i høj grad også for at få realiseret visionen for området.

Hvis man ser på de forskellige rammeområder for Bagsværd Bypark ud fra, hvor de bedste bokvaliteter er, så ligger de op mod Bagsværd Bymidte og længst væk fra motorvej og produktionsområdet syd for. Hvis man skal differentiere i mængden af boliger, bør hovedvægten derfor være i området tættest på byen for at understøtte de funktioner, der er i bymidten. Yderligere bør der være en vægt af boliger op mod Vadstrupvej for at sikre, at der skabes en sammenhængskraft langs Vadstrupvej, suppleret med mødesteder, for eksempel i form af offentlige funktioner, service etc. Derudover bør boligerne placeres langs diagonalen, der skal være færdselsåren gennem området for de bløde trafikanter.

På baggrund af dette foreslår forvaltningen, at der med forslag til kommuneplantillæg 11 fastsættes et maksimum for, hvor mange procent boliger de forskellige rammeområder kan indeholde som følgende:

- Købmandsbyen (18.C.1) Max. 90 % boliger og min. 40 % boliger.
- Boligbyen (18.B/E.1) Max. 75 % boliger og min. 40 % boliger.
- Kontorbyen (18.B/E.2) Max. 65 % boliger og min. 40 % boliger.
- Vidensbyen (18.B/E.3) Max. 30 % boliger.
- Håndværkerbyen (18.B/E.4) Ingen ramme til boliger.

Dette vil betyde, at der kan etableres op til ca. 1.250 boliger i Bagsværd Bypark med udgangspunkt i en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m². Dette er en forøgelse af boligerne i forhold til det scenarie, som befolkningsprognosen har taget udgangspunkt i, som er 900 boliger, og som baserer sig på, at der kun etableres 40 % boliger i området. Med de gældende rammer for området vil der kunne bebygges med 100 % boliger, hvilket betyder, at der reelt vil kunne etableres op til ca. 2.240 boliger i Bagsværd Bypark. Med de nye bestemmelser vil der samlet set indenfor Bagsværd Bypark, være en fordeling på ca. 57 % boliger og 43 % erhverv.

Der står i de gældende retningslinjer for byomdannelsesområdet, at Byrådet kan stille krav om op til 25 procent almene boliger i forbindelse med opstart af lokalplaner indenfor byomdannelsesområdet. Dette vil bidrage til at skabe en social bæredygtighed i området og forvaltningen foreslår derfor, at bestemmelsen fastholdes. Ud over boliger muliggør

kommuneplanens rammebestemmelser; kontor- og serviceerhverv, offentligt formål, pladskrævende detailhandel, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lign.

Bydele i balance - Strategi for Bagsværd i social balance

Strategien for Bagsværd i social balance og hovedtrækket med en gennemgående forbindelse fra Bagsværd Sø til Værebrosø, også kaldet Bindeleddet, er først vedtaget efter udarbejdelsen af Helhedsplanen for Bagsværd Bypark og de gældende kommuneplanrammer. Med strategien er der kommet større fokus på, hvilket udtryk Bagsværd Bypark skal have langs Vadstrupvej, og hvilke funktioner der skal placeres langs Vadstrupvej ud fra et formål om at skabe mødesteder langs Bindeleddet. Mødesteder er her tænkt både som fysiske mødesteder og som sociale mødesteder. Dette nye fokus medfører et behov for at indarbejde retningslinjer for Bagsværd Bypark, der tager hensyn til dette. Forvaltningen foreslår, at der indarbejdes en retningslinje om, at facaden ud mod Vadstrupvej skal udformes således, at der etableres punktvis nedslag af udadvendte servicefunktioner. Det kan både være som foreningslokaler, klinikker, café, kontor, eller som offentlige funktioner i form af dagtilbud i stueetagen, eller ungdomsklub etc. Disse funktioner skal tilstræbe en åbenhed i facaden. Alternativt skal der skabes indtryk i bygningsrækken, så der opstår lommer, hvor der både er forbindelse til bebyggelsen bagved, og hvor der kan være plads til at placere et enkelt træ, en bænk eller lignende. Dette vil ligeledes bidrage til, at facaden ud mod Vadstrupvej ikke fremstår som en lang ensartet mur i hele Bagsværd Byparks udstrækning.

Maksimal projektstørrelser

Helhedsplanen lægger op til at fastholde en variation i området, så området ikke bliver præget af alt for store ensartede bebyggelser. Der er imidlertid samtidig behov for at lokalplanlægge for større områder, så man får sikret, at områderne hænger sammen i forhold til infrastrukturen, og man sikrer en realisering af en sammenhængende diagonalforbindelse. Med de nuværende kommuneplanrammer er der intet til hinder for, at hele området opkøbes og etableres som ét stort projekt. Forvaltningen foreslår derfor en retningslinje om, at boligprojekter som hovedregel ikke må overstige 20.000 m² etageareal pr. boligprojekt. Til sammenligning var projektet på Søborg Møbel (lokalplan 241) på 19.200 m² og sidste lokalplan for Tobakken (lokalplan 245) på 26.000 m².

Områder forbeholdt produktionsvirksomheder

Byrådet vedtog tillæg 8 til Kommuneplan 2017 om arealer til produktionsvirksomheder den 25.09.2019, punkt 3. En del af Bagsværd Bypark ligger indenfor det, der i forbindelse med udpegningen af områder forbeholdt produktionsvirksomheder er kaldt konsekvensområde. Indenfor konsekvensområdet kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse medmindre, miljølovgivningens til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes således, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Dette understøtter, at der i de områder, hvor konsekvensområdet er størst, er mulighed for en tilsvarende mindre andel af boliger.

Borgermøde

Da kommuneplantillægget overvejende er en præcisering af intentionerne i den vedtagne Helhedsplan for Bagsværd Bypark, foreslår By- og Miljøforvaltningen, at der ikke afholdes et borgermøde om forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017 for Bagsværd Bypark vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i perioden 04.02.2020 til 31.03.2020,

2. at der udarbejdes designprincipper for Bagsværd Bypark, der skal fungere som et styringsredskab for de kommende lokalplaner i området,

3. at der ikke inviteres til et borgermøde om forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017, og

4. at underretning om forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017 sendes til ejere indenfor byomdannelsesområdet.

Relateret behandling

Byrådet 25.09.2019, punkt 3

Økonomiudvalget 30.04.2019, punkt 8

Økonomiudvalget 13.11.2018, punkt 2

Økonomiudvalget 30.10.2018, punkt 10

Byrådet 16.06.2010, punkt 91

Bilag

Bilag 1: Forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2017 for Bagsværd Bypark

Bilag 2: Helhedsplan for Bagsværd Bypark

Bilag 3: Kommuneplanrammer i Bagsværd Bypark

Bilag 4: Beregning af vejstøj i forhold til Bagsværd Bypark

Punkt 4: Oprettelse af opgaveudvalg i Mørkhøj

19-4-00.01.10-P05

Beslutning

Pia Skou stillede følgende ændringsforslag:

"1) Der nedsættes ikke et opgaveudvalg for Mørkhøj og honorar til formanden for opgaveudvalget i to år afholdes derfor ikke.

Forvaltningen prioriterer og fokuserer sin indsats på at understøtte den indsats, der foretages gennem Styregruppen for Social Balance i Mørkhøj (nedsat 2018) samt at understøtte den indsats, som skal ske gennem den netop oprettede stilling som social innovatør i Mørkhøj, som fra Mørkhøj Bibliotek skal arbejde med at igangsætte fællesskabsorienterede aktiviteter i Mørkhøj.

2) Der afholdes et borgermøde i Mørkhøjområdet med henblik på at løse den konkrete opgave vedr. indhentning af ideer til udvikling af byrummet og indretning af legeplads ved Ilbjerg Allé."

Pia Skou og Kristian Niebuhr stemte for forslaget.

De øvrige stemte imod.

Ad indstillingen:

Et flertal i Økonomiudvalget (Trine Græse, Tom Vang Knudsen, Peter Berg Nellesmann, Christina Rittig Falkberg, Lars Abel, Serdal Benli og Trine Henriksen) anbefaler indstillingen.

Pia Skou og Kristian Niebuhr stemte imod.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 29.01.2020

Sagsfremstilling

Gennemgang af sagen

På baggrund af politiske drøftelser lægges der op til at nedsætte et opgaveudvalg efter styrelsesloven § 17, stk. 4, der skal arbejde med Mørkhøj. Gladsaxe Kommune vil sammen med borgerne i lokalområdet gå i dialog om, hvordan vi sammen udvikler bydelen og skaber en fælles fortælling og vision om, hvordan Mørkhøj skal være at bo og leve i.

Det er ønsket at undersøge, hvordan de eksisterende faciliteter og aktiviteter udvikles, så de i endnu højere grad bidrager til at sy byen sammen både fysisk og mentalt. Derfor foreslås det at nedsætte et opgaveudvalg, der både skal bidrage til konkrete projekter og initiativer, samt arbejde med at skabe sammenhænge mellem områdets aktører, faciliteter og allerede igangværende projekter.

Forvaltningen har på baggrund af det politiske ønske udarbejdet et kommissorium for opgaveudvalget "Vores Mørkhøj".

Opgaveudvalget nedsættes med det formål at:

- Styrke sammenhængskraften i Mørkhøj
- Understøtte konkrete projekter i bydelen
- Understøtte borgernes engagement og initiativer i Mørkhøj
- Identificere styrker og muligheder i Mørkhøj
- Udvikle en fælles fortælling/vision for Mørkhøj 2025

Opgaveudvalget skal identificere muligheder og potentialer på tværs af hele Mørkhøj og i den forbindelse få øje på de barrierer, der står i vejen for udviklingen. Opgaveudvalget skal tage et helhedsorienteret blik på Mørkhøj for at identificere udfordringer og muligheder gennem arbejdet med projekter og temaer. Opgaveudvalgets formål opgaveportefølje er nærmere beskrevet i bilag 1: ”Kommissorium for opgaveudvalg i Mørkhøj”.

Konkrete opgaver og leverancer

Opgaveudvalget involveres i arbejdet med konkrete projekter i Mørkhøj og der kan i udvalgsperioden komme flere projekter til, hvis det er relevant. Projekterne omhandler i første omgang udvikling af byrummet og en legeplads ved Ilbjerg Allé og udvikling af et kultur- og musikmiljø på det gamle Blågård seminarium, som Gladsaxe Kommune har overtaget.

Byrummet og profillegepladsen ved Ilbjerg Allé

Gladsaxe Kommune har igangsat et projekt med pladسدannelse og profillegeplads, der forventes færdigt i sommeren 2021. Opgaveudvalget giver konkrete input til hvilke aktører og interessenter, der kan medvirke til at udvikle byrummet og en profillegeplads ved Ilbjerg Allé, samt hvordan disse involveres bedst muligt. Udvalget tager del i den involverende proces og bidrager efterfølgende med anbefalinger til, hvordan legepladsen og byrummet skal udformes. Opgaven skal løses i foråret 2020.

Kultur- og musikmiljø på Blågård

Festsalen og de omkringliggende lokaler på Blågård giver gode muligheder for at udvikle kultur- og musikmiljøet i Mørkhøj. Opgaveudvalget giver konkrete bud på mulige aktiviteter og identificerer borgere og andre aktører, der har interesse i at etablere et aktivt kultur- og musikmiljø på Blågård. Opgaveudvalget inviterer kommunens centrale aktører indenfor kultur- og musik med til at generere idéer og drøfte mulighederne på Blågård. Derudover søges der etableret en gruppe af frivillige, der har lyst til at deltage i opbygningen af sådan et miljø i samarbejde med kommunen og andre interesserede.

Valgfrie temaer og projekter

Opgaveudvalget vælger udover de faste projekter selv en række relevante temaer og projekter som de vil arbejde med. Forvaltningen vedlægger i bilag 2: ”forslag til temadrøftelser” fire forslag til temaer som opgaveudvalget kan vælge at arbejde med.

Med afsæt i temaerne kan opgaveudvalget tage initiativ til at igangsætte konkrete initiativer i samarbejde med relevante aktører i området og/eller de kan arbejde med anbefalinger til udvikling på længere sigt. Arbejdet i opgaveudvalget understøttes af styregruppen for social balance i Mørkhøj, den sociale innovator og af forvaltningen. Arbejdet afsluttes i en fortælling/vision for Mørkhøj, som sætter ord på områdets identitet og danner en fælles ramme om initiativer og udvikling i området i de kommende år.

Funktionsperiode

Opgaveudvalget er midlertidigt og nedsættes fra 01.02.2020. Opgaveudvalget skal aflevere et produkt/redegørelse/anbefaling til Økonomiudvalget. Opgaveudvalgets arbejde skal være afsluttet senest ultimo 2021.

Opgaveudvalget nedsættes under Økonomiudvalget

Opgaveudvalget foreslås nedsat under Økonomiudvalget, fordi dets opgaver skal trække på viden og kompetencer i alle forvaltninger. Det vurderes ud fra et helhedsorienteret perspektiv bedst at kunne ske med en forankring i Økonomiudvalget. Opgaveudvalget giver løbende tilbagemelding til Økonomiudvalget i funktionsperioden. Opgaveudvalget er rådgivende og har ikke nogen formel beslutningskompetence efter styrelsesloven.

Opgaveudvalget kan gå i dialog med relevante fagudvalg i forhold til konkrete indsatser/projekter.

Medlemmer udpeget på kompetencer

Opgaveudvalget foreslås at bestå af 11 medlemmer, som udpeges af Byrådet.

3 byrådsmedlemmer, hvoraf det ene udpeges som formand for Opgaveudvalget.

8 medlemmer udpeget på baggrund af kompetencer baseret på følgende kriterier:

- borgere, der har kendskab til livet i Mørkhøj som småbørnsfamilier, familier med skolebørn, unge og ældre/gamle, borgere, som har tilknytning til kultur-, fritids- og foreningslivet i Mørkhøj.
- Udvalget nedsættes, så der er medlemmer fra forskellige geografiske områder af Mørkhøj
- Så vidt muligt udpeges en deltager, der har tilknytning til det lokale erhvervsliv.
- Opgaveudvalget vil blive besat, så det samlet dækker de ovennævnte kompetencer.

Udvalget skal involvere relevante aktører, som udpeges baseret på deres individuelle kompetencer.

Det foreslås, at forvaltningen indstiller fire kompetencepersoner og der annonceres efter de sidste fire kompetencepersoner til opgaveudvalget. Forvaltningen vurderer at denne fremgangsmåde sikrer bredden i opgaveudvalget bedst muligt.

Der annonceres efter kompetencepersoner i Gladsaxe Bladet og på Facebooksiden ”Os der bor i Mørkhøj”, samt på Gladsaxe Kommunes hjemmeside. Interesserede borgere vil blive opfordret til at sende en kort motiveret ansøgning til Børne- og Kulturforvaltningen. Det vil fremgå af annoncen, hvilke kompetencer der efterspørges i udvalgsarbejdet.

Resultatet af annonceringen forventes at foreligge ultimo januar 2020. For ikke at forsinke opgaveudvalgets opstart foreslås det, at Byrådet bemyndiger Økonomiudvalget til at udpege medlemmer baseret på kompetencer på Økonomiudvalgets møde 04.02.2020. Det giver mulighed for at afholde første møde i opgaveudvalget allerede i februar.

Byrådsmedlemmer i opgaveudvalget

Konstitueringsgruppe 1 (A, B, C, F og Ø) udpeger 2 medlemmer, heraf formanden, og konstitueringsgruppe 2 (O og V) udpeger 1 medlem af opgaveudvalget. Navnene forventes at foreligge senest til Byrådets behandling af udpegningen 29.01.2020.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser

Der er behov for at udvalget kan søge viden, få produceret materiale, afholde borgermøde med videre. Udgifterne hertil finansieres af det politiske område under Byrådssekretariatet.

Børne- og Kulturforvaltningen indstiller

1. at kommissoriet, herunder formål og opgaver samt funktionsperiode godkendes og at opgaveudvalget oprettes i overensstemmelse hermed,
2. at de foreslåede kompetencer godkendes og at forvaltningen får mandat til at annoncere efter medlemmer af opgaveudvalget,
3. at der udpeges to medlemmer fra Byrådets konstitueringsgruppe 1 og et medlem fra konstitueringsgruppe 2 til opgaveudvalget, og
4. at Byrådet bemyndiger Økonomiudvalget til at udpege øvrige medlemmer til opgaveudvalget som beskrevet i sagsfremstillingen

Bilag

Bilag 1: Kommissorium for opgaveudvalg i Mørkhøj - VERSION 7 3 1

Bilag 2: ”forslag til temadrøftelser”

Punkt 5: Bystrategisk proces, afslutning af forløbet, produkter og det videre arbejde

18-1-01.00.00-P15

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med Budgetaftale 2019-2022, beslutningsnote 11, at igangsætte et bystrategisk forløb i 2019. Udgangspunktet for processen har været, at Byrådet sammen med borgerne skulle sætte ord på, hvordan Gladsaxe skal udvikle sig i forhold til byggeri i forskellige dele af kommunen. Hvor, hvad og hvor meget der skal bygges, med hvilken kvalitet, og hvordan de grønne kvaliteter fremmes, og GladsaxeLiv understøttes. Processen skulle udmønte sig i en fælles strategisk holdning til, hvilken type by Gladsaxe skal være med et klart mandat til forvaltningen og tydelige signaler til bygherrer og developere om, hvilken byudvikling Byrådet ønsker i Gladsaxe. Der blev afsat 1 mio. kr. til processen.

I januar 2019 besluttede Økonomiudvalget en proces for forløbet, som indeholdt tre faser:

- Fase 1 Videns- og Kompetenceopbygning
- Fase 2 Den værdibaserede debat
- Fase 3 Det samlede produkt

Med denne sag afsluttes det bystrategiske forløb, der gøres status på produkter og trækkes tråde til det videre arbejde.

Fase 1 Videns- og kompetenceopbygning

Den første fase havde til formål at opbygge fælles viden om de bystrategiske redskaber, planlovens beføjelser og aktuelle udfordringer og dilemmaer i forhold til byens udvikling. Forløbet har indeholdt en række arrangementer, som på forskellig måde har givet input til det videre arbejde. Der har blandt andet været oplæg omkring udviklingen af boligmarkedet, nye boligtypologier, fysisk planlægning som redskab, investorenes perspektiv på byudvikling, Gladsaxes identitet som forstad og den nuværende arkitekturpolitik for Gladsaxe Kommune. Årets byrådsseminar handlede også om det bystrategiske perspektiv, blandt andet med oplæg om politikernes rolle i byens udvikling, værdien af en fælles vision, generelle tendenser i byudviklingen og implementering af arkitekturpolitik på Frederiksberg. Derudover har den første fase indeholdt en ekskursion med fokus på udviklingen i Bagsværd, en inspirationstur til Irmabyen i Rødovre og Grønttorvet i Valby, samt en inspirationstur til Frederiksberg.

By- og Miljøforvaltningen har for hvert arrangement udarbejdet en opsamling, som kan findes i Prepare.

Fase 2 Den værdibaserede debat

Fase 2 blev skudt i gang på Gladsaxedagen med en debat med borgerne omkring de mere generelle udviklingstendenser i Gladsaxe. De spørgsmål, som panelet blandt andet debatterede, var: Hvad er det for en by, vi ønsker os? Er det muligt at melde sig ud af væksten omkring København, og hvad er konsekvensen af det? Hvordan kan Gladsaxe både være en del af løsningen om bolig manglen i København og fortsat være en grøn og levende by? Ud af debatten kom der en snak om blandt andet kvalitet i byggeriet, ønske om at øge bylivet og kvaliteten i det grønne, samt sikring af almene boliger.

Herudover har fasen indeholdt 4 byvandring med borgere og virksomheder:

- Byvandring i Gladsaxe Erhvervs kvarter i forbindelse med Erhvervs konferencen
- Byvandring i Buddinge
- Byvandring i Bagsværd
- Byvandring i Mørkhøj Bygade

Der var fin tilslutning til byvandringerne, hvor borgere, erhvervsliv og politikere fik drøftet potentialer og udfordringer i udviklingen af de fire områder. Der blev talt om en bred vifte af temaer, herunder boligudbygning, trafik og støj, fællesskaber, grønne områder og mere levende byområder. Forvaltningen har udarbejdet korte opsamlings fra drøftelserne, der er lagt i Prepare. Derudover er der produceret små film, som kan ses på kommunes hjemmeside.

Udviklingen af de fire områder er på meget forskellige stadier, eksempelvis har Byrådet endnu ikke truffet beslutning om udviklingen på Mørkhøj Bygade, mens der er vedtaget helhedsplaner og kommuneplanrammer for Bagsværd og Gladsaxe Erhvervs kvarter. Input fra drøftelserne vil derfor også indgå på forskellige stadier i den videre planlægning af områderne.

Fase 3 Det samlede produkt

Byrådet har med Budgetaftale 2020-2023, beslutningsnote 14, besluttet en række produkter med udgangspunkt i den bystrategiske proces. Byrådet har besluttet, at der skal ske en revitalisering og konkretisering af arkitekturpolitikken, at der skal ansættes en stadsarkitekt, samt at der nedsættes et Bystrategisk Råd bestående af gruppeformændene for alle partier. I forhold til arkitekturpolitikken kommer det videre arbejde til at bestå i at få konkretiseret, hvilken type arkitekturpolitik Byrådet ønsker, hvilke elementer den skal indeholde, samt hvordan den implementeres og formidles, så det bliver et klart mandat til forvaltning og tydelige signaler til bygherrer og developere. Tilsvarende skal der arbejdes med, hvordan det Bystrategiske råd kan styrke den politiske styring af byudviklingen. Endelig skal der ansættes en stadsarkitekt, som skal bidrage til arbejdet.

Intentionen med den bystrategiske proces var, at processen skulle udmønte sig i en fælles strategisk holdning til, hvilken type by Gladsaxe skal være, med et klart mandat til forvaltningen og tydelige signaler til bygherrer og developere om, hvilken byudvikling Byrådet ønsker i Gladsaxe. I processen har det vist sig, at der er overordnet enighed om, at Byrådet gerne vil den grønne by og lægger vægt på værdier som fællesskab og mangfoldighed, den sociale bæredygtighed samt større kvalitet i byggeri og byrum. Processen har dog også vist, at der stadig er et stykke vej hen mod en fælles strategisk holdning til byudviklingen med et klart mandat til forvaltningen, og dermed også til bygherrer og developere. Det er forvaltningens vurdering, at det kommende arbejde med en revitalisering af arkitekturpolitikken vil medvirke til en konkretisering af Byrådets ønsker til den fremtidige udvikling.

Som et supplement til arbejdet med arkitekturpolitik og det bystrategiske råd, foreslår forvaltningen følgende:

Kommuneplan

I 2020 igangsættes en proces med udarbejdelse af en ny kommuneplan. Kommuneplanen indeholder den samlede planlægning for den fysiske udvikling af hele kommunen. Det er i kommuneplanen, Byrådet fastsætter de overordnede bystrategiske rammer for den fysiske udvikling og arealanvendelsen i kommunen. Det kan f.eks. være, hvordan vi vil arbejde med en fysisk bæredygtig udvikling af byen, mobilitet, hvordan de større sammenhænge i byen skal sikres, ligesom det vil kunne fastsættes, hvilke værdier der er vigtige i de forskellige områder af byen. Det er også i kommuneplanen, Byrådet kan fastsætte nogle generelle rammer for byens udvikling, der skal indarbejdes i kommende lokalplaner. Det kan f.eks. være et generelt krav om etablering af friarealer i forbindelse med nybyggeri.

Designprincipper, arkitekturpolitik, lokalplaner og byggesagsbehandling

Ud over en revitaliseret og konkretiseret arkitekturpolitik, er det forvaltningens vurdering, at der er behov for at udarbejde nogle designprincipper til brug for dialogen med projektudviklere. Designprincipperne skal omsættes til mere specifikke bestemmelser i lokalplanen. Forvaltningen vil i arbejdet med designprincipper tage udgangspunkt i de værdier, som Byrådet har peget på i den bystrategiske proces og arbejde for at sikre disse værdier ved hjælp af mere specifikke bestemmelser i kommende lokalplaner.

Derudover er der behov for et tættere samarbejde mellem planmyndigheden og bygningsmyndigheden, så det i højere grad sikres, at intentioner i lokalplaner fastholdes i den efterfølgende fase. Dette bunder blandt andet i den læring, som kan trækkes ud af besigtigelsen af Irmabyen og Grønttorvet. Begge områder er omfattet af omfangsrige plandokumenter med henblik på at sikre kvaliteten af de kommende byområder. Det ses dog tydeligt, at de to områder ikke på samme måde, er fulgt til dørs i forhold til krav til kantzoner, variation, beplantning, kvalitet m.v.

Det vurderes, at disse elementer, suppleret med det Bystrategiske Råd og ansættelsen af en stadsarkitekt, vil medvirke til en kontinuerlig debat om kvalitet, bystrategisk perspektiv og Byrådets ønsker til udviklingen af Gladsaxe og specielt, hvordan denne udvikling sikres bedst muligt.

Budget

Med Budgetaftale 2019-2022, beslutningsnote 11, blev der afsat 1 mio. kr. til det bystrategiske forløb. Økonomiudvalget besluttede i januar 2019 følgende fordeling af midlerne:

- Fase 1: 150.000 kr. til oplæg, ekskursion, temadrøftelser med eksterne oplægsholdere m.v.
- Fase 2: 150.000 kr. til planlægning og facilitering af borgerprocesser, herunder oplæg, ekskursioner og lignende.
- Fase 3: 100.000 kr. til udarbejdelse og formidling af produkt.

De resterende 600.000 kr. blev disponeret til varetagelse af opgaver i Team Byplan og Landskab med henblik på at frikøbe tid til arbejdet med det bystrategiske forløb, eksempelvis til finansiering af ressourcer til udarbejdelse af lokalplaner.

Status på budgettet er, at der er uforbrugte midler fra fase 1 på ca. 54.000 kr., uforbrugte midler fra fase 2 på ca. 86.000 kr., samt at midlerne til fase 3 endnu ikke er anvendt. De 600.000 kr. er anvendt til ansættelse af en lokalplanlægger frem til medio juli 2020. Samlet set er der således uforbrugte midler på ca. 240.000 kr.

By- og Miljøforvaltningen foreslår, at disse midler disponeres i 2020 til en revitalisering og konkretisering af arkitekturpolitikken, samt til formidling af Byrådets fokus på arkitektur og kvalitet i byen.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at det bystrategiske forløb afsluttes,
2. at der arbejdes videre med produkterne, som beskrevet ovenfor, og
3. at uforbrugte midler på ca. 240.000 kr. disponeres i 2020 til en revitalisering og konkretisering af arkitekturpolitikken, samt til formidling af Byrådets fokus på arkitektur og kvalitet i byen.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 08.01.2019, punkt 5

Økonomiudvalget 05.02.2019, punkt 6

Økonomiudvalget 04.06.2019, punkt 11

Punkt 6: Tillæg 1 til Lokalplan 74, Slagsportscenter ved Skovbrynet Station, områdeafgrænsning

19-10-01.02.00-P00

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Gladsaxe Kommune har modtaget en anmodning om en lokalplan, der skal muliggøre etableringen af et slagsportscenter under motorvejsbroen ved Skovbrynet Station. Henvendelsen kommer fra Akademisk Boldklub.

Slagsportscenteret skal opføres under Hillerød motorvejen, i det område som ligger i forlængelse af Akademisk Boldklubs nuværende faciliteter. Området grænser op til Hareskoven og er i tæt forbindelse til flere cykelruter og benyttes i dag af løbere og mountainbikeryttere. Gladsaxe Kommune har på baggrund af opfordringer fra de nuværende brugere af stedet placeret et bordbænkesæt. Faciliteter til de nuværende brugere er indtænkt i slagsportscenterets projekttegninger.

Slagsportscenteret ønskes opført som en let-hal, der udgør et areal på ca. 520 m². Let-hallens vægge og loft beklædes med translucente facadeplader af polycarbonat, hvilket sikrer, at lys og liv fra slagsportscenteret er synligt gennem beklædningen. Under broen er i dag et stort parkeringsområde. Slagsportscenteret kan placeres således, at der ikke skal nedlægges parkeringspladser.

Projektet modtog i 2019 en bevilling på 450.000 kr. af Gladsaxe Kommune. Baggrunden for bevillingen var udover at styrke klubbens innovative projekt også et ønske om, at fremme foreningens arbejde med integration. Akademisk Boldklubs cricketforening har i mange år arbejdet med integration af især unge med anden etnisk baggrund end dansk. Cricket er en sommersport, hvorfor Danmarks korte sommersæson udfordrer klubben. Ved at etablere et slagsportscenter er det forhåbningen, at medlemmerne vil fastholdes henover vinterperioden.

Lokalplanområdet er i dag ikke omfattet af nogen kommuneplanramme. For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen skal der derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor området lægges ind under den nærtliggende kommuneramme til sport- og idrætsanlæg. Området er omfattet af Lokalplan 74 Regattakvarteret, Bagsværd Kvarter. I lokalplanen er delområdets anvendelsesbestemmelse udlagt til offentligt formål, stationsforplads med parkering og beplantning. Desuden fastsætter lokalplanen, at der ikke må finde yderligere bebyggelse sted i delområdet. Etableringen af et slagsportscenter vil kræve, at der udarbejdes et lokalplantillæg til den gældende lokalplan, så området også kan anvendes til rekreative formål og der kan opføres bebyggelse.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at der udarbejdes forslag til Tillæg 14 til Kommuneplan 2017 og tilhørende Tillæg 1 til Lokalplan 74 for området ved Skovbrynet station som vist på bilag 1.

Bilag

Kortbilag 1: Områdeafgrænsning T1 til LP 74

Punkt 7: Revision af Gladsaxes erhvervspolitik

19-25-24.00.00-A00

Beslutning

Tiltrådt.

Sagsfremstilling

Gladsaxe står stærkt som erhvervskommune med ca. 2800 arbejdssteder (erhvervsaktive virksomheder) en vækst på ca. 9.000 nye medarbejdere på 10 år (dog med et fald i 2019) og en plads i toppen som industrikommune (nr. 2 efter Billund jf. nye data fra Danmarks Statistik).

Erhvervsindsatsen sker inden for rammerne af erhvervspolitikken, som det daværende Byråd vedtog i september 2016, ”Virksomhedernes vækst og velfærd i Gladsaxe”. Den satte en ny, ambitiøs retning for erhvervsindsatsen i en af Danmarks hurtigst voksende erhvervskommuner med en vision om at skabe gode rammer for vækst og velfærd for virksomheder i Gladsaxe. Hovedgrebet i erhvervspolitikken er at skabe fælles retning for den brede indsats ved at koble vækst og velfærd og definere tre områder, hvor kommunen spiller en afgørende rolle for erhvervslivet:

1. Som servicepartner, der sikrer den gode myndighedsdialog
2. Som lokal vækstpartner, der understøtter vækstambitionerne
3. Som regional vækstmotor, der løfter de store dagsordener som trafik, støj og arbejdskraft på tværs af kommuner og regioner.

Indsatserne i erhvervspolitikken konkretiseres gennem seks kerneværdier, der sætter retningen på tværs af organisationen og i samarbejde med omgivelserne, og som sikrer, at mange oplever sig selv som vigtige i forhold til at levere en nærværende erhvervsservice med fokus på virksomhedernes behov og at skabe udvikling sammen i partnerskab.

Hovedparten af målene i erhvervspolitikken er nået ved udgangen af 2019. Rollerne og værdierne vurderes at være rodfæstet på tværs af forvaltninger.

Nye data for Erhvervs- og Vækstenhedens aktiviteter i 2019 viser en opsøgende lokal erhvervsindsats. Erhvervsudviklingschefen og erhvervskonsulenten har registreret 148 virksomhedsbesøg i 83 virksomheder, heraf 8 borgmesterbesøg. Mange virksomhedsbesøg foretages sammen med Jobcenteret, miljøtilsynet og andre myndighedsområder samt erhvervsfremmeaktører som Copenhagen Business Hub for at sikre at værdierne i erhvervspolitikken efterlevs.

Tilgangen hos den lokale erhvervsservice er, at virksomheder skal opleve kommunen som en smidig samarbejdspartner, der lytter til deres udfordringer og hjælper dem videre til relevante samarbejdspartnere, der kan understøtte deres udvikling og vækst. Til eksempel har erhvervs- og vækstenheden hjulpet fem virksomheder ind i programmet Kickstarter med social bundlinje, 2 virksomheder er kommet med i SDG Business Booster i Copenhagen Business Hub, 1 virksomhed er kommet med i DI's program ”Fra filantropi til forretning”, 7 virksomheder er flyttet ind i Iværksættermiljøet Fremtiden og 8 virksomheder er flyttet ind i Alfa Laval Innovation House.

Erhvervs- og vækstenheden har afholdt mange virksomhedsrettede arrangementer for en bred kreds af virksomheder med tilsammen ca. 850 deltagere, hvoraf mange arrangementer afholdes i partnerskab med relevante erhvervsfremmeaktører. Der er desuden udsendt 17 erhvervsnyhedsbreve samt velkomstbreve fra borgmesteren til 365 nyttilflyttede og 508 nystartede virksomheder i Gladsaxe.

Revision af erhvervspolitikken

På en række punkter er der sket meget siden erhvervspolitikken blev vedtaget i 2016. Det åbner for en række nye muligheder i forhold til at videreudvikle fremtidens erhvervsservice og sætte nye mål.

På den baggrund vurderes det at være tid til at revidere erhvervspolitikken. Med en revision forstås en proces, hvor strukturen med roller og værdier fastholdes, men hvor der igangsættes en proces, der involverer de rette interessenter (internt og eksternt) i at formulere nye mål for de kommende år, der sikrer en fornyet politisk relevans og fælles mål på tværs af kommune og samarbejdspartnere.

En revision kan tage afsæt i:

- Byrådet har med Gladsaxestrategien sat bæredygtig vækst og velfærd som fælles vision. Med erhvervsindsatsens fokus på vækstpotentialer i FN's verdensmål siden erhvervskonferencen 2017 har Gladsaxe opnået en tydelig rolle som national frontløber. Kommunen har fået et Verdensmålshus og Iværksættermiljøet Fremtiden, og har netop lanceret syv tilbud til virksomheder om vækst med verdensmål. Der er stor interesse fra alle typer virksomheder i forhold til bæredygtig vækst og verdensmål, hvilket forventes at vokse sig endnu større med regeringens mål om 70 procent reduktion af CO2 og erhvervsfremmesystemets mange nye tilbud. Interessen for bæredygtighed er også stor i Gladsaxe Erhvervsby og BID-samarbejdet. Med en revision af erhvervspolitikken kan bæredygtighed kobles på visionen om vækst og velfærd for virksomheder og der kan sættes nye mål for indsatsen.
- Den nye erhvervsfremmelov har styrket kommunernes rolle og omdannet Væksthusene til Erhvervshuse med tilbud til en bredere målgruppe af virksomheder på tværs af kommunegrænser. Gladsaxe har taget et aktivt medansvar for at få den nye regionale erhvervsfremmestruktur til at fungere og har afsat flere midler til erhvervsområdet for at kunne dække nye udgifter til erhvervshuset og virksomhedsguiden.dk og samtidig fastholde den lokale erhvervsservice. Den nye regionale struktur er nu i drift og kommunen har med Erhvervshus Hovedstaden/ Copenhagen Business Hub fået nye, tværkommunale tilbud til målgrupper som fx detailhandel, virksomheder i drift og større virksomheder. Indsætterne tilpasses løbende efter virksomhedernes behov og efterspørgsel. Bæredygtighed og ledelse er pt. blandt de mest efterspurgte ydelser. Med en revision af erhvervspolitikken kan disse nye tilbud formidles som en del af kommunens lokale erhvervsservice i samspil med den specialiserede erhvervsservice.
- Partnerskaber og virksomhedssamarbejde er i stigende grad kommet på dagsordenen i kommunen og dermed vil flere i fremtiden kunne få en rolle i erhvervsindsatsen. Mange nye tiltag er igangsat, som styrker erhvervsindsatsen, fx partnerskabet Gladsaxe Erhvervsby, BID-møderne i handeleggaderne og Alfa Laval Innovation House. Nye partnerskaber rykker naturligt ved arbejdsdelingen mellem kommune og samarbejdspartnere. Med en revision af erhvervspolitikken kan der sættes ord på samspillet og arbejdsdelingen.
- Byrådet har sat en række nye dagsordener, der fremadrettet forudsætter et tæt virksomhedssamarbejde og partnerskaber. Med en revision af erhvervspolitikken vil disse kunne indgå som nye mål og indsatser. Det kan fx være ny indkøbspolitik, inklusion af borgere på kanten af arbejdsmarkedet og skole/ virksomhedssamarbejde.
- Den nye lov om erhvervsfremme har ændret rammerne for det regionale samarbejde. Regionerne må ikke arbejde med erhvervsforhold, men til gengæld laves årligt en regional erhvervsfremmestrategi, som KKR er med til at formulere. Strategien sætter en fælles retning og danner grundlag for at søge midler i Den nationale Erhvervsfremmepulje. I Greater Copenhagen løftes tværgående udfordringer som trafik, kompetent arbejdskraft og bæredygtighed i fælles charters, hvor Gladsaxe er med til at sætte dagsordenen. Med en revision af erhvervspolitikken kan kommunen sætte retning for vores bidrag til den regionale vækstdagsorden.

- Handelsgaderne i Søborg, Bagsværd og Buddinge er under pres, men der er også muligheder for at skabe forgrønnelse, GladsaxeLiv og bæredygtig udvikling i partnerskab. Økonomiudvalget har bestilt en model for samarbejdet i løbet af 2020, der styrker lokale partnerskaber. Med en revision af erhvervspolitikken kan samarbejdsmodellen i handelsgaderne skrives tydeligere frem.
- Erhvervskvarterne er under udvikling og bystrategi er på den politiske dagsorden. Hertil kommer, at Letbanen nu er under etablering og kommunen går nye veje for at håndtere trængsel. Med en revision af erhvervspolitikken kan mulighederne, styrkepositionerne og de lokale kræfter i erhvervskvartererne skrives frem med henblik på tiltrækning og fastholdelse af virksomheder og investorer.
- Gladsaxe Erhvervsråd er et høringsorgan for kommunen med en bred sammensætning, der dækker kommunens mangfoldige erhvervsliv. Rådet holder fire årlige møder og bidrager til Gladsaxe Erhvervskonference og Gladsaxe Erhvervspris. En revision af erhvervspolitikken kan være anledningen til at drøfte Erhvervsrådets sammensætning og rolle i den samlede indsats.

Proces for revidering

For at sikre bedst muligt ejerskab til en revideret erhvervspolitik foreslås det at gennemføre en proces, der involverer både politikere, virksomheder og forvaltning samt Gladsaxe Erhvervsråd og Gladsaxe Erhvervsby i formulering af nye, fælles mål.

Processen ledes af erhvervsudviklingschefen med en følgegruppe under ledelse af By- og miljødirektøren med repræsentanter fra alle tre forvaltninger. Processen afsluttes med at lancere en revideret erhvervspolitik på Gladsaxe Erhvervskonference 2020.

Forslag til tids- og aktivitetsplan

23.01.2020 Indledende drøftelse i Gladsaxe Erhvervsråd

Februar 2020 Dialog med Gladsaxe Erhvervsbys bestyrelse

Februar-marts 2020 Videns- og idéindsamling i samarbejde med virksomheder

24.04.2020 Temamøde i Byrådet

12.05.2020 Drøftelse i Gladsaxe Erhvervsråd med involvering af nøgleinteressenter, herunder Copenhagen Business Hub

Juni 2020 Økonomiudvalget godkender udkast til høring

Juli-august 2020 Høring

01.09.2020 Gladsaxe Erhvervsråd: Drøftelse af høringssvar

September 2020 Endelig politisk godkendelse (ØU og BR)

Oktober 2020 Layout og print

Ca. uge 44 2020 Lancering på Gladsaxe Erhvervskonference 2020.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at der med afsæt i den foreslåede proces igangsættes en proces med henblik på at revidere Gladsaxes erhvervs politik.

Sagen fremlægges af

Erhvervsudviklingschef Freja Ludvigsen

Bilag

Bilag 1: Virksomhedernes vækst og velfærd -Erhvervs politik-2016

Punkt 8: Mundtlige meddelelser

19-218-00.01.00-P35

Meddelelse

1. Borgmesteren orienterede om, at Lise Tønner og Lene Svendborg har meldt sig ud af den Socialdemokratiske gruppe og fra 07.01.2020 er løsgængere i Byrådet.

2. Borgmesteren orienterede om, at der ikke er modtaget nogle bud i henhold til det afholdte bankudbud.

Punkt 9: Lukket: Mundtlige meddelelser

19-218-00.01.00-P35

Punkt 10: Godkendelse

18-23733-00.00.00-A00

Beslutning

Godkendt.