

# **REFERAT Opgaveudvalg - Boliger - Ringbo d. 25-02-2025**

**Mødedato** Tirsdag d. 25. februar 2025 kl. 17:00

**Mødested** Søgård, Slotsparken 32 A, 2880 Bagsværd

## **Indholdsfortegnelse**

Støjanalyser.....	3
Udkast til anbefalinger.....	4
Gruppedrøftelse af arkitektur - bygning og landskab.....	6
Fælles drøftelse af arkitektur og byrum.....	7
Orientering om erfaringer med flyttekæder.....	9
Kommende møder.....	10
Eventuelt.....	11

# Punkt 1: Støjanalyser

23-15-00.01.10-P00

## Beslutning

Stadsarkitekt Dennis Larsen præsenterede nye støjanalyser af en tæt og lav bebyggelse.

Analyserne viser, at en meget tæt og lav bebyggelse reducerer støjen, samtidig med at den lave bygningshøjde tillader mere lys og direkte sol på facader og friarealer. Analysen antyder, at en lidt højere bebyggelse yderst mod støjilden kan skærme den næste række af huse. Det kunne dog også tyde på, at næsten samme effekt opnås, hvis den øgede højde kun er punktvis - fx hver anden bolig.

Af analyserne kan man se, at fremspring, karnapper, væksthuse, skure, forskellige højder, forskudte bygninger mv. kan reducere støjen ligesom ikke befæstede arealer vil have en positiv effekt.

Man skal forsøge at undgå parallelle flader, hård belægning og store åbninger mellem bygningerne. Transformation af de eksisterende bygninger er mulig men ikke let, idet de store lave bygninger i Ringbo ser ud til lade støjen "falde ned" i området. Samtidig giver de store ubrudte facader på Ringbo støjen mulighed for at blive udbredt langs facaden. Endelig kan støjen reflekteres af de store ubrudte bygningskroppe.

Udvalget synes, at det var spændende at arbejde med denne tæthed i bebyggelsen og 'ru-hed' i form af tilbygninger, facadespring, væksthuse eller udhuse i bebyggelsen. Der var generelt en opfattelse af, at den type bebyggelse i høj grad lever op til udvalgets forestilling om et attraktivt boligområde.

Stadsarkitekten anbefalede at opgaveudvalget anbefaler til Økonomiudvalget, at Gladsaxe Kommune laver en samlet bebyggelsesplan med udgangspunkt i støjanalyser, som investorer kan tage udgangspunkt i, når de udvikler projekter.

Der var opbakning til denne anbefaling.

Udvalget drøftede om der ved salg af arealer til boliger skulle skelnes til målgrupper, boligtyper og ejerformer:

- Har børnefamilier større behov for støjsvage friarealer end ældre – eller omvendt?
- Vil nogle boligtyper have lettere ved at håndtere kompleksiteten ift. håndtering af støj end andre (professionelle udviklere vs. byggefællesskaber?)
- Vil nogle ejerformer bedre kunne håndtere de ekstra udgifter til håndtering af støj end andre?

Der var enighed om at områdets kompleksitet kræver tilpassede løsninger og ikke 'standardvarer.'

Der blev ikke foreslået anbefalinger på baggrund af drøftelserne.

## Gennemgang af sagen

Stadsarkitekt Dennis Larsen og byplanlægger Sofie Holst Aagaard Silkjær præsenterer støjanalyser for forskellige scenarier for boliger.

## Punkt 2: Udkast til anbefalinger

23-15-00.01.10-P00

### Beslutning

Udvalget drøftede udkast til anbefalinger, og besluttede følgende tilføjelser:

At der skal være en mangfoldighed af boligtyper [og ejerformer] med hver deres klare profil. Området skal opdeles i flere matrikler, som udbydes ift. hvad vi ønsker på de forskellige matrikler (ambitioner/krav) f.eks. kompakte familieboliger.

At [der tages hensyn til kulturarven, og] muligheden for bevaring eller transformation af en eller flere af de eksisterende bygninger undersøges.

Anbefaling om et fokus på stabilitet blandt beboerne, og at der ikke bygges boliger målrettet til expats, studerende o.l. slettes.

Følgende anbefalinger indgår i det videre arbejde.

1. At vi skal være ambitiøse, tydelige og udnytte de muligheder vi har for at gøre en forskel i kraft af Gladsaxe Kommunes ejerskab ift. miljømæssig og social bæredygtighed.
2. At der skal være en mangfoldighed af boligtyper og ejerformer med hver deres klare profil. Området skal opdeles i flere matrikler, som udbydes ift. hvad vi ønsker på de forskellige matrikler (ambitioner/krav) f.eks. kompakte familieboliger.
3. At der skal være en væsentlig andel af familieboliger.
4. At der også skal være boliger til seniorer, og at der skal etableres et seniorbofællesskab med ca. 30-35 boliger.
5. At der skal arbejdes med flyttekæder, hvor seniorer i Gladsaxe frigiver store boliger til børnefamilier.
6. At vi tør eksperimentere og f.eks. udbyde et areal til et byggefællesskab.
7. At vi har fokus på sammenhængen mellem Det nye kvarter i Bagsværd og den omkringliggende by, og gode byrum som skaber mulighed for byliv.
8. At boligbebyggelserne ikke må lukke sig om sig selv, og at vi arbejder med offentlige, semi-private og private zoner, som er let aflæselige.
9. At vi venter med at træffe beslutning om nedrivning, til vi ved hvad vi vil erstatte de eksisterende bygninger og strukturer med.
10. At der tages hensyn til kulturarven, og muligheden for bevaring eller transformation af en eller flere af de eksisterende bygninger undersøges.

### Gennemgang af sagen

På baggrund af møde i opgaveudvalget 15.01.25 har forvaltningen formuleret en række anbefalinger.

Forvaltningen vurderer at det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i rapporten er 5-8 anbefalinger, og vil – når der er overblik over alle udvalgets anbefalinger – skrive anbefalingerne sammen.

Udvalget har mulighed for at præcisere anbefalingerne.

Udvalgets medlemmer har også mulighed for at tilkendegive om der er nogle af anbefalingerne, som de ikke er enige i.

Opgaveudvalget anbefaler:

- A. At vi skal være ambitiøse, tydelige og udnytte de muligheder vi har for at gøre en forskel i kraft af Gladsaxe Kommunes ejerskab ift. miljømæssig og social bæredygtighed.
- B. At der skal være en mangfoldighed af boligtyper med hver deres klare profil. Området skal opdeles i flere matrikler, som udbydes ift. hvad vi ønsker på de forskellige matrikler (ambitioner/krav) f.eks. kompakte familieboliger.
- C. At der skal være en væsentlig andel af familieboliger.
- D. At der også skal være boliger til seniorer, og at der skal etableres et seniorbofællesskab med ca. 30-35 boliger.
- E. At der skal arbejdes med flyttekæder, hvor seniorer i Gladsaxe frigiver store boliger til børnefamilier.
- F. At vi tør eksperimentere og f.eks. udbyde et areal til et byggefællesskab.
- G. At vi har fokus på sammenhængen mellem Det nye kvarter i Bagsværd og den omkringliggende by, og gode byrum som skaber mulighed for byliv.
- H. At boligbebyggelserne ikke må lukke sig om sig selv, og at vi arbejder med offentlige, semi-private og private zoner, som er let aflæselige.

- I. At der er fokus på stabilitet blandt beboerne – og at der ikke bygges boliger målrettet til expats, studerende o.l.
- J. At vi venter med at træffe beslutning om nedrivning, til vi ved hvad vi vil erstatte de eksisterende bygninger og strukturer med.
- K. At muligheden for bevaring eller transformation af en eller flere af de eksisterende bygninger undersøges.

## **Punkt 3: Gruppedrøftelse af arkitektur - bygning og landskab**

23-15-00.01.10-P00

### **Beslutning**

Opgaveudvalget drøftede forslag til nye anbefalinger i mindre grupper.

### **Gennemgang af sagen**

Drøftelse i mindre grupper. Hvad kan udvalget anbefale i forhold til arkitektur (bygning og landskab) med udgangspunkt i:

1. Inspirationstur med fokus på fællesskabsorienterede boliger
2. Oplæg fra Pernille Schyum Poulsen om arkitektonisk kvalitet
3. Oplæg fra Dennis Larsen og Sofie Holst Aagaard Silkjær om støj

Grupperne spiser samtidig.

Dennis rammesætter punktet.

Hver gruppe skal formulere 1-3 anbefalinger på post its og vælge en fra gruppen, som vil præsentere gruppens anbefalinger.

## **Punkt 4: Fælles drøftelse af arkitektur og byrum**

23-15-00.01.10-P00

### **Beslutning**

Grupperne præsenterede forslag til nye anbefalingerne. Med udgangspunkt i den efterfølgende drøftelse i udvalget, har forvaltningen udarbejdet følgende forslag til nye anbefalinger:

11. At Det nye kvarter i Bagsværd udvikles med udgangspunkt i kulturarven, også i forhold til det nye kvarters identitet.
12. At der skal arbejdes for en bevaring af kælderen, og at det undersøges om kælderen kan udnyttes til opbevaring, værksteder o.l.
13. At der i lokalplan og ved udbud af grunde arbejdes for en stor variation i facadeudtryk (former, farver og materialer), og at boligerne som et fællestræk har beplantning op ad facaderne.
14. At reduktion af støj skal være et væsentligt designparameter i den fremtidige bebyggelse.
15. At der i lokalplan og ved udbud af grunde stilles krav om etablering af fælleslokaler.
16. At der laves en samlet bebyggelsesplan med udgangspunkt i en landskabsplan.
17. At fokus lægges på at skabe gode by- og landskabsrum, hvor der samtidig gives større frihed i materialevalg og udformning af den enkelte bygning.
18. At der skal være private rum i tilknytning til boligerne, hvor beboerne kan møde fællesskabet.
19. At der laves en samlet landskabsplan for hele Det nye kvarter i Bagsværd med aktiviteter og gode opholdsmuligheder for børn og voksne.
20. At Det nye kvarter udvikles med et fokus på at skabe attraktive steder, hvor beboere og borgere med forskellige behov har mulighed for at mødes og være.
21. At der arbejdes for at Det nye kvarter bliver så grønt (træer og beplantning) som muligt.

Herudover nævnte udvalget følgende anbefalinger:

22. At Gladsaxe Kommune skal beholde ejerskabet til den indre landskabsring.
23. At der skal etableres en grundejerforening for Det nye kvarter, hvor Gladsaxe Kommune skal være medlem.

Af drøftelserne under punkt 1 kan udledes følgende anbefalinger i forhold til støj som et designparameter:

24. At der ved udbud og i lokalplan stilles krav om fremspring, karnapper, væksthuse, forskellige højder, forskudte bygninger mv., som kan reducere trafikstøjen.
25. At der af hensyn til trafikstøj og ønsket om sol arbejdes med en tæt og lav bebyggelse.
26. At der er så få befæstede arealer, som muligt – og så meget grønt som muligt for at reducere trafikstøjen.
27. At Gladsaxe Kommune laver en samlet bebyggelsesplan med udgangspunkt støjanalyser, som investorer kan tage udgangspunkt i, når de udvikler projekter.

På næste møde får udvalget mulighed for at præcisere anbefalingerne.

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i rapporten er 5-8 anbefalinger, og vil – når der er overblik over alle udvalgets anbefalinger – skrive anbefalingerne sammen.

### **Gennemgang af sagen**

Grupperne fremlægger 1-3 forslag til anbefalinger i forhold til arkitektur (bygning og landskab).

Opgaveudvalget drøfter samlet de nye anbefalinger.

## **Punkt 5: Orientering om erfaringer med flyttekæder**

23-15-00.01.10-P00

### **Beslutning**

Stadsarkitekten orienterede om potentialet i forhold til flyttekæder i Bagsværd.

Forvaltningen har, for at vurdere potentialet for at aktivere flyttekæder, undersøgt, hvor mange boliger, der er beboet af enlige eller par på 60 år eller mere. Analysen viser fx, at der er 74 husstande med disse karakteristika inden for 600 meter fra Ringbo, 382 husstande inden for en afstand af 1.200 meter og 519 husstande inden for en afstand af 1.800 meter.

Analysen viser, at der i Bagsværd vil være potentiale for at aktivere flyttekæder, hvor de frigjorte boliger vil give plads til børnefamilier, der vil kunne understøtte en ny skole i Bagsværd.

For at fremskrive potentialet ti år, så har forvaltningen samtidig undersøgt antallet af boliger, hvor der er familiemedlemmer på 50 år eller mere. Denne fremskrivning tyder på, at potentialet vil være af samme størrelse om ti år.

Udvalget drøftede hvordan man kunne fremme flyttekæder og foreslog følgende anbefaling:

28. At Gladsaxe Kommune gennem information om planerne for det nye boligområde i lokale medier, fremvisninger o.l. øger interessen for de nye boliger blandt borgerne i Bagsværd hvilket kan fremme lokale flyttekæder.

### **Gennemgang af sagen**

Stadsarkitekt Dennis Larsen orienterer om Gladsaxe Kommunes erfaringer i forhold til flyttekæder og vurdering af potentialet ift. Bagsværd.

## **Punkt 6: Kommende møder**

23-15-00.01.10-P00

### **Beslutning**

08.04.25 – Møde i opgaveudvalget 17.00 – 19.30 (sandwich)

21.05.25 - Møde med Byrådet kl. 16.30 – 17.30 (præsentation af udkast til anbefalinger) med efterfølgende opsamling i opgaveudvalget 17.30 – 18.00 (ingen forplejning)

11.06.25 – Møde i opgaveudvalget 17.00 – 21.00 (inkl. middag)

### **Gennemgang af sagen**

08.04.25 – Møde i opgaveudvalget 17.00 – 19.30 (sandwich)

21.05.25 - Møde med Byrådet kl. 16.30 – 17.30 (præsentation af udkast til anbefalinger). Efterfølgende opsamling i opgaveudvalget 17.30 – 18.00 (ingen forplejning)

11.06.25 – Møde i opgaveudvalget 17.00 – 21.00 (inkl. middag)

## **Punkt 7: Eventuelt**

23-15-00.01.10-P00

### **Beslutning**

Mulighed for at lave et arrangement på Ringbo for borgere i Bagsværd undersøges.