

REFERAT Trafik- og Teknikudvalget 2022-2025 d. 12-06-2023

Mødedato Mandag d. 12. juni 2023 kl. 17:15

Mødested Ekstraordinært møde Mødelokale 2608 Gladsaxeværrelset

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til nyt byggeri på Columbusvej 1.....	3
Godkendelse.....	9

Ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til nyt byggeri på Columbusvej 1

Adresse

Columbusvej 1-5, 2860 Søborg

BESLUTNING

Trafik- og Teknikudvalget tiltrådte indstillingen med en præcisering af, at et tydeligt grønt udtryk i projektet er afgørende, og at der med afsæt i arkitekturpolitikken skal rettes særlig opmærksomhed på bearbejdning af forholdene langs Columbusvej og Ring 3, herunder at der skal arbejdes videre med indkørsel fra Columbusvej.

Sagsfremstilling

Resumé

By- og Miljøforvaltningen har en dialog med ejerne af Columbusvej 1-3, som ønsker at opføre et nyt erhvervsbyggeri på ejendommen. Byggeriet ønskes opført i flere faser, og planen er, at byggeriets fase 1 ansøges indenfor den gældende lokalplan. De efterfølgende faser vil blive ansøgt, når der er udarbejdet en ny lokalplan for området.

Fase 1 af det ønskede byggeri vil kræve dispensationer fra gældende lokalplans bestemmelser, og derfor har ejer forespurgt om en politisk tilkendegivelse. Trafik- og Teknikudvalget skal beslutte, hvorvidt udvalget er indstillet på at give disse dispensationer.

Forvaltningen bemærker, at byggeriet i fase 1 skal kunne stå alene i tilfælde af, at der ikke kommer en fase 2. Der er i øjeblikket en igangværende proces med udarbejdelse af kommuneplantillæg 4 for området, som har afsæt i intentioner i Helhedsplan for Gladsaxe Ringby, og som vil være grundlaget for udarbejdelsen af en ny lokalplan. De forestående planprocesser for området kan ikke foregribes, og derfor er der på nuværende tidspunkt ikke eksakt viden om plangrundlaget for de efterfølgende faser.

Beskrivelse af projektet

Der ønskes opført et erhvervsbyggeri i 4 etager, indeholdende kontorer og laboratorier til brug for Life Science, på grunden Columbusvej 1-3, se bilag 1.

Der ønskes opført to nye bygninger, hvor den ene bliver placeret med

facaden i linje med Ringvejen (bygning A) og den anden placeres mod Columbusvej (bygning E). Der etableres parkeringskælder under bygningen mod Columbusvej (delvist i stueetagen) og parkering på terræn på Columbusvej 5. Der er lagt op til, at den eksisterende bygning, indeholdende kafferisteriet bevares, og de gule bygninger på hjørnet og ved siden af kafferisteriet tænkes genbrugt ved brug af materialerne til reparation af kafferisteriet og belægningen, og fortolket i materiale- og farvevalg til stueetagen på den nye bygning E.

Der tænkes indrettet en kantine, der kan fungere som café i eftermiddags/aftentimerne i stueetagen i bygning A.

Mellem bygningerne indrettes der et gårdrum til ophold. Foran kafferisteriet og ved siden af bygning A etableres der en plads i niveau med Gladsaxe Ringvej og passage til Columbusvej. Der etableres beplantning på pladsen, i gårdrummet og i kantzonerne.

Skitse for projektet ses i bilag 2.

Ønskede dispensationer

Det ønskede projekt vil kræve dispensation fra lokalplan 125:

§5: Gladsaxe Ringvej er facadeløs, og ejendomme, der grænser op til vejen, skal vejbetjenes fra Columbusvej eller Gladsaxe Møllevej.

Bygning A ønskes vejbetjent fra Gladsaxe Ringvej.

Forvaltningen bemærker, at det skal undersøges nærmere, om sivegaden kan anvendes til brandredning. Forvaltningen kan ikke anbefale, at sivegaden anvendes til renovation, til- og frakørsel af leveringer m.m. Sivegaden er udformet med en intention om at undgå tung trafik.

§6.2: Mod Columbusvej, Gladsaxe Møllevej, Sydmarken, Vandtårnsvej og Østmarken fastsættes byggelinjen til 10 m fra vejskel.

Bygning A mod Ringvejen ønskes placeret lige i skel mod vej og dermed tættere på skel end 10 meter, da der i forbindelse med anlæggelsen af letbanen er blevet eksproprieret en del af grunden. Bygning E overskrider byggelinjen mod Columbusvej ca. 6-7 meter som vist på bilag 3.

Forvaltningen bemærker, at placeringen af bygning A mod Ringvejen er i overensstemmelse med intentionen i helhedsplan for Gladsaxe

Ringby, der er grundlaget for udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg 4.

§7.3: Bebyggelse må opføres med 4 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 16 meter.

Bygning A mod Ringvejen ønskes opført i en højde på 18,5 meter og bygning E mod Columbusvej i en højde på 19 meter. Bygningshøjden er eksklusiv teknik, der tilbagerykkes fra facaderne og inddækkes.

Forvaltningen bemærker, at byggeriet ønskes opført i 4 etager i overensstemmelse med lokalplanen. Den forøgede højde ønskes, da laboratorier kræver en større rumhøjde, og derfor bliver bygningerne højere.

§7.4: På ejendomme med facade til Columbusvej, Gladsaxe Møllevej, Sydmarken, Vandtårnsvej og Østmarken skal bebyggelse opføres med facade i vejbyggelinjen og med mindst 3 etager.

Bygningerne ønskes ikke placeret med facaden i vejbyggelinjen, da bygningerne har forskudte facader, og en del af bygningen vil derfor være trukket tilbage fra vejbyggelinjen.

Forvaltningen bemærker, at ved at forskyde bygningerne, undgås det, at der skabes en lang monoton facade mod omgivelserne, hvilket er i overensstemmelse med intentionerne i forslag til kommuneplantillæg 4.

§7.5: Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end de i §10.2 og §10.3 fastlagte beplantningsbælter end 10 meter.

Bygning A mod Ringvejen ønskes placeret tættere på skel end 10 meter, da der i forbindelse med anlæggelsen af letbanen er blevet eksproprieret en del af grunden.

Begge bygninger placeres oven på beplantningsbælte vist på kortbilag 2, som beliggende i matrikelstel.

Forvaltningen bemærker, at placeringen af bygning A er i overensstemmelse med intentioner i forslag til kommuneplantillæg 4. Med projektforslaget er der lagt op til, at matriklerne skal sammenlægges, og den naturlige beliggenhed af et beplantningsbælte i matrikelstel forsvinder dermed. Der lægges dog op til, at der etableres

en gennemgang gennem bygning A, hvor det er muligt at komme ind i det beplantede gårdrum og på tværs igennem ejendommen.

§8.1: Uanset bestemmelserne i bygningsreglementet om bebyggelsens højde i forhold til naboskel og modstående vejlinje kan facadebebyggelse opføres med en højde på 16 meter inden for en maksimal husdybde på ligeledes 16 meter.

Den ønskede dybde på bygningerne varierer mellem 16 og 24 meter. Der ønskes dybere bygninger, da det er nødvendigt i bygninger, der indrettes til Life Science. I bilag 2, side 7, er det illustreret, hvor det vil være mest problematisk i forhold til at sikre dagslys i bygningerne.

§10.2: I lokalplanområdet i øvrigt udlægges nye beplantningsbælter, grønne zoner, med en bredde på 7,5 meter fra naboskel med beliggenhed i princippet som angivet på kortbilag 2.

Med det ønskede projekt etableres beplantningsbælterne ikke, da bygningerne opføres oven på disse.

Forvaltningen bemærker, at det bør være en del af den videre bearbejdning af projektet, at kantzonerne skal begrønnes, at der etableres et grønt gårdareal, samt at nogle af facaderne begrønnes.

§11.5: Der skal udlægges parkeringsareal efter Byrådets skøn, dog mindst svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved kontorbyggeri.

I projektet ønskes der et udgangspunkt i retningslinjer for parkering i forslag til kommuneplantillæg 4, således at der etableres maksimum 1 parkeringsplads pr. 100 m², som det er fastlagt for stationsnære områder, hvilket Columbusvej 1-3 ligger i.

§11.6: Parkeringspladser på terræn skal ved beplantning sikres en grøn karakter, og kan kræves befæstet med græsarmeringssten. Arealet mellem vejskel og byggelinje mod Columbusvej, Gladsaxe Møllevej, Sydmarken, Vandtårnsvej og Østmarken skal udformes og vedligeholdes som et grønt anlæg og beplantes med en samlet plan godkendt af Byrådet.

Arealet mellem vejskel og byggelinjen foreslås beplantet mod Columbusvej og Gladsaxe Møllevej, men det vil ikke have en udstrækning som fastlagt i lokalplanen, da indkørsel til parkeringsdæk,

parkeringsplads m.m. vil begrænse arealet, hvor der kan beplantes.

Forvaltningen bemærker, at det bør være et opmærksomhedspunkt i den videre bearbejdning af projektet at opnå størst mulig beplantning af det pågældende areal.

Lokalplanen kortbilag 2 er vedlagt som bilag 4.

Forslag om transformation og hensyn til kulturarv i forslag til kommuneplantillæg 4 og den efterfølgende lokalplanlægning

Der skal udarbejdes et nyt forslag til en lokalplan for området, når det nye kommuneplantillæg 4 for Gladsaxe Boulevard er blevet vedtaget.

I forslag til kommuneplantillæg 4 er der lagt op til, at en bygning på ejendommen (markeret som bygning 1, kortbilag 1) kan pålægges bestemmelser om hensyn til kulturarv i forbindelse med den kommende lokalplanlægning. Bestemmelserne kunne eksempelvis sætte rammen for genbrug af materialer.

I det ønskede byggeri i fase 1 nedrives bygningen. Der er lagt op til, at de gule mursten genbruges til reparation af kafferisteriet og belægninger i området. Desuden foreslås bygningen fortolket gennem materiale- og farvevalg i stueetagen på bygning E. Det er forvaltningens vurdering, at der dermed sker den transformation, som kunne være formålet med et krav i den kommende lokalplan om hensyn til områdets kulturarv.

Den nye lokalplan vil fastsætte bestemmelser om blandt andet omfang og udseende af byggeri på arealet, og om udformning af kantzoner og de ubebyggede arealer. En ny lokalplan vil dermed regulere udformning og fremtoning af byggeri i de efterfølgende faser på den pågældende grund, herunder en mulig bevaringsbestemmelse for Kafferisteriet.

By- og Miljøforvaltningens vurdering

Det ønskede byggeri skal kunne stå alene, da der ikke er nogen garanti for, at yderligere byggeri i efterfølgende faser på arealet gennemføres indenfor den nærmeste årrække. Det betyder, at der skal arbejdes med at integrere principper fra Gladsaxe Kommunes Arkitekturpolitik i byggeriet som et selvstændigt projekt, selvom det fra ejers side er tænkt som en første fase i et større, samlet bygningskompleks.

Forvaltningen gør opmærksom på, at dispensationerne som udgangspunkt skaber præcedens for resten af ejendommene i området,

og at der derfor skal være en særlig begrundelse, hvis der fremadrettet gives afslag til dispensation fra ovenstående bestemmelser i gældende lokalplan til de andre grundejere, se bilag 5 for lokalplanens område.

Hvis Trafik- og Teknikudvalget giver forhåndstilsagn om dispensation, vil forvaltningen arbejde videre med grundejer med henblik på at få udarbejdet et projekt med varieret og interessant arkitektur, aktive og grønne kantzoner og gode byrum, som spiller sammen med den omkringliggende by, herunder Gladsaxe Kirke, letbanestop og Gladsaxe Trafikplads.

Forvaltningen foreslår, at et endeligt projekt forelægges til Trafik- og Teknikudvalgets godkendelse, inden byggetilladelse med eventuelle dispensationer gives til fase 1.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. At Trafik- og Teknikudvalget giver tilsagn til, at der kan arbejdes videre med projektet og dispensationerne, samt at et endeligt projektforslag forelægges til udvalgets godkendelse inden byggetilladelse gives.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 07.02.2023, punkt 1

Godkendelse