

REFERAT Opgaveudvalg - Boliger - Ringbo d. 08-04-2025

Mødedato Tirsdag d. 08. april 2025 kl. 17:00

Mødested Gladsaxe Rådhus, Rådhus Alle 7, 2860 Søborg

Indholdsfortegnelse

Velkommen – og orientering om de kommende møder.....	3
Introduktion til oversigt over anbefalinger.....	4
Hvilke muligheder har Gladsaxe Kommune for at styre udviklingen.....	5
Gladsaxe Kommunes arkitekturpolitik.....	7
Gruppedrøftelse.....	8
Fælles drøftelse af anbefalinger.....	9
Kommende møder.....	11
Eventuelt.....	12

Punkt 1: Velkommen – og orientering om de kommende møder

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Astrid Søborg bød velkommen og orienterede om de kommende møder i opgaveudvalget.

Den 21.05.25 præsenterer opgaveudvalget v/ Astrid Søborg, Svend Erik Rolandsen og Henrik Blavnsfeldt udkast til anbefalinger til Byrådet. Slides sendes til udvalget ca. en uge før sammen med første udkast til rapporten.

På mødet den 11.06.25 vil opgaveudvalget blive præsenteret for et færdigt forslag til rapporten.

Gennemgang af sagen

Dette er det sidste ordinære møde i opgaveudvalget.

Efter præsentation af udkast til anbefalinger for Byrådet den 21.05.25 er der kun 30 min. til opsamling på drøftelserne i udvalget.

På mødet den 11.06.25 vil opgaveudvalget blive præsenteret for et udkast til rapporten. Der vil her være mulighed for at kvalificere anbefalinger – men nok vanskeligt at komme med nye anbefalinger.

På mødet i dag skal vi derfor sikre at vi har alle udvalgets anbefalinger med, og at vi når så langt som muligt i forhold til at kvalificere anbefalingerne.

Punkt 2: Introduktion til oversigt over anbefalinger

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Mads Uldall redegjorde for oversigt over anbefalinger og introducerede til gruppedrøftelsen.

Gennemgang af sagen

Opgaveudvalget har på de sidste møder drøftet anbefalinger i forhold til udvalgets ønsker til udviklingen, herunder beboersammensætning, fællesskaber, arkitektonisk kvalitet mv.

Udvalget har også lavet anbefalinger i forholdt til særlige opmærksomhedspunkter, herunder kulturarv, håndtering af vejstøj mv.

Endelig har udvalget drøftet anbefalinger i forhold til, hvordan Gladsaxe Kommune styrer udviklingen gennem udarbejdelse af lokalplaner og udbud.

På dette møde skal udvalget 'genbesøge' anbefalingerne fra de sidste møder og vurdere om disse skal skærpes eller suppleres med andre anbefalinger.

Når udvalget skærper anbefalingerne, kan udvalget vurdere hvor anbefalingen 'hører til'. Skal det visionære skrives frem eller konkretiseres i forslag til bestemmelser i lokalplan og/eller være en del af udbudsbetingelserne.

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

Forvaltningen har tematiseret anbefalingerne, så det er lettere at se overlap og evt. modsætninger mellem anbefalingerne.

Forvaltningen har også genlæst referater fra opgaveudvalgets møder for at se om der skulle 'gemme sig' anbefalinger i nogle af de drøftelser udvalget har haft på møderne.

Mads Uldall redegør for oversigten.

Bilag

Anbefalinger stuktureret ift. temaer

Punkt 3: Hvilke muligheder har Gladsaxe Kommune for at styre udviklingen

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Svend Erik Rolandsen redegjorde for Gladsaxe Kommunes mulighed for at styre udviklingen gennem:

1. At formulere politiske visioner og mål og indgå i en tidlig dialog med 'markedet'
2. At fastlægge rammer for boligerne i en lokalplan, og
3. At stille betingelser i et udbudsmateriale, når kommunen sælger grunde

Og foreslog at Gladsaxe Kommune overvejer om det vil være hensigtsmæssigt med et udbud af grunde før udarbejdelse af lokalplan.

Svend Erik redegjorde for betydningen af økonomiske konjunkturer ift. hvilke krav Gladsaxe Kommune kan stille i udbud og anbefalede, at Gladsaxe Kommune er villige til at lade 'et udbud gå om', hvis der ikke kommer de rigtige projekter.

Svend Erik foreslog følgende justeringer i anbefalingerne:

'At mangfoldighed af boligformer og ønske om fællesskaber står tydeligere i visionen sammen med ønsket om at bygge videre på kulturarven.'

At der til anbefalingen om 'at der i lokalplan og ved udbud af grunde stilles krav om etablering af fælleslokaler' tilføjes 'og at størrelse og kvalitet af fællesarealer fastlægges'.

At anbefalingen om 'at der tages hensyn til kulturarven, og muligheden for bevaring eller transformation af en eller flere af de eksisterende bygninger undersøges' omformuleres til

'At det vægtes positivt i udbuddet, hvis en eller flere eksisterende bygninger bevares og transformeres for at sikre at kulturarven lever videre i området'

Endelig anbefalede Svend Erik, at vi forenkler krav i udbud for at give plads til tilbudsgivernes kreativitet i forhold til at tænke de gode løsninger f.eks.:

'At det i ved udbud og i lokalplanen sikres at bebyggelsen udformes så kravene til max. indendørs støjniveau i boligerne overholdes samt at der kan etableres attraktive opholdsarealer, der ikke er støjbelastede.'

'At bebyggelsen udformes så støjhensynene varetages samtidig med at der opføres en attraktiv bebyggelse med variation i udformning og facadeudtryk.'

Opgaveudvalget tilsluttede sig forslag til justering af anbefalinger, herunder særligt at vi skal være meget tydelige i forhold til visionen.

Opgaveudvalget drøftede hvor tålmodige Gladsaxe Kommune vil være i forhold til at finde de rigtige projekter. Udvalget anbefaler at arealet til boliger opledes i flere matrikler, som udbydes enkeltvis med præcise ønsker til, hvad Gladsaxe Kommune ønsker på det pågældende areal. Nogle arealer kan udbydes til sikre projekter, andre arealer kan udbydes til særlige projekter, som det kan tage længere tid at realisere.

Gennemgang af sagen

Svend Erik Rolandsen redegjorde på møde 19.11.24 for Gladsaxe Kommunes mulighed for at styre udviklingen:

1. At formulere politiske visioner og mål og indgå i en tidlig dialog med 'markedet'
2. At fastlægge rammer for boligerne i en lokalplan, og

3. At stille betingelser i et udbudsmateriale, når kommunen sælger grunde

Svend Erik vil på dette møde give et par eksempler på, hvordan opgaveudvalgets anbefalinger kan skærpes, så udvalgets anbefalinger bliver mere styrende for udviklingen af Det nye kvarter i Bagsværd (Ringbo) eller blødes op for at sikre en større metodefrihed ift. realiseringen af et mål.

Svend Erik vil have særligt fokus på anbefalinger ift. udbudsmateriale.

Punkt 4: Gladsaxe Kommunes arkitekturpolitik

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Dennis Larsen præsenterede Gladsaxe Kommunes arkitekturpolitik, som udspringer af et ønske om bedre rammer om borgernes liv - smukkere bygninger, byrum og mere byliv og sociale relationer. Arkitekturpolitikken tager udgangspunkt i den sansende mennesker, og ønsket om at Gladsaxe skal være en smuk og oplevelsesrig by.

Centralt i arkitekturpolitikken er beslutningen om, at ”Vi designer rammer for byliv før vi designer byrum, og vi designer byrum før bygninger.” Gladsaxe Kommune arbejder strategisk med byliv og med knudepunkter/naturlige mødesteder i bebyggelser - med en accept af at bylivet i en kommune som Gladsaxe er begrænset. I det nye kvarter vil det være oplagt at arbejde med det liv, der er i skolen og idrætsfaciliteten i forhold til livet i hele kvarteret.

Dennis fortalte at det vigtigste for vores livskvalitet er mødet med andre mennesker og anbefalede et primært fokus på at designe byrummet fra det samlende landskab til de små lokale byrum mellem de enkelte boliger.

Der bør være fokus på, hvad der er privat og offentligt. Der bør være fokus på at skabe mødesteder mellem den enkelte bolig og byen i kantzonen omkring boligen, mellem boligerne i den enkelte bebyggelse i gårdum og gaderum. Samtidig skal de store landskabsrum gennem opholdsmuligheder og aktiviteter understøtte mødet mellem byens borgere og områdets beboere. Der skal være fokus på at skabe visuel kontakt og på at skabe byrum, der igennem deres dimensioner og kvaliteter giver lyst til ophold.

Dennis anbefalede samtidig et fokus på stedsans og betydningen af at bygge videre på områdets egenart; terræn, beplantningstræk, byggestil mv. Tidsdybde er en gave. Når vi river ned og bygger nyt, så mister vi stedet egenart, eksisterende kvaliteter og fortællinger.

Der var i udvalget opbakning til anbefalingerne.

Gennemgang af sagen

Dennis Larsen vil – med udgangspunkt i Gladsaxe Kommunes arkitekturpolitik og designprincipper – fortælle om Gladsaxe Kommunes arbejde med stedsans og menneskeligt design.

Arkitekturpolitikken og designprincipperne sætter rammerne for udviklingen af Gladsaxe. Opgaveudvalget har mulighed for at drøfte om der er nogle af de generelle anbefalinger i arkitekturpolitikken og designprincipperne, som skal fremhæves i udvalgets specifikke anbefalinger i forhold til udviklingen af Det nye kvarter i Bagsværd.

Bilag

Arkitekturpolitik-2022-Arkiv_Print-selv

Arkitekturpolitik-bilag

Punkt 5: Gruppedrøftelse

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Drøftelse i mindre grupper.

Gennemgang af sagen

Drøftelse i mindre grupper.

- Kan anbefalingerne skærpes?
- Er der nogen anbefalinger udvalget er uenige i?
- Mangler der anbefalinger?

Grupperne spiser samtidig.

Hver gruppe skal vælge en fra gruppen, som vil præsentere gruppens arbejde.

Punkt 6: Fælles drøftelse af anbefalinger

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Grupperne præsenterede forslag til nye anbefalinger:

Vi skal udbyde arealet i mindre bidder og stille specifikke krav til kvalitet i bygninger/landskab og til fællesskaber. Vi skal arbejde med forskellige udbudsformer og forskellig størrelse på arealer.

Vi skal stille krav til materialer; kvalitet, variation, bæredygtighed.

Vi skal stille krav om at der – med udgangspunkt i en forståelse af stedet – arbejdes med udnyttelse af terrænet bedst muligt.

Vi skal stille krav om bevaring af mindst en bygning og belønne projekter, som bevarer mere.

Vi skal stille krav om identitetsskabende arkitektur – og at arkitekturen i det nye kvarter bidrager til udviklingen af Bagsværd.

Visionen for det nye kvarter skal være tydeligere og have mere fokus på fællesskaber – og at beboerne deles om ressourcer f.eks. fælles gæsterum, fælles vaskeri, delebiler mv.

Der skal være mere fokus på bæredygtighed – og en accept af en ny æstetik med utraditionelle materialer.

Der skal være så få befæstede arealer, som muligt af hensyn til håndtering af støj og hensyn til håndtering af regnvand. Det skal være et særtegn i det nye kvarter.

Vi skal være tydelige i forhold til kvaliteten af de fælles faciliteter. Det er ikke nok at der er fælles faciliteter – fællesfaciliteterne skal være attraktive.

Der skal være fokus på naturlige materialer, træ, biobaserede materialer og på genbrugsmaterialer.

Vi skal vise respekt for historien ved at bevare kapellet, og vi skal bevare det store ur der står i den indre landskabsring.

Drøftelse

Vi skal være tydelige i forhold til fællesskaber, og skelne mellem små og store fællesskaber. Hvad skal man være fælles om med naboen, bebyggelsen, de andre beboere i kvarteret og hvad skal man være fælles om i Bagsværd?

Der skal være plads til alle slags mennesker – også dem som ikke ønsker forpligtende fællesskaber med fællesspisning o.l.

Det bør fremgå af anbefalingerne, at vi mener det, når vi skriver at der skal være en mangfoldighed af boligtyper og ejerformer. Det er ikke nok at der er forskellige boligtyper og ejerformer i kvarteret – man skal opleve kvarteret som mangfoldigt.

Almene boliger kan være mange ting. Vi skal passe på med at tænke, at almene boliger kun kan være etagebyggeri som Værebros Park.

Vi kan overveje om det vil være hensigtsmæssigt med en rammelokalplan.

Håndtering af støj er et vigtigt tema i forhold til anbefalingerne og skal have sit eget afsnit.

Vi skal i rapporten gøre opmærksom på, at nogle af anbefalingerne ift. udviklingen af Ringbo også kan være værdifulde i forhold til udvikling af andre områder i Gladsaxe Kommune.

Gennemgang af sagen

Grupperne præsenterer forslag til nye anbefalingerne.

Opgaveudvalget drøfter samlet de nye anbefalinger.

Punkt 7: Kommende møder

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

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

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).

Punkt 8: Eventuelt

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Intet til eventuelt.