

## NOTER FRA FÆLLESMØDET OM GLADSAXEVEJ NORD 10.11.2014

18.12.2014/KK

### DEN VIDERE PROCES, DIALOG OG PLANLÆGNING

Debatten på fællesmødet 10.11.2014 pegede på følgende større problemkomplekser:

- De små grunde, *ejere spørger om, hvad der kan og skal ske med dem?*
- Parkering og P-hus, *"Vigtigt med parkering tæt på virksomhed, tror ikke på fælles P-huse!"*
- Butikker med daglig- og udvalgsvarer, *Der var et udtrykt ønske om at få flere butikker i området.*
- Boliger, *Der var en overvældende interesse for at få boliger i området.*

Forslag, idéer og kommentarer vil indgå i det videre samarbejde med grundejerne om, hvordan vi kan planlægge for områdets udvikling.

Vi arbejder p.t. på at forberede en sag til politisk behandling om, på hvilken måde vi fastholder visionerne for områdets udvikling, skaber partnerskaber og arbejder konkret med klimahåndtering og ikke mindst, at forskønne området. Det videre arbejde med planlægningen for området vil ske i samarbejde med grundejerne, og vi inviterer til debat, når vi har noget mere konkret at vise og diskutere, formentlig en gang i løbet af foråret.

### NOTER FRA FÆLLESMØDET

#### Café 1 Partnerskaber og samarbejdsaftaler

Projektet foreslår en fælles vision for områdets udvikling om partnerskaber med efterfølgende økonomisk forpligtende samarbejdsaftale om konkrete anlæg eller aktiviteter.

Vision, udsagn, tilkendegivelser og forslag i debatten

- Generel enighed om at det er en god ide med partnerskaber og dialog med ejerne.
- Ejerne så positivt på muligheden for at få indflydelse på udviklingen via partnerskabsaftalen og de individuelle samarbejdsaftaler.
- Generel interesse for at området skal kunne udvikle sig og gives et kvalitetsløft.
- Generel interesse for, at området skal fremstå attraktivt og udvikles med boliger og andre byfunktioner, for at skabe byliv og tilstrækkelig interesse fra investorerne.
- Ønske om at hele områdets håndtering af regnvand blev klarlagt, så det kan danne grundlag for de fremtidige projekter.
- En tung udfordring at finde fælles fodslag, der er mange forskellige grundejere og lejere med forskellige interesser og funktioner, der ikke nødvendigvis udvikler sig i takt.
- Er partnerskabs- og samarbejdsmodellen for tidskrævende og langsommelig en proces, hvis det kræver fuld enighed før man går i gang.
- Det blev foreslået, at kommunen stiller krav til den fremtidige anvendelse, og på den baggrund går i dialog med de enkelte ejere om anvendelsen af deres ejendomme.

## BYPLAN KOMMENTAR

Der kom ingen klare tilkendegivelser om, at ejerne var parate til at underskrive partnerskabsaftalen. Der blev til gengæld givet udtryk for, at dialogen med den enkelte ejer er meget væsentlig, og der var generelt en positiv holdning til den fælles vision. Vigtigt at klimaspørgsmålet og håndtering af regnvand bliver en del af plangrundlaget i kommende lokalplan.

### **Café 2 En attraktiv bygade**

Hvad gør en gade attraktiv, husene, funktionerne, bylivet, blandede og midlertidige anvendelser, boliger, institutioner og fælles funktioner, og hvad kan Ungdomsskolen bruges til?

Anvendelse og udformning, udsagn, tilkendegivelser og forslag i debatten:

- Gerne varieret byggeri, hvor der er noget at kikke på.
- Stort ønske om at bygge boliger, så der også er liv i området efter arbejdstid.
- Byg boliger på gymnasiets sportsplads
- Der er ønske om mindre butikker og ikke alene pladskrævende detailhandel.
- Grønne opholdsarealer og uformelle mødesteder, gerne skabe et attraktivt sted som tiltrækker besøgende, der ikke har ærinde der.
- Godt med stier på tværs mellem ejendommene.
- Privat sundheds- og fitness centre er en god idé.
- En grundejerforening kan arrangerer fælles aktiviteter.
- Godt med grønne forarealer, træer må ikke dække for facaderne.
- Ungdomsskolen, er bygningerne egnede som Iværksætterhus?
- Man tror ikke på ideen om fælles kantine.
- Vi har fået mere at lave efter der er kommet synshal - det er vi glade for
- Ønsker ikke flere høje bygninger i området

Proces, metode og planlægning

- Høje bebyggelsesprocenter tvinger de små grundejere ud. De kan ikke udnytte byggemuligheden og ønsker ikke øget ejendomsskat af en mulighed de ikke kan udnytte i deres virksomhed.
- Høje bebyggelsesprocenter og øget ejendomsskat første efter salg eller ændring af anvendelse!
- Hvad skal der ske med os små grundejere? Svar: Ikke planer om at tvinge nogen ud.
- Små grunde - hvis områdets attraktivitet stiger, kan der snakkes om salg. (Red: der ventes på den rette pris og alternative placering)
- Mere liv - arbejde med at få de tomme bygninger udlejet.
- Hvad skal der være i området? Svar: Kontor og noget detailhandel, begrænset med boliger.
- Der er lavet en lokalplan på Amager hvor omdannelsen af et erhvervskvarter har fungeret rigtigt godt.
- Ungdomsskolen. Inviter potentielle investorer og potentielle lejre på besøg og fortæl hvad lokalerne vil være egnede til, og hvor meget man må bygge om.
- Der blev udvist interesse for, om den sydligste del af Ungdomsskolens ejendom kunne blive stykket fra.

## BYPLAN KOMMENTAR

- a) Der blev generelt udtrykt ønske om at få boliger og almindelige dagligvarebutikker ind i området.
- b) Der blev udtrykt bekymring for, hvordan ejerne af små grunde takler omdannelsen, fordi de ikke med den nuværende virksomhed kan udnytte de høje bebyggelsesprocenter fastlagt i en lokalplan, som udløser en høj ejendomsskat.

Svar a)

Boliger. I takt med at området omdannes, vil der kunne etableres boliger, hvis Byrådet beslutter det. I Miljølovingen fastlægges støjzoner, som skal sikre, at boliger ikke udsættes for væsentlig støj fra virksomheder. En del af ejendommen Gladsaxevej 400 (Søborg Møbel) ligger p.t. uden for støjzoner fra virksomhedsstøj.

Detailhandel. Planlovens detailhandelsbestemmelser har til formål at styrke bymidter og bycentre. Loven er derfor ganske restriktiv med, hvor de forskellige typer af detailhandel, dagligvarer, udvalgsvarer og pladskrævende varer må placeres i byen. I Gladsaxe Ringby (Gladsaxe Erhvervs kvarter) er der i Kommuneplan 2013 fastlagt to lokalcenter ved de to kommende letbanestationer på Ringvejen ved Gladsaxevej og ved Gladsaxe Møllevej. Lokalcentret ved Gladsaxevej er på max 3.000 m<sup>2</sup> og er delt i to med 1.500 m<sup>2</sup> nord og 1.500 m<sup>2</sup> syd for Ringvejen. Der må etableres en butik, der handler med dagligvarer på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>, og en butik der handler med udvalgsvarer på maksimalt 500 m<sup>2</sup>. Disse størrelser følger lovens bestemmelser, og der kan ikke umiddelbart etableres flere butikker, der handler med dagligvarer i området.

Kommuneplanen giver til gengæld mulighed for, at der i en del af området kan etableres pladskrævende detailhandel. I loven defineres det som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer samt møbler, når der er redegjort for, at der ikke kan placeres møbelbutikker i bymidterne.

Svar b) Udnyttelsen af små grunde er en meget væsentlig problemstilling i byomdannelsen. På den ene side har planlægning og her de høje bebyggelsesprocenter til formål at arbejde for at sætte en omdannelse i gang. På den anden side kan det give urimelige vilkår for ejendomme, der af forskellige grunde ikke er klar til at gå ind i en omdannelse.

Det kræver grunde af en vis størrelse, hvis en høj bebyggelsesprocent med høj bebyggelse skal kunne udnyttes. Derfor forudsætter udnyttelsen af de små ejendomme, at ejerne går sammen, eller at ejendommene købes op og lægges sammen.

I Gladsaxevej Nord ses denne problematik at være aktuel for ejendommen Rosenkæret 41 og for de fem små ejendomme på hjørnet af Vandtårnsvej og Gladsaxevej.

### **Café 3 En oplevelsesrig bygade**

Hvad gør en gade oplevelsesrig?

Anvendelse og udformning, udsagn, tilkendegivelser og forslag i debatten:

- Der må gerne være udstillinger ud til vej, og facaderne skal generelt gøres pænere
- Der skal være noget at komme efter, eksempelvis mere detailhandel
- Der skal være mangfoldighed i bygningsmassen, ikke flere "firkantede" bygninger

- Man ønsker boliger, så der kommer mere liv
- Kunst i gadebilledet vil øge oplevelsen
- Vandafledningskanaler og regnbede kan forskønne vejrabatten
- Der kan afmærkes løberuter i området
- Granny's har givet mere liv
- Virksomheder appellerer til at komme og gå - der mangler hverdagsaktiviteter
- Man kunne overdække Gladsaxevej mellem Ringvejen og Vandtårnsvej.

Proces, metode og planlægning

Mere detailhandel og boliger, se kommentaren under café 2.

#### BYPLAN KOMMENTAR

Generelt er der tilslutning til initiativer, som kan skabe mere liv i området, som eksempelvis kunst og afmærket løberute. Der foreslås boliger og butikker med forarealer, som gerne må udnyttes til udstillinger og regnbede. Se kommentaren under café 2.

#### **Café 4 En bæredygtig bygade**

Hvad gør en bygade/et område bæredygtig? Og er bæredygtighed en kvalitet?

Bæredygtighed, udsagn, tilkendegivelser og forslag i debatten:

- Godt at letbanen kommer.
- Det bæredygtige vil gøre det mere attraktivt.
- Planmæssig regulering så man opnår noget ift bæredygtighed.
- Har set åbne vandrender i fx Japan.
- Grønnere fx mere græs er et stort plus.
- God idé at plante træer.
- Fint at åbne op for stier mellem bygninger
- Man kunne lave en løberute
- Fint med mindre parkering, hvis dem der er der bliver bedre (Red: nogle parkeringspladser er der ikke plads nok ved).
- Vi har ikke oplevet at få vandskader.
- Har ikke noget imod at plante træer og buske
- Små grunde får parkeringsproblemer hvis der skal plantes for meget
- Der er en eksisterende sti til Poppelgårdsvej
- Man slentrer ikke tilfældigt rundt og kigger
- Flere muligheder for at være impulsiv
- Er området for medarbejdere/virksomheder eller? (Red: Hvad vil I med området - det skal være helt klart. Komme/gå - ikke et område man vil opsøge, hvis man ikke arbejder der!)
- Parkeringshus tungt - tror ikke det er realistisk
- I fremtiden skal lejemål sælges på bæredygtighed - det bliver en konkurrenceparameter
- Starte ved letbanestationen og arbejde sig ned gemmen området med tiltagene.
- NCC er den mest bæredygtige bygning i Gladsaxe (guld certificering)

- Forbrugsudgifter betales af lejer - så udskiftning til LED mv. er en god idé

Proces, metode og planlægning

- Få skabt et område hvor man har lyst til at være - naboejendomme står tomme - det er det største problem.

BYPLAN KOMMENTAR

Der var en vis enighed om, at bæredygtighed er og bliver en konkurrenceparameter. Der kom ikke mange konkrete bud på, hvordan den skal materialisere sig i området udover, at man fandt det var en god ide, at der blev plantet flere træer, etableret stier mellem bygninger og afmærket en løberute. Der blev talt om energirenovering og el-spare tiltag.

Der var tilsyneladende ikke grundejere til stede, som har oplevet store problemer i forbindelse med kraftige regnskyl!

### **Café 5 Trafik og parkering**

Selvom vi får en letbane, så forventer vi, at biltrafikken vil stige voldsomt parallelt med områdets omdannelse. Hvordan skal vi takle den voksende personbiltrafik i området?

I Café 5 blev det blandt andet drøftet, om det er prisen eller adgang til parkering, der får virksomheder til at flytte til Gladsaxe – delte meninger, ingen klar holdning.

Forslag og kommentarer, udsagn, tilkendegivelser og forslag i debatten:

- Godt med mange P-pladser indtil letbanen kører. Dyre medarbejdere vil have parkeringspladser tæt på.
- Kontorer (kontorudlejning) forudsætter, at der er parkering tæt på.
- Flere gav udtryk for, at der ønskes parkering til døren.
- Man ønsker kontor, butikker og boliger blandet, fordi det giver dobbeltudnyttelse af P-pladser.
- Flere boliger giver mere bymiljø og bedre udnyttelse af P-arealer
- Fleksible bygninger, hvor et parkeringsdæk efterfølgende kan konverteres til kontorareal.
- Parkering i en bygnings nederste lag er ikke attraktivt for bylivet, der skal være liv, butikker m.v.
- Ved nybyggeri vil bygherren/lejereren hellere betale for parkering i konstruktion end betale for pladser i et nærliggende P-hus.
- Der kan være mindre virksomheder(ejendomme), som ikke selv kan finansiere P-kælder.
- Behov for bedre udnyttelse af de eksisterende P-pladser på tværs i området. Analyse og optimering.
- Behov for kundeparkering lige udenfor autoværksted
- OK med stier på tværs af ejendommen til P-hus og letbane
- Frygt for massiv trafik på Gladsaxevej

Proces, metode og planlægning + andet

- Spørgsmål til hvordan man etablerer et fælles P-hus, hvem danner et P-selskab?
- Folk vil være villige til at betale 5.000 kr. for parkering til en bolig.

- Nye virksomheder forventer gratis parkering! (- findes ikke!)
- Det er mere effektivt med fælles parkering, start med parkering på terræn og byg senere et P-hus.
- Erfaring fra VAT 83 lejerne har vist, at de hellere vil betale for P-pladser tæt på indgang end have en gratis plads lidt længere væk.
- Virksomheder flytter til Gladsaxe, fordi det er nemt at komme til og parkere + billigt!
- Letbanen er en kæmpe gevinst for området
- NCC er udfordret ved udlejning på grund af manglende P-kælder

#### BYPLAN KOMMENTAR

Tilkendegivelserne i caféen peger på, at det er for tidligt at tale om etablering af et fælles parkeringshus. Ideen er der, og den må bestå sin prøve, når behovet opstår. Muligheden kan indarbejdes i en lokalplan, der er ingen handlepligt.

Også i denne café blev der udtrykt ønske om blandede anvendelser for at opnå dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.