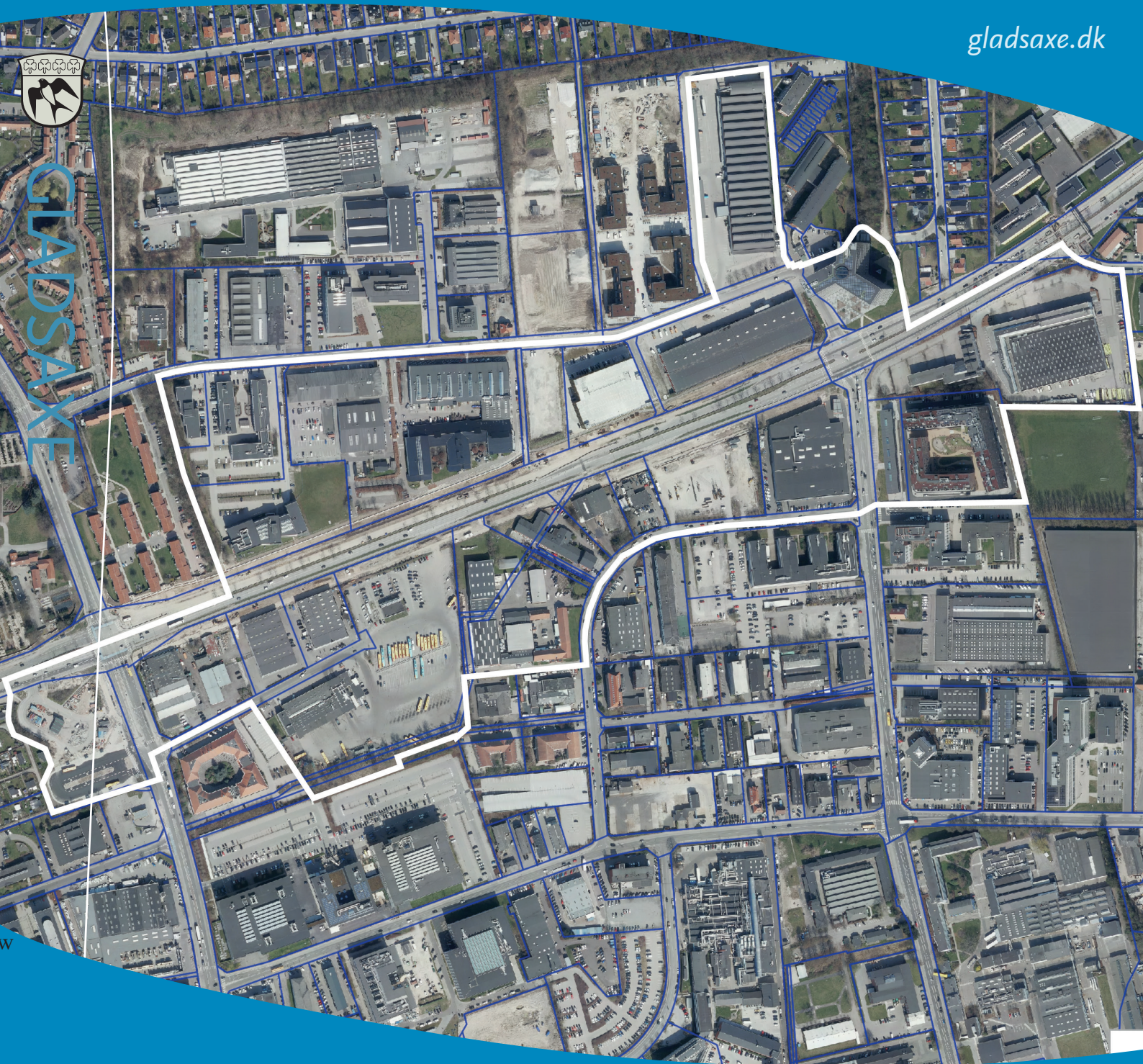




GLADSAXE



**Forudgående høring - revision af
kommuneplanrammer ved Boulevarden**
Har du forslag og idéer?

Revision af kommuneplanrammer - Boulevarden

Gladsaxe Kommune ønsker at revidere kommuneplanrammerne for et område i Gladsaxe Erhvervsvarter langs ringvejen i form af et tillæg til kommuneplanen. Inden arbejdet går i gang, indkalder Byafdelingen idéer og forslag til den videre planlægning.

Baggrund

Byrådet vedtog i juni 2011 Helhedsplan for Gladsaxe Ringby, der skitserer en større udvikling af erhvervsvarteret. Et af de bærende principper i helhedsplanen var omdannelsen af Gladsaxe Ringvej, kaldet 'Boulevarden', fra en grøn facadeløs korridor til et nyt hovedstrøg, hvor ny bebyggelse åbner sig op mod vejen og den kommende letbane.

Principperne fra helhedsplanen er indarbejdet i kommuneplanen, hvor det særligt er omkring Boulevarden, at der er opjusteret på rammer med en bebyggelsesprocent på op til 250% og etageantal på op til 10 etager.

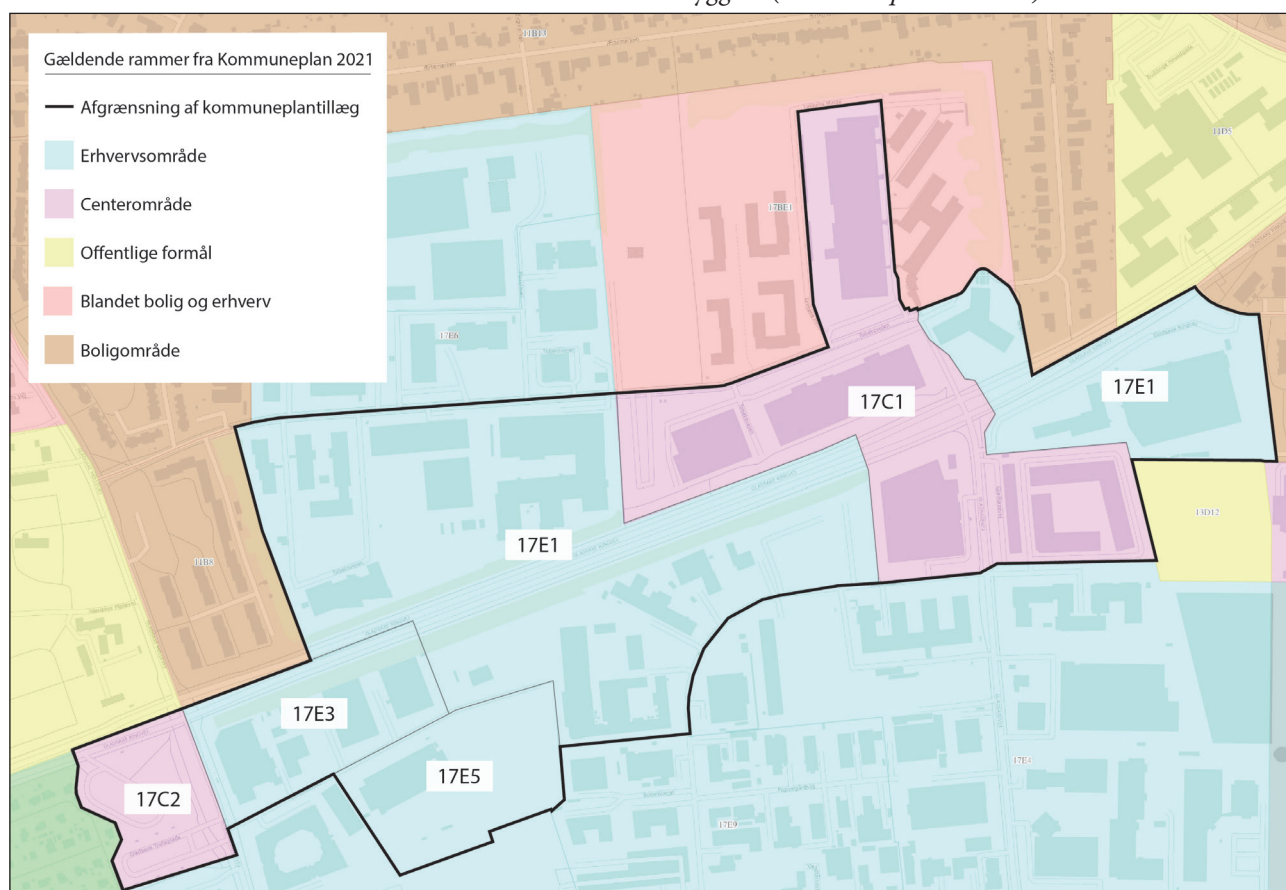
Den politiske debat omkring byens udvikling har vist, at der ikke længere er opbakning til så intensiv byudvikling, som der var lagt op til i området. Derfor er der behov for en proces, der munder ud i et kommuneplantillæg, som fastlægger nye rammer for områdets udvikling, der i højere grad lever op til de arkitektoniske og bystrategiske målsætninger i eksempelvis Gladsaxestrategien og

Hvorfor forudgående høring?

Ifølge planloven kan Byrådet vedtage ændringer til den gældende kommuneplan i form af kommuneplantillæg. Hvis ændringerne ikke er varslet i en planstrategi, og de er af væsentlig karakter, skal Byrådet indkalde forslag og idéer til planlægningen før udarbejdelsen af et planforslag. Det skal ske i en såkaldt forudgående offentlig høring efter planlovens §23 c.

Arkitekturpolitikken. Her skal der først og fremmest være fokus på at reducere bebyggelsesprocenten og det maksimale etageantal. Det anbefales at arbejde videre med en række temaer for den fremtidige byudvikling:

- Bebyggelsesprocent og højder i forhold til vejrum og skala samt kapacitet på vejnettet.
- Bæredygtig udvikling med udpegning af bevaringsværdig bebyggelse, herunder konvertering af eksisterende byggeri. (fortsættes på næste side)





Området set fra øst på broen over Gladsaxe Ringvej ved gymnasiet.



Columbusvej med kafferisteriet i baggrunden.



Tobaksvejen set mod vest med TEC til venstre i billedet.



Støttemuren langs nordsiden af Gladsaxe Ringvej.



Gladsaxe Ringvej set mod vest fra områdets østligste del.

- Den arkitektoniske identitet langs Boulevarden, variation i nyt byggeri og koblingen mellem nyt og gammelt.
 - Landskab og beplantning i sammenhæng med Boulevarden og letbanen.
 - Vej og stistruktur, herunder forbindelser fra 'Boulevard' til det bagvedliggende erhvervskvarter.
 - Anvendelsen i området med fokus på erhverv, men mulighed for en enkelt udpegning til blandet bolig og erhverv samt omrokering af detailhandelsrammerne.
- Disse temaer skal indarbejdes i kommuneplantillægget og danne grundlag for kommende lokalplaner i området, hvor flere interesserede udviklere afventer de nye rammer.

Område

Området er en central del af Gladsaxe Erhvervskvarter på hver side af Gladsaxe Ringvej. Området strækker sig fra Gladsaxe Trafikplads i vest, langs Boulevarden til den østlige slutning af erhvervskvarteret med den tidligere HMN-grund og ved Gladsaxe Gymnasium.

Mod nord afgrænses det meste af området af Tobaksvejen og mod syd af dels Rosenkæret og Columbusvej. Se kort og billeder ovenfor for den konkrete afgrænsning og indtryk af området.

Ejerforholdene udgøres af en lang række forskellige ejere, og kun Gladsaxe Trafikplads er kommunalt ejet. Matriklerne inden for det udpegede område omfatter (foruden offentlige vejlitra):

- 7000ad, 12ax, 12cd, 12ce, 12bi, 12bk, 12x, 12cq, 12cr, 12cl, 12bg, 12ck, 12cp, 12ah, 12ae, 12be, 12cn, 12cm, 12co, 12bf, 12ag, 12bz, 12ab, 12r, 7ax, 7hb, 8a, 90, 94, 24a, 24aø, 24az, 24aæ, 24e, 12ar, 12an, 12ch og 12ai.

Afgrænsningen følger de gældende rammer i erhvervskvarteret, der støder op til Boulevarden og hvor bebyggelsesprocent og etageantal er højest, og hvor der er stor efterspørgsel på lokalplaner for forskellige projekter. Det drejer sig om rammerne 17C1 og 17C2 (udlagt til centerområde) og 17E1 og 17E3 (udlagt til erhvervsområde).

På grund af matrikulære forhold er en del af rammen 17E5 også taget med. Eftersom det ikke ønskes at lave nye lokalplaner på baggrund af de gældende rammer, som vurderes at medføre en for intensiv byudvikling, er det nødvendigt med en proces, der kan fastlægge nye rammer for bl.a. lavere bebyggelsesprocent og lavere højder.

Ændring af plangrundlaget

Området for det kommende kommuneplantillæg er i Kommuneplan 2021 overvejende udlagt til erhverv, men i de to centerområder - den ene ramme ved krydset mellem Gladsaxe Ringvej og Gladsaxe Møllevej, og den anden ved krydset mellem Gladsaxe Ringvej og Gladsaxevej/Tobaksvejen - kan der etableres detailhandel.

Gladsaxe Kommune vil gerne drøfte muligheden for en ændring af detailhandelsstrukturen, hvor den nuværende detailhandelsramme på 1000 m² på Gladsaxe Trafikplads, rammeområde 17C2, samt den resterende del fra rammeområde 17C1 på 1000 m², som der endnu ikke er lokalplanlagt for, flyttes over i rammeområde 17E3 ved Columbusvej 1-5. Se nedenstående kort. Der vurderes ikke længere at være behov for detailhandel på Gladsaxe Trafikplads, da området skal anvendes til stationsforplads til letbanen, samt busholdeplads, og der er pt. ikke planer om detailhandel som en del af dette.

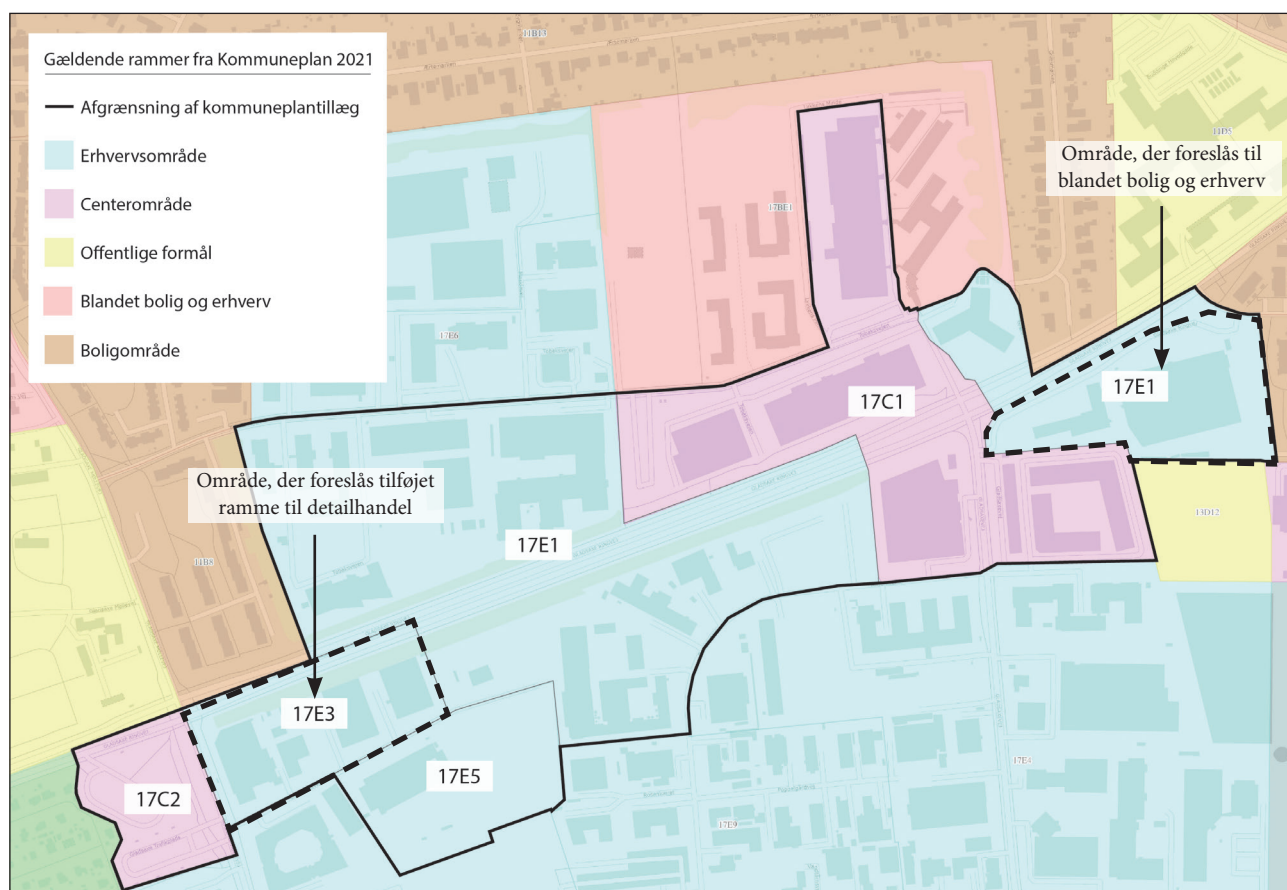
Derudover er der usikkerhed om anvendelsen af området på grund af muligheden for endnu en letbane via Frederikssundsvej med slut ved Gladsaxe Trafikplads.

Ejeren af Columbusvej 1-5 foreslår i stedet et nyt lokalcenter i tilknytning til en udvikling af denne grund. Det er Gladsaxe Kommunes vurdering, at der i så fald skal være fokus på en ikke-traditionel detailhandel, dvs. ikke til dagligvarer i form af supermarked, men især henvendt dem der arbejder og har sin gang i erhvervskvarteret.

En omstrukturering i detailhandelsrammerne vil være en ændring i kommuneplanens hovedstruktur, og derfor skal der i henhold til planloven afholdes en forudgående offentlig høring, med indkaldelse af forslag og idéer, inden den videre planlægning. Derfor er dette oplæg udarbejdet.

Mulighed for boliger i området

Som udgangspunkt er det intentionen, at Gladsaxe Erhvervskvarter skal fastholdes til erhverv. Tidligere er det dog besluttet i forbindelse med andre sager at give mulighed for en ændring fra erhverv til boliger, men kun når placeringen lå i periferien af området og grænsede op til et eksisterende boligområde - blandt andet på Gladsaxevej 386 (Søborg Møbler) og Mørkhøj Bygade 19.



Et af argumenterne har været, at der langs letbanen i Ring 3 var væsentligt større muligheder for omdannelse af arealer til kontorer sammenholdt med boliger. Miljøministeriet kommenterede denne ubalance med Fingerplan 2013 og foreslog et samarbejde om strategi og rækkefølge for omdannelsen.

Dette samarbejde blev aldrig etableret, og det er derfor hver enkelt kommunes ansvar at medvirke til at skabe en anden balance. Siden 2013 har mange af de øvrige letbanekommuner udlagt mere og mere areal til boliger, og ubalancen er ikke længere den samme.

På baggrund af ønsker fra udviklere i den østligste del af rammeområde 17E1, på den tidligere "HMN-grund", matrikel 8a, vil Gladsaxe Kommune gerne drøfte muligheden for, at der på denne grund kan udvikles blandet bolig og erhverv, med mulighed for at stille krav om op til 25 % almene boliger. Dette vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, og vurderes som en god løsning, da det ligger i periferien og kan skabe sammenhæng med de omkringliggende boligområder. Der bør dog være fokus på, at bebyggelse ud mod Boulevarden fastholdes til kontordomicil-byggeri. Nye rammer til boliganvendelse bør desuden have en lavere bebyggelsesprocent, end tilsvarende rammer til erhverv.

Den videre proces

Første led i processen er en forudgående høring i tre uger, fra 09.09.2022 til 30.09.2022. Her har alle mulighed for at komme med ideer og forslag til den videre planlægning. De indkomne ideer og forslag i forhøringsperioden vil blive præsenteret for Økonomiudvalget forud for en områdefrænsning og igangsættelse af selve arbejdet med kommuneplantillægget. Her skal det besluttes, om forvaltningen skal udarbejde et forslag til et kommuneplantillæg.

Hvis Byrådet vedtager et forslag til kommuneplantillæg, bliver det sendt i offentlig høring i mindst 8 uger. Her får offentligheden igen mulighed for at komme med bemærkninger. Derefter tager Byrådet stilling til, om planen kan vedtages endeligt.

Debatspørgsmål - hvad mener du?

Hvordan skal området anvendes?

Hvordan tilgodeses hensyn til virksomheder, naboer og omgivelser?

Hvilke forhold skal tilgodeses i den kommende planlægning af området?

Idéer og forslag

Hvis du har idéer og forslag til, hvad planlægningen skal indeholde, er du velkommen til at sende disse til Gladsaxe Kommune.

Forslag og idéer kan sendes på mail til

byplan-dinmening@gladsaxe.dk

eller til

Gladsaxe Kommune
By- og Miljøforvaltningen
Rådhus Alle 7
2860 Søborg.

Send dine forslag, så vi har dem senest 30. september 2022.

Få flere oplysninger i By- og Miljøforvaltningen, tlf. 39 57 50 71 eller e-mail: byplanoglandskab@gladsaxe.dk