



GLADSAXE

GLADSAXE KOMMUNE

Byrådssekretariatet

25. februar 2022

Svar på spørgsmål fra boligorganisationerne 2022



GLADSAXEMÅL

Fællesskaber for handling



Indholdsfortegnelse

Indledning.....	3
Almene boliger og social balance	4
1 Drift af almene boligafdelinger og beboerdemokratiet	4
1.1 Boliger og handicapegnethed	7
1.2 Lejemål til institutioner og nye lejeindtægter	8
1.3 Fleksibel udlejning og forebyggelsesområder.....	9
Grøn omstilling	11
2 Solceller	11
Byudvikling og arkitektur.....	12
3 Lokalplan for området omkring Mørkhøj Bygade.....	12
3.1 Trivsel og kulturhistoriske værdier i Mørkhøj.....	13
3.2 Fjernelse af brandtomt på Søborg Torv.....	14
3.3 Støj	15
3.4 Parkering på Klausdalsbrovej	16
Trafik og mobilitet.....	17
4 Parkeringspladser ved Søborg Torv	17
4.1 Bedre forhold for cyklister	18
4.2 Planer for el-ladestandere.....	19
4.3 Opsætning af el-ladestandere	20
4.4 El-ladestandere ved Gladsaxe skole.....	21
Affaldshåndtering	22
5 Affald	22
5.1 Fjernvarme og nedsat elafgift.....	22
Tryghed.....	23
6 Illegale handler på Søborg Torv	23
Kontaktinformation.....	24



Indledning

I forbindelse med Byrådets møde med boligorganisationerne 7. marts 2022 har Gladsaxe Kommune opfordret boligorganisationerne til at sende spørgsmål til kommunen. Spørgsmålene har desuden inspireret til de emner, som vi skal høre om og drøfte.

Vi har her samlet alle boligorganisationernes spørgsmål og svarene fra kommunens forvaltninger. Spørgsmålene er gengivet, som de blev skrevet, og samlet nogenlunde tematisk. Det betyder, at spørgsmål fra de enkelte afdelinger kan være spredt.

I er velkomne til at kontakte de forvaltninger, som har medvirket til et svar, hvis der er yderligere spørgsmål. Kontaktpersoner står ved besvarelsene.



Almene boliger og social balance

1 Drift af almene boligafdelinger og beboerdemokratiet

- DAB Søgaarden, Birgitte Sørensen, birgittesorensen@gmail.com

1. Hvad tænker byrådet om at der planlægges at bygge nye huse i Søgaarden, som er mindre end de krav, som der stilles i nye lokalplaner. Samtidig med at huslejen formentlig bliver væsentlig højere pr. m² end kommunen har givet tilladelse til?

2. Hvorledes vil Gladsaxe Kommune sikre sig, at der føres en ansvarlig økonomistyring i de enkelte afdelinger i forhold til løbende dialog med administrationsselskab samt hvorledes agerer kommunen i de situationer hvor afdelinger gennem flere år ikke agerer ansvarligt i forhold til henlæggelser, istandsættelser/løbende vedligehold, huslejestigning m.m.

3. Hvem skal stå til ansvar, når beboerne efterlades med underskud, som skal dækkes af huslejestigninger?

4. Hvad er Gladsaxe Kommunes visioner i forhold til de afdelinger, som må "tvinges" ud i omfattende helhedsplaner/nedrenoveringer med henblik på at skabe sunde boliger, som er tidssvarende og lever op til både byggreglement, standard, indeklima og størrelse med fokus på fremtidssikring?

5 Ofte efterlades beboerne i afdelinger udsat for helhedsplaner/ nedrenoveringssager med voldsomme huslejestigninger, hvilket ikke er specielt almennyttigt.

Hvordan ønsker Kommunen at bidrage til en fastholdelse af almennyttige boliger, som også kan betales af almene borgere med henblik på at sikre en sund beboersammensætning i disse afdelinger med stor diversitet?

6 Hvorledes går Gladsaxe Kommune i dialog og samarbejde med beboerne i sådanne afdelinger, således at kommunen sikrer sig, at beboerdemokratiet involveres tydeligt i sådanne sager (uansvarlig økonomi, byggesager, helhedsplaner), således at det ikke blot er få nøglepersoner (og ofte samme), der i disse bestyrelser/udvalg beslutter og agerer hen over hovedet på beboerne?

I tilfælde, hvor dette viser sig at have været tilgangen, ageres der hvordan og hvorledes informeres beboerne?



Svar fra kommunaldirektørens områder, Byrådssekretariatet

Dorien van Veelen, almeneboliger@gladsaxe.dk

Et gennemgribende renoveringsprojekt, eksempelvis som i afdeling Søgården, er en langvarig proces med mange aktører. Det juridiske og økonomiske ansvar ligger hos boligorganisationens bestyrelse, som skal sikre dialogen med beboerne, de beboerdemokratiske processer og styring af de mange nødvendige myndighedsbehandlinger. Det er helt naturligt, at der i en sådan langvarig proces opstår en del spørgsmål.

1. Gladsaxe Byråd godkendte i december 2020 skema A på baggrund af ansøgning fra boligorganisationen med forbehold for den beboerdemokratiske proces. På tidspunktet for kommunens godkendelse var ikke alle detaljer i projektet kendt, og afdelingsmødet havde ikke haft mulighed for at tage stilling til projektet. Eventuelle ændringer til projektet fra boligorganisationens side eller i forbindelse med den beboerdemokratiske proces er derfor endnu ikke behandlet eller godkendt af kommunen.

2 og 3. Hver boligafdeling udgør en selvstændig økonomisk enhed inden for boligorganisationen, og alle driftsudgifter og henlæggelser skal som udgangspunkt finansieres via beboernes lejebetalinger. Henlæggelserne skal være så store, at de kan dække udgifterne til den løbende vedligeholdelse. Dette fordi de beboere, der bruger boligerne, også skal betale for deres brug og slid.

Det endelige ansvar for økonomistyringen ligger dog hos boligorganisationens bestyrelse, der i forbindelse med den årlige budgetlægning bl.a. skal sikre, at boligafdelingerne henlægger til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Det betyder, at det i sidste ende også er boligorganisationen, der skal sikre, at der i afdelingerne fastsættes et passende lejeniveau til at dække udgifterne.

Hvis afdelingen og boligorganisationen er uenige om lejens størrelse, kan Gladsaxe Kommune tage stilling hertil. Og som et led i Gladsaxe Kommunes tilsyn med de almene boligorganisationer påser kommunen, at der henlægges i passende omfang. Gladsaxe Kommune kan i sidste ende også påbyde lejeforhøjelser i tilfælde af, at lejen i en boligafdeling er for lavt fastsat.

Hvis en boligafdeling over tid ikke har henlagt nok midler til den nødvendige vedligeholdelse, kan det blive nødvendigt at optage et realkreditlån til at finansiere kommende vedligeholdelsesarbejder. Konsekvensen heraf er dog, at "byrden" for tidligere lejers slid flyttes til nuværende og kommende lejere, og realkreditfinansiering bør derfor være en undtagelse. Boligorganisationens dispositionsfonde kan ligeledes anvendes som støtte til afdelingernes økonomi.



4. Gladsaxe Kommune har en vision om, at der i byen er plads til alle, og at alle skal have mulighed for at bo i en sund bolig. Vi har derfor gennem mange år arbejdet med fremtidssikring af de almene boligafdelinger, så renoveringer sker i rette tid og rette omfang.

Det er fortsat boligorganisationerne og boligafdelingerne, der skal sikre, at de almene boliger er i god og ordentlig stand. Det er derfor også boligorganisationen og boligafdelingen, der træffer beslutning om boligafdelingernes renoveringsprojekter, og kommunen bistår gerne med tidlig dialog om de store renoveringsprojekter.

Gladsaxe Kommune har ved de årlige styringsdialoger med boligorganisationernes bestyrelser fast opmærksomhed på vigtigheden af passende henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, der direkte modvirker udsving i lejeniveauet ved store renoveringsprojekter.

5. Lejeniveauet i en almen boligafdeling afhænger af boligafdelingens udgifter til drift, vedligeholdelse og forbedringsarbejder mm, og fastsættes ud fra balancelejeprincippet. Det betyder, at afdelingens beboere selv skal finansiere omkostningerne ved at drive boligafdelingen, også i tilfælde af behov for store renoveringsprojekter.

Det er derfor af stor betydning, at boligorganisationerne og afdelingerne er fokuseret på en effektiv drift således, at lejeniveauet kan fastholdes på et rimeligt niveau. Det kan bl.a. ske med indkøbsaftaler, driftsfællesskaber og ved løbende at sikre, at der er opsparede midler til vedligeholdelsesarbejder.

Almenboligloven giver dog mulighed for, at boligorganisationen kan yde tilskud til boligafdelingernes drift, ligesom Landsbyggefonden også kan bevilge driftsstøtte ved større renoveringsarbejder, der er væsentlige for afdelingens fremtidssikring. En sådan støtte kan dog blive betinget af, at der foretages helt bestemte arbejder, og støtten fastsættes bl.a. under hensyn til boligafdelingens økonomi.

I de tilfælde, hvor renovering og vedligeholdelse indebærer supplerende økonomisk støtte fra Landsbyggefonden og/eller kommunen har Gladsaxe Byråd imidlertid fastsat en række krav til renoveringsprojekterne. Kravene skal bl.a. sikre byggeriets økonomi, sociale elementer, lokale tilknytning og fokus på natur/miljø.

Gladsaxe Kommunes økonomiske støtte til renoveringsprojekter har til formål at bidrage til kvaliteten og udbuddet af almene boliger i kommunen. Støtte gives ikke til afhjælpning af vedligeholdelsesefterslæb og manglende opsparing i boligafdelingerne. I så fald må arbejderne finansieres af boligorganisationens dispositionsfond og ved lejestigninger i boligafdelingen.

6. Boligorganisationen er som bygherre ansvarlig for byggeprocessen i renoveringssager, herunder byggeriets økonomi og inddragelse af beboerdemokratiet. Det er derfor boligorganisationens opgave at sikre dialogen med beboerne om fremtidssikring af afdelingerne i tide, og beboerinddragelsen indgår fast i kommunens vejledning om byggeprocessen.



I en række tilfælde er det et krav i almenboligloven, at beboerdemokratiet har godkendt projektet og den dertil hørende økonomi. I disse sagstyper undersøger kommunen altid, at der foreligger et mandat fra afdelingsmødet og ellers behandles sagen med forbehold for beboerdemokratiets beslutning.

Kommunens tilsyn omfatter imidlertid ikke alle de beboerdemokratiske processer, og den såkaldte foreningsret og dialogen mellem beboerne og afviklingen af beboermøder falder udenfor kommunens kompetence.

Gladsaxe Kommune peger på en tidlig og åben dialog i beboerdemokratiet om store renoveringsprojekter mellem afdelingsmøde, afdelingsbestyrelse, boligorganisationens bestyrelse og forretningsfører – men ansvaret for driften og byggesagen ligger i sidste ende hos boligorganisationens bestyrelse.

1.1 Boliger og handicapegnethed

- **Lejerbo Høje Gladsaxe**, Lone Pedersen, best.lejerbohgc@gmail.com

Lejerbo Høje Gladsaxe vil gerne have defineret om vores boliger er handicap egnede til folk med fysiske handicap?

I givet fald hvor mange boliger råder Gladsaxe Kommune over, som er handicap egnede i Lejerbo, Høje Gladsaxe?

Dette er vigtigt at vide for vores beboere, som oplever, at de får at vide de må fraflytte deres bolig igennem mange år fordi kommunen ikke vil være behjælpelig med ombygning af nuværende bolig.

Svar fra kommunaldirektørens områder, Byrådssekretariatet

Dorien van Veelen, almeneboliger@gladsaxe.dk

Der findes ikke én bestemt definition på, hvad en handicapegnet bolig er i almenboligloven, da der ifølge loven kun skelnes mellem ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger. Der er derfor ingen boliger i Lejerbo, Høje Gladsaxe, der er registreret som handicapegnede.

Når en beboer har et handicap, som gør, at boligen ikke længere er egnet for den pågældende, kan beboeren søge om en boligændring hos Gladsaxe Kommune (via visitationen i Social- og Sundhedsforvaltningen). Her bliver det vurderet konkret om en bolig er egnet til den pågældende beboer, eller om den kan gøre egnet ved at foretage visse ændringer i boligen (fx ved at etablere særlige døråbnere eller fjerne dørtrin, så en beboer kan bruge rollator i hele boligen).



Der kan dog ikke efter den sociale lovgivning bevilges boligændringer, der har karakter af istandsættelse, almindelig vedligeholdelse eller modernisering.

I forhold til kørestolsbrugere, eller personer der ikke på egen kraft kan komme frem til badeværelset, er der i højhusene i Høje Gladsaxe en særlig udfordring i forhold til størrelsen på badeværelserne. Det vil kræve store ændringer i hele boligen at kunne gøre badeværelset egnet. Derudover vil det også blive betragtet som en modernisering af skifte et badekar ud med en bruseniche med niveaufri adgang. I disse situationer vil kommunen derfor typisk afvise at foretage ændringer på badeværelset og anvise en anden egnet bolig. Når en beboer får et afslag på boligændringer, kan afgørelsen påklages til Ankestyrelsen.

1.2 Lejemål til institutioner og nye lejeindtægter

- **Saxgården**, Linda Piil Pedersen, linda.piil@hotmail.com

Hvad tænker byrådet om den situation kommunen sætter flere boligselskaber i, nu hvor de opsiges lejemål til institutioner, som boligafdelingerne har opført for kommunen i sin tid?

Hvad tænker byrådet ift. hvad vi i afdelingsbestyrelserne har af kompetencer og muligheder for at finde alternativer til den manglende lejeindtægt fra de snart tidligere institutioner?

Svar fra Kommunaldirektørens områder, Byrådssekretariatet

Dorien van Veelen, almeneboliger@gladsaxe.dk

I mange boligafdelinger er der tilknyttet erhvervslejemål, der eksempelvis huser butikker, restaurant/café, liberale erhverv, læger og kommunale institutioner.

I de ældre boligafdelinger er erhvervslejemålet opført som en del af boligafdelingen, og det betyder, at boligafdelingen skal dække en manglende lejeindtægt, hvis en erhvervslejer fraflytter lejemålet og der opstår en periode med lejeledighed.

Det er helt korrekt, at Gladsaxe Kommune har indgået en række større erhvervslejemål i de almene boligafdelinger til fordel for etablering af bl.a. daginstitutioner. Det er også korrekt, at både boligbyggeriet og de tilknyttede institutionslejemål i sin tid er opført i samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen.

Gladsaxe Kommune er bevidst om, at en opsigelse af et kommunalt erhvervslejemål i en almen boligafdeling kan være udfordrende for en afdelings økonomi. Kommunen bestræber sig derfor på at varsle en opsigelse i god tid og gerne længere end lejekontraktens formelle opsigelsesvarsel, så boligorganisationen tidligt kan afsøge andre anvendelsesmuligheder for bygningerne.

Boligorganisationerne er altid velkomne til at kontakte Byrådssekretariatet for at drøfte særlige udfordringer med erhvervslejemål i boligafdelinger med henblik på anden anvendelse, omdannelse eller udskillelse af erhvervsbygningerne i særskilte boligafdelinger bestående af erhvervslejemål.



1.3 Fleksibel udlejning og forebyggelsesområder

- Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Claus Lundbæk, kjduo@outlook.dk

Hvad gør kommunen, for at andre afdelinger ikke bliver forebyggelsesområder, når man nu har fleksibel udlejning i nogle af vores afdelinger, altså at man ikke bare flytter problemet?

Svar fra Kommunaldirektørens områder, Enheden for Social Balance

Mette Dybkjær, metdyb@gladsaxe.dk

I Gladsaxe kommune har vi i mange år arbejdet for at skabe social balance i alle bydele. I dette arbejde har vi fokus på tre overordnede målsætninger og ni temaer:

Målsætninger

1. Flere skal klare sig bedre
2. Vi skal blande os mere med hinanden
3. Vi skal gå fra udsatte boligområder til attraktive bydele

Temaer

Selvforsørgelse, sundhed, tryghed, medborgerskab og deltagelse, socialt mix i de kommunale institutioner og i fritiden, image, blandet beboersammensætning og byliv.

Målsætninger og temaer udgør tilsammen det fokus vi mener der skal til, hvis vi skal lykkes med målsætningen om at skabe social balance i alle bydele. Der er dermed mange parametre og redskaber i spil, hvis vi skal skabe forandringer i boligområderne. Fleksible udlejningsaftaler er bare et ud af mange redskaber, som vi bruger i arbejdet for at skabe social balance i Gladsaxe.

Når et område udpeges som et forebyggelsesområde strammes reglerne for den kommunale anvisning og kommunen skal fastsætte obligatoriske fleksible kriterier for boligorganisationernes udlejning. Kriterier for boligorganisationers udlejning skal ifølge almenloven omfatte krav vedrørende beskæftigelse og uddannelse. Derudover bliver kriterierne fastlagt under hensyntagen til den udvikling i beboerdemografien vi ønsker at understøtte, samt at den ekstra administration boligorganisationerne pålægges, er proportional med udfordringen.

Kriterier for udlejningen i de berørte boligafdelinger (Værebros Park og Pileparkerne) forventes vedtaget i Byrådet i løbet af marts måned. Den kommunale anvisning, Boligformidlingen, anviser allerede efter de nye regler, samtidig med, at der altid er en overordnet opmærksomhed på at sikre et godt match mellem den borger, som står med et akut boligbehov og den viden, som vi har om boligområderne.



I Gladsaxe Kommune er vi optagede af ikke at løse udfordringerne i ét boligområde, ved at eksportere dem til et andet. Vi opstarter derfor i 2022 en dialog med boligorganisationerne om en fælles ramme for anvisning og udlejning af almene boliger i hele Kommunen. Formålet med en fælles anvisnings- og udlejningsaftale er at støtte op om den bedst mulige sociale beboersammensætning i alle byens almene boligområder.

Det første skridt i dette arbejde er at analysere udbuddet og behovet for almene boliger i Gladsaxe Kommune. Analysen og udarbejdelsen af en fælles anvisnings- og udlejningsaftale vil blive gennemført i et samarbejde mellem kommunen, boligorganisationerne og BL, og forventes afsluttet i slutningen af 2022.



Grøn omstilling

2 Solceller

- Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Kildeparken 3, Henrik Forchhammer,
henrik.bo.f@gmail.com

Hvad vil kommunen gøre for at det bliver lettere at etablere solceller?

I Kildeparken 3, som skal have skiftet tag, fik vi at vide, at der skulle bruges 35.000 på en konsulent og et anlæg ville give problemer fordi vi er placeret på 2 forskellige matrikler. Vi har til og med hørt at solceller er blevet taget ned fra en kommunal institution, sikkert at samme håbløse bureaukratiske grunde (konflikt med leverende el-selskab). Det kan bare ikke være rigtigt.

Svar fra Enhed for Grøn Omstilling, By- og Miljøforvaltningen

Anne Stougaard, annest@gladsaxe.dk

Almene boligafdelinger oplever desværre, som du nævner, en række udfordringer når de gerne vil etablere solcelleanlæg i eksisterende afdelinger. Det er en udfordring, vi i Gladsaxe Kommune kender til og er optaget af, og vi har været i dialog med driften i Kildeparken 3 om jeres udfordringer. Det kræver nogle ændringer af den gældende lovgivning. Som kommune bidrager vi med at gøre opmærksom på udfordringerne og forsøger på den måde at få ændret på reglerne. BL – Danmarks Almen Boliger har også, i forbindelse med et høringssvar til nyt lovforslag, i april 2021 gjort opmærksom på udfordringerne.



Byudvikling og arkitektur

3 Lokalplan for området omkring Mørkhøj Bygade

- Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Torvegården, Anne Holtet, anneholtet@privat.dk

Vi vil gerne følge op på vores spørgsmål fra sidste år. Vi fik et svar, som bestemt ikke var tilfredsstillende og siden har vi intet hørt, og der er intet sket i området.

De store spørgsmål er selvfølgelig:

Hvad er planerne nu og hvornår bliver vi orienteret?

Bliver vi som naboer inddraget i beslutningerne?

Bliver lokalplanen total for området, dvs. inddrages også den del af Mørkhøj Bygade tættest på Sydmarken?

Vi vil selvfølgelig gerne tages med på råd, så vi sammen kan finde løsningen til *"Velfærd, der virker"*. Allerhelst ser vi den bæredygtige løsning med genbrug af de bygninger, som passer så pænt ind i vores rækkehuskvarter, og det er jo også fuldstændig i tråd med FN's verdensmål, som vi hører politikerne henvise til så ofte.

Dengang i 1998, da bygninger blev planlagt, lød det således: Iflg. redegørelse for lokalplan 10.12 er bygningernes udformning, materiale- og farvevalg udført under hensyntagen til de eksisterende bygninger og fredede Mørkhøjgårds arkitektoniske fremtræden. Iflg. samme redegørelse anbefales bebyggelsesprocenten til maks. 40 og byggehøjden til maks. 2 etager.

Vi vil ikke have højt og tæt byggeri her med alle de gener, det medfører. I det øvrige Mørkhøj ved bibliotek, skole og kirke kan det lave byggeri bevares og grønne miljørigtige områder udvikles – kunne det ikke have afsmittende virkning på forholdene her?

Svar fra Byplan og Landskab, By- og Miljøforvaltningen

Anne Hertz Dahlgren, byplanoglandskab@gladsaxe.dk

Der har igennem længere tid været arbejdet med en ny lokalplan for området omkring Mørkhøj Bygade. Det er et komplekst arbejde, og der er mange hensyn at tage. Arbejdet med området har ligget stille i en periode, men nu er meldingerne fra grundejer, at de er klar til at genoptage arbejdet. I forbindelse med at arbejdet med området genoptages, vil I som naboer også blive inddraget i processen.

På Freja Ejendommens arealer har der været planer om, at Københavns Universitet skulle leje en del af området øst for Mørkhøj Bygade til Universitetshospital for familiedyr. Gladsaxe Kommune er imidlertid blevet informeret om, at lejekontrakten er blevet annulleret.



De overordnede tanker om udviklingen af området er fortsat de samme. En varieret bebyggelse på mellem 2 og 5 etager med en blanding af rækkehuse og etageboliger, hvor den højeste bebyggelse placeres mod Gladsaxe Møllevej for at skærme mod vejstøjen.

Umiddelbart er det tanken, at en ny lokalplan skal omfatte hele arealet, der ejes af Freja Ejendomme, men muligvis med en etapedeling, så området mod vest udvikles først, mens området mod øst udvikles i en senere etape, men det er ikke afklaret endnu. Tanken er også fortsat at medtage den del af området, der ligger tættest på Sydmarken, i en ny lokalplan for området.

Der er fortsat ikke nogen udvikler, der står med en reel plan for udviklingen af dette område. Derfor er det sandsynligt, at området kun bliver reguleret med rammer for den fremtidige anvendelse. Det betyder, at hvis der skal bygges nyt i området, så kræver det en ny lokalplan med byggeretsgivende bestemmelser. Formodentlig fortsætter området som erhvervsområde med en zonerings, der sikrer en fornuftig overgang mellem produktionserhverv og boliger, således at der ikke fremadrettet kan etableres virksomheder, som medfører gener for boligerne.

3.1 Trivsel og kulturhistoriske værdier i Mørkhøj

- **Gladsaxe Almennyttige Boligselskab**, Ved Kirken, Vibeke Friis-Jensen, næst fmd. vibfri@youmail.dk

Ved Kirken er hårdt ramt af arbejdet med Letbanen. Ikke alene er en stor del af arealet mod Ringvejen og Glx. Møllevej eksproprieret. Også træer og buske, der før gav ly for den voldsomme trafik, er fældet.

Letbanen er i gang med at genoprette en trappe til fodgængere til/fra Glx. Møllevej. Vi har bedt om, at den opbygges i samme stil og materialer som før.

Ved Kirken er et fint eksempel på 1950'ernes murede byggeri og står nu overfor en helhedsplan. Rådgiverne (Arkitektfirmaet Domus) foreslår en støjmur/værn, der delvist opbygges i røde mursten for at give en naturlig sammenhæng med Gladsaxe Kirkes murværk. Dette kan imidlertid besværliggøres pga. det støjværn, som Letbanen er ved at sætte op.

Spørgsmålet er: Hvordan vil kommunen sikre beboernes trivsel og områdets kulturhistoriske og arkitektoniske værdier?



Svar fra Byplan og Landskab, By- og Miljøforvaltningen

Nikolai K. Hansen, veje@gladsaxe.dk og

Pernille Dragskov Hummelose, byplanoglandskab@gladsaxe.dk

Gladsaxe Almennyttige Boligselskab har deltaget i ekspropriationsforretningen i forhold til Letbanen og har formentlig godkendt de aftaler, der er lavet omkring arealet. Gladsaxe Kommune har ikke indflydelse på erstatningsfastsættelsen eller aftaler omkring reetablering på private arealer i forbindelse med ekspropriationen.

Det er Hovedstadens Letbane, der som bygherre for letbanen, står for aftaler og udførelse af reetableringer. For at kunne realisere vejprojektet på Gladsaxe Ringvej er der på strækningen bygget en spunsvæg for at optage niveauforskellene til nabogrundene. Det er planen, at spunsvæggen skal beplantes med klatreplanter. Ejerskabet af spunsvæg og støjskærm er Gladsaxe Kommunes.

Gladsaxe Kommune er blevet kontaktet af Gladsaxe Almennyttige Boligselskab i forhold til det arbejde, der skal i gang med en helhedsplan for bebyggelsen Ved Kirken. I den forbindelse er der også en dialog med blandt andet Gladsaxe Kommunes stadsarkitekt omkring afskærmning. For oplysninger om arbejdet med helhedsplanen må vi henvise til Gladsaxe Almennyttige Boligselskab.

3.2 Fjernelse af brandtomt på Søborg Torv

- **Gladsaxe Almennyttige Boligselskab**, Kollektivhuset Høje Søborg, Elisabeth Rehling, formanden@kollektivhuset.nu

Hvornår sker der noget med den hæslige brandtomt på Søborg Parkalle?

Svar fra Byplan og Landskab, By- og Miljøforvaltningen

Pernille Dragskov Hummelose, byplanoglandskab@gladsaxe.dk

Gladsaxe Kommune har på foranledning af Gladsaxe Almennyttige Boligselskab udarbejdet lokalplan 254 for området på Søborg Parkallé, der giver mulighed for en boligbebyggelse. Gladsaxe Kommune er kun plan- og bygningsmyndighed i denne sag, mens boligselskabet er bygherre. Vi kan derfor ikke svare på, hvornår boligselskabet er klar til at gøre noget ved brandtomten.



3.3 Støj

- Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Torvegården, Anne Holtet, anneholtet@privat.dk

Op til valgkampen var Byrådet ude i medierne med bekymring for trafiktætheden og trafikstøj i Gladsaxe. Det handlede bl.a. om Gladsaxe Møllevej, Mørkhøjvej og Hillerød motorvejen. Længs Mørkhøjvej og Gladsaxe Møllevej skal der, og er der ved at blive opført en del boliger ved området Blågård Seminarium og den gamle TV By. Ved Gladsaxe Møllevej er der planer om at opføre 300-400 boliger samt stort p-hus med op til 400 pladser i det Gamle Mørkhøj. P-hus og forøgelse af boliger vil afstedkomme et yderligere pres på vejene og give argument for at udvide Hillerød Motorvejen.

Hvordan vil Gladsaxe Kommune løse udfordringerne med trafikstøj, bilos og tæthed i trafikken, der skaber utryghed for alle typer af borgere (børn, voksne og ældre), der færdes og bor i området? Det har været sagt fra politisk side på "område møde" i GL. Mørkhøj, at der kan opføres højhus langs Gladsaxe Møllevej som støjværn!!

Dette vil tage lys fra øvrig bebyggelse og formentlig ikke være attraktivt at bo i.

Svar fra Byplan og Landskab, By- og Miljøforvaltningen

Jacob Peter Pryds Winkel, veje@gladsaxe.dk og

Pernille Dragskov Hummelmoose, byplanoglandskab@gladsaxe.dk

Gladsaxe Kommune arbejder aktivt med grøn omstilling og med en målsætning om mere cyklisme og mindre bilisme og med en styrkelse af trafiksikkerheden i kommunen. Den kommende Trafik- og mobilitetsplan vil underbygge den grønne omstilling med et særligt fokus på kollektiv trafik, cyklisme, vejstruktur og parkering samt micro-mobilitet.

I forbindelse med den kommende trafiksikkerhedsplan er kommunens veje blevet analyseret, og der er i efteråret 2021 blevet gennemført en stor borgerundersøgelse. På baggrund heraf vil den nye trafiksikkerhedsplan indeholde anbefalinger til forskellige tiltag, som kan medvirke til at øge trafiksikkerheden i kommunen.

Begge planer forventes at komme i offentlig høring i 2022.

Konkret i forhold til Gladsaxe Møllevej, har der igennem længere tid har været arbejdet med en ny lokalplan for området omkring Mørkhøj Bygade. Det er et komplekst arbejde, hvor støj er en af udfordringerne. En højere bebyggelse i 4-5 etager ud mod Gladsaxe Møllevej vil kunne skærme området og friarealerne bagved for støj. Skyggediagrammer fra et nyt byggeri indgår også i arbejdet, ligesom det indgår at skabe nogle gode overgange mellem et nyt byggeri og det eksisterende samt at skabe et attraktivt kvarter.



3.4 Parkering på Klausdalsbrovej

- Saxgården, Linda Piil Pedersen, linda.piil@hotmail.com

Vi vil gerne høre, hvad byrådet/ kommunen tænker ift. parkering, når 100 børns forældre skal parkere, når de skal aflevere dem i den nye institution på Klausdalsbrovej.

I Saxgården har vi i forvejen problemer ved myldretid morgen og aften, med biler der holder i kø så vi dårligt kan komme ind og ud af vores indkørsel og vi har forældre til børn på skolen, som dagligt kører ind og holder på vores parkeringsplads. Ligesom Personale fra vuggestuen også parkerer hos os. Vi frygter endnu større kaos end det nuværende.

Svar fra Byplan og Landskab, By- og Miljøforvaltningen

Pernille Dragskov Hummelose, Byplanoglandskab@gladsaxe.dk

Byrådet vedtog 27.01.2021 Tillæg 1 til lokalplan 13.07, der giver mulighed for at placere dagtilbuddet Egedammen på Klausdalsbrovej 197. I forbindelse med lokalplantillægget blev der fastlagt bestemmelser for parkering til det nye dagtilbud.

Det fremgår af planen, at der skal etableres 17 parkeringspladser samt cykelparkeringspladser til det nye dagtilbud. Vurderingen i forbindelse med lokalplanlægningen har været, at de ansatte i dagtilbuddet vil have behov for omkring 10 parkeringspladser, mens de øvrige forventes at komme på cykel.

Det største antal forældre, der ankommer i bil, vil være i forbindelse med aflevering om morgenen. På det tidspunkt er klubben Egegården, der ligger på samme matrikel og har indkørsel fælles med dagtilbuddet, endnu ikke åben. Der disponeres derfor med, at nogle af parkeringspladserne til klubben vil kunne bruges om morgenen af forældrene. Herudover betjener dagtilbuddet nærområdet, og det forventes at en stor andel af forældrene vil ankomme på cykel eller til fods.

Hertil kommer, at Gladsaxe Kommune har et stort fokus på at øge cyklisme og minimere bilismen. Derfor har vi sat ambitiøse mål i vores Strategi for grøn omstilling, hvor vi arbejder på at antallet af cykelture skal øges med 25 % og bilismen sænkes med 10 %. Det arbejder vi også på at understøtte med den planlægning, der gennemføres.



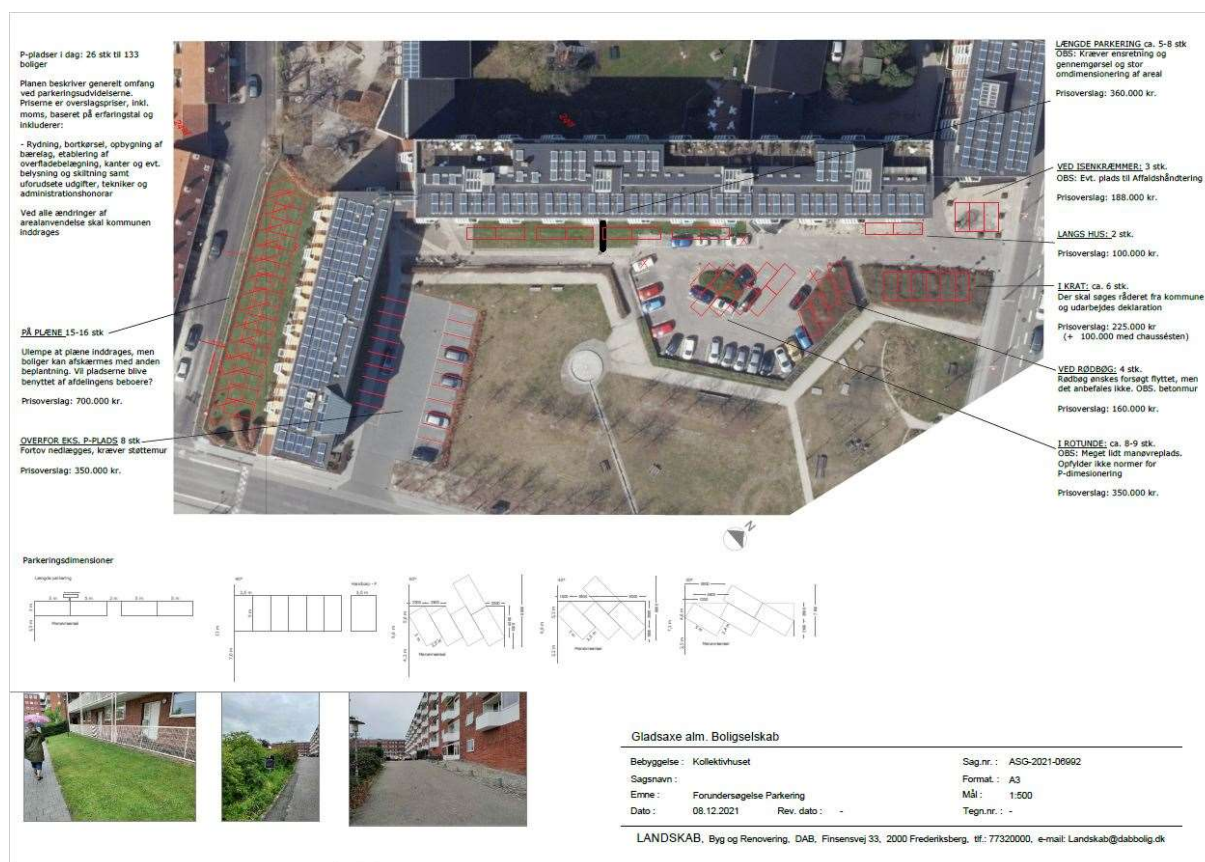
Trafik og mobilitet

4 Parkeringspladser ved Søborg Torv

- Gladsaxe Almennyttige Boligselskab, Kollektivhuset Høje Søborg, Elisabeth Rehling,

formanden@kollektivhuset.net

Vi mangler parkeringspladser. Vi har fået udarbejdet et forslag med flere pladser. Se forslag.



Det fremgår her, at Kommunen disponerer over pladserne mellem Søborg Torv 10 og 12. Hvordan kan det forekomme? De ligger på vores matrikel.

Ved indkørslen til Kollektivhuset fra Søborg Hovedgade på venstre er der plads til at anlægge 6 parkeringspladser. Kan Kommunen eventuelt give tilladelse til, at vi kan disponere over det areal? Det kan sagtens gøres pænt.



Svar fra Trafik og Mobilitet, By- og Miljøforvaltningen

Jacob Peter Pryds Winkel, veje@gladsaxe.dk

Det er korrekt, at Gladsaxe Kommune disponerer over parkeringspladserne mellem Søborg Torv 10 og 12. Dette er i overensstemmelse med tinglyst aftale fra 2007, hvor det er aftalt mellem Gladsaxe Almennyttige Boligselskab Afd. Kollektivhuset Høje Søborg og Gladsaxe Kommune, at arealet stilles til rådighed for kommunen til brug som indkørsel, parkeringsplads, grønt areal m.v. i tilslutning til det eksisterende kommunale areal på Søborg Torv.

I forhold til at få lov til at etablere ekstra parkeringspladser på kommunens areal til venstre for indkørslen, så kan vi ikke umiddelbart give tilladelse hertil. Etablering af ekstra parkeringspladser på kommunens areal vil medføre, at en stor del af det grønne herunder hæk skal fjernes, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommunens principper om at få en så grøn kommune som mulig.

Af jeres tegning ser det umiddelbart ud til, at der er mulighed for at etablere ekstra parkeringspladser på de arealer, som I selv råder over. Endvidere kan vi anbefale, at I indgår i dialog med naboejendomme, som evt. har restkapacitet i deres parkeringskældre.

4.1 Bedre forhold for cyklister

- Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Kildeparken 3, Henrik Forchhammer,
henrik.bo.f@gmail.com

Hvad vil kommunen gøre for at forbedre forholdene for cyklister?

Svar fra Trafik og Mobilitet, By- og Miljøforvaltningen

Jacob Peter Pryds Winkel, veje@gladsaxe.dk

Gladsaxe Kommune har et stort fokus på at øge cyklisme og minimere bilismen. Derfor har vi også sat ambitiøse mål i vores "Grøn Omstilling", hvor vi arbejder på at antallet af cykelture skal øges med 25 % og bilismen sænkes med 10 %.

I 2021 blev der konkret afsat finansiering til igangsætning af fire cykelstiprojekter i kommunen; Grønnemose Allé, Møbelstien og Tobaksvejen samt forbedring af supercykelstien langs Hillerød motorvejen. I de kommende år er der også afsat midler til at forbedre forholdene for cyklister. Den konkrete prioritering af projekter sker i forlængelse af den kommende revision af trafiksikkerhedsplanen og den nye trafik- og mobilitetsplan.



4.2 Planer for el-ladestandere

- **Gladsaxe Almennyttige Boligselskab**, Bindeleddet, Henrik Carstens, hc@4x.dk

Hvad er planerne for ladestandere til elbiler, således at bolig-lejere også reelt kan vælge en elbil? (Boligejere kan jo selv bekoste ladestander).

Det er et stigende ønske fra lejerne og noget der fylder mere og mere i vores afdeling.

Svar fra Enhed for Grøn Omstilling, By- og Miljøforvaltningen

Anne Stougaard, annest@gladsaxe.dk

Ladestandere til elbiler er højt på den politiske dagsorden i Gladsaxe, og vi følger tæt med i, hvordan vi som kommune kan understøtte udrulningen af offentligt tilgængelig ladeinfrastruktur lokalt i Gladsaxe. Det, vi som kommune kan bidrage med, er, at vi kan udbyde kommunale p-arealer til opsætning af offentligt tilgængelig ladestandere. Det er så de private ladeoperatører, der skal sætte ladestanderne op. Kort sagt, så må kommunerne ikke selv sætte ladestandere op til borgerne. Det skal ske på markedsvilkår.

Derudover må vi sætte ladestandere op ved egne bygninger til kommunens egne biler. I hvilket omfang vi får mulighed for at gøre disse ladestandere tilgængelige for offentligheden er endnu ikke helt på plads. Vi forventer, at ny lovgivning træder i kraft omkring 1. april 2022. Umiddelbart herefter går vi i gang med at lave udbud.

Inde på en boligafdelings egne arealer er det afdelingen selv, der skal beslutte hvor og hvor mange ladestandere, de vil sætte op til beboerne. Det foregår typisk ved, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med driften tager initiativ til at undersøge behov og muligheder, som så efterfølgende skal godkendes af beboerne på et afdelingsmøde. Almenet har lavet en vejledning 'Vejen til elbiler i jeres boligafdeling', som I kan finde på almenet.dk/. Vi bidrager gerne med råd og vejledning.

Senest har vi givet Clever tilladelse til at sætte 34 nye ladestandere op på offentlige p-arealer i Gladsaxe. Det er de i fuld gang med. Tættest på Bindeleddet er der to ladestandere (4 stik) på p-arealet ved Bagsværd Torv, Hesteskoen 3.

Derudover har en række supermarkeds kæder og tankstationer meldt ud, at de vil sætte ladestandere op de kommende år.



4.3 Opsætning af el-ladestandere

- Gladsaxe Almennyttige Boligselskab, Egegårdsvænget, Majbritt Hansen,
majbrittdottir@icloud.com

Vi ønsker at få opsat ladestandere til ejer af el-bil, ved deres parkeringsplads. Regeringen har som en del af miljødebatten, anbefalet bilejere fremover, at købe og køre i el-biler, som er bedre for miljøet.

Svar fra Enhed for Grøn Omstilling, By- og Miljøforvaltningen

Anne Stougaard, annest@gladsaxe.dk

Ladestandere til elbiler er højt på den politiske dagsorden i Gladsaxe, og vi følger tæt med i, hvordan vi som kommune kan understøtte udrulningen af offentligt tilgængelig ladeinfrastruktur lokalt i Gladsaxe. Det, vi som kommune kan bidrage med, er, at vi kan udbyde kommunale p-arealer til opsætning af offentligt tilgængelig ladestandere.

Det er så de private ladeoperatører, der skal sætte ladestanderne op. Kort sagt, så må kommunerne ikke selv sætte ladestandere op til borgerne. Det skal ske på markedsvilkår.

Derudover må vi sætte ladestandere op ved egne bygninger til kommunens egne biler. I hvilket omfang vi får mulighed for at gøre disse ladestandere tilgængelige for offentligheden er endnu ikke helt på plads. Vi forventer, at ny lovgivning træder i kraft omkring 1. april 2022. Umiddelbart herefter går vi i gang med at lave udbud.

Inde på en boligafdelings egne arealer er det afdelingen selv, der skal beslutte hvor og hvor mange ladestandere, de vil sætte op til beboerne. Det foregår typisk ved, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med driften tager initiativ til at undersøge behov og muligheder, som så efterfølgende skal godkendes af beboerne på et afdelingsmøde. Almenet har lavet en vejledning 'Vejen til elbiler i jeres boligafdeling', som I kan finde på almenet.dk/. Vi bidrager gerne med råd og vejledning.

Senest har vi givet Clever tilladelse til at sætte 34 nye ladestandere op på offentlige p-arealer i Gladsaxe. Det er de i fuld gang med. Tættest på Egegårdsvænget er der en ladestander (2 stik) på de offentlige p-pladser et stykke nede af Signalvej. Og 3 ladestander (6 stik) på p-arealet på Gladsaxe Møllevej 36.

Derudover har en række supermarkeds kæder og tankstationer meldt ud, at de vil sætte ladestandere op de kommende år.



4.4 El-ladestandere ved Gladsaxe skole

- **Gladsaxe Almennyttige Boligselskab**, Ny Bytoften 0745, Susanne Bernth, dolphin-2000@hotmail.com

Hvordan er planerne for ladestandere til elbiler, ved Gladsaxe skole? Hvad er tidsrammen?

Svar fra Enhed for Grøn Omstilling, By- og Miljøforvaltningen

Anne Stougaard, annest@gladsaxe.dk

Gladsaxe Kommune har kortlagt en række kommunale bygninger, herunder skolerne, hvor vi vil sætte ladestandere op. I hvilket omfang vi får mulighed for at gøre disse ladestandere tilgængelige for offentligheden er endnu ikke helt på plads. Vi forventer, at ny lovgivning træder i kraft omkring 1. april 2022. Umiddelbart herefter går vi i gang med at lave udbud, så vi hurtigst muligt får sat endnu flere ladestandere op i Gladsaxe, herunder ved vores skoler. Vi kan endnu ikke sige, præcis hvornår det vil ske ved Gladsaxe Skole, men vi forventer, at det tidligst kan ske i 2023.

Tættest på Gladsaxe Skole er der pt. en ladestander (2 stik) på de offentlige p-pladser et stykke nede af Signalvej. Og 3 ladestander (6 stik) på p-arealet på Gladsaxe Møllevej 36.



Affaldshåndtering

5 Affald

- Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Bindeleddet, Henrik Carstens, hc@4x.dk

Vi blev informeret om affaldssortering for flere år siden, og det blev siden udskudt og er endnu ikke indført for vores rækkehuse. Hvad er planerne for renovation / affaldssortering?

Svar fra Virksomhed og Affald, By- og Miljøforvaltningen
Benjamin Nauta Ibsen, AFFALD@gladsaxe.dk

På Bindeleddet udruller vi de manglende fraktioner i juni 2022.

5.1 Fjernvarme og nedsat elafgift

- Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Kongshvileparken, Niels Bollerup, kongshvileparken@gmail.com

1. Hvornår får vi fjernvarme ind i Kongshvileparken?
2. Er matriklen godkendt til nedsat elafgift ifm. etablering af varmepumper?

Svar fra Virksomhed og Affald, By- og Miljøforvaltningen
Barbara Beatrice Davidsen, BABEDA@gladsaxe.dk

I/S Vestforbrændingen skal behandle en varmeplan for fjernvarmeudbygning frem mod 2030, i marts måned. Der forventes derfor en afklaring på dette i løbet af sommeren 2022.

Hvis boligen er korrekt registreret i BBR som enten helårsbolig, sommerhus eller feriebolig til eget brug, og hvis boligen bruger el som primær opvarmning, kan man søge om at få reduceret elafgiften på den del af elforbruget, der ligger over 4.000 kWh om året. Her skal I tage kontakt til jeres elselskab vedrørende ansøgningsprocessen.



Tryghed

6 Illegale handler på Søborg Torv

- DAB, Høje Søborg II, Bestyrelsen, lba@youseeme.dk

Vi er som bestyrelse flere gange blevet informeret over tid om, et formodet stigende omfang af diverse illegale handler, som foregår på Søborg Torv. Vi vil gerne høre om kommunen i samarbejde med politiet akter at gøre en ekstra indsats på at forebygge på dette, med henblik på at skabe større tryghed for vores beboere, da den manglende tryghed er et stigende problem?

Svar fra Kultur, Fritid og Unge, Børne- og Kulturforvaltning

Søren Nabe-Nielsen, sornab@gladsaxe.dk

Tak for information om illegale handler. København Vestegns Politi og Gladsaxe Kommune har netop brug for at blive orienteret, for at kunne reagere. Når I ser noget, skal I anmelde det til politiet.

Københavns Vestegns Politi har ikke registreret nogen anmeldelser om salg af euforiserende stoffer på Søborg Torv eller i en radius på 100 meter, inden for det sidste halve år og frem til i dag. Der er heller ikke registreret forsamlinger af unge som indtager euforiserende stoffer, lattergas eller i øvrigt er til gene. SSP i Gladsaxe har heller ikke registeret hændelser eller modtaget anmeldelser om salg af euforiserende stoffer på torvet.

Hvis politiet får kendskab til, at der sælges euforiserende stoffer, har de mulighed for at vise synlig tilstedeværelse i form af den mobile politistation, men også mindre civile indsatser mod sælgerne.

Anmeldelser til politiet er yderst vigtige for prioriteringen ressourcerne til både patruljetjeneste og lokalpolitiet.

Anmeldelser til København Vestegns Politi kan ske på tlf. 43 86 14 48 eller alarm tlf. 112
SSP Gladsaxe kontaktes på tlf. 24 94 88 19.



Kontaktinformation

Ved behov for opfølgende besvarelser på jeres spørgsmål, er I velkomne til at tage kontakt til forvaltningerne. I kan ved hvert svar se, hvilken forvaltning I skal kontakte.

Kommunaldirektørens område

Byrådssekretariatet

Mikael Wolf
Chef for Byrådssekretariatet
csfmaw@gladsaxe.dk

Mødearrangør

Thine Buch Laursen
Specialkonsulent
csftbl@gladsaxe.dk

Tilsyn med støttet byggeri

Dorien Van Veelen & Sandra Damsgaard Bodilsen
Specialkonsulenter
almeneboliger@gladsaxe.dk

Enheden for Social Balance

Mette Dybkjær
Leder af Social Balance
metdyb@gladsaxe.dk

By- og Miljøforvaltningen

Grøn Omstilling

Niels V. Haar Sørensen
Stabs- og projektchef
niesor@gladsaxe.dk

By

Britt Vorgod Pedersen
Bychef
brvope@gladsaxe.dk

Team Byplan og Landskab

Pernille Dragskov Hummelose
Teamleder
csfpml@gladsaxe.dk

Miljø

Pia Vendelholt Christensen
Miljøchef
tmfpvc@gladsaxe.dk

Virksomhed og Affald

Benjamin Nauta Ibsen
Teamleder
benai@gladsaxe.dk

Trafik og Mobilitet

Jakob Peter Pryds Winkel
Afdelingschef
japepr@gladsaxe.dk

Børne- og Kulturforvaltningen

Kultur, Fritid og Unge

Søren Nabe-Nielsen
Afdelingsleder Kultur, Fritid og Unge
sornab@gladsaxe.dk



GLADSAXE