GLADSAXE

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2025

Indhold

Om Kommuneplanen

Hvad er en kommuneplan 4
Kommuneplanens temaer 4
Kommuneplanens struktur 5

Ændringer i kommuneplanen 6
Ændringer i planen i forhold til Kommuneplan 2021 6
Ændring af bebyggelsesregulerende bestemmelser i villakvartererne 7
Ændring af bestemmelser og retningslinjer i omdannelsesområderne
Bagsværd Bypark og Gladsaxe Erhvervskvarter 9

Statslig og regional planlægning 11
Fingerplan 11
Landsplandirektiv for detailhandel 11
Regional Udviklingsstrategi 2024 Fælles om bæredygtig udvikling 12
Partnerskaber, herunder samarbejde med nabokommuner 12

Proces 14

Tidlig inddragelse 14
Høringsperioden 15
Endelig vedtagelse 15

Miljøvurdering 16

Kommuneplan 2025

Gladsaxe - en tæt by med plads til udvikling 17

De store linjer 18

Byens udvikling 20

Byens liv 22

Den grønne by 24

Den bæredygtige by 26

Byudvikling og boliger 27
Den gode by 27
Den levende by 28
Offentlige formål, kultur og fritid 30
Boliger 31

Byomdannelsesområder ... 35
Stationsnærhed ... 40
Kulturhistorie og bevaring ... 44

Natur og grønne områder ... 53
Grønne Gladsaxe ... 53
Grønt Danmarkskort ... 57
Naturbeskyttelse ... 60
Økologiske forbindelser ... 65
Landskaber og geologi ... 67
Regionale friluftsområder – Fingerplanens grønne kiler ... 69
Friluftsanlæg ... 73
Kolonihaver ... 75
Byens træer, herunder skovrejsning ... 77
Anvendelsen af søer og vandløb ... 79
Lavbundsarealer ... 81
Drikkevandsinteresser og grundvand ... 83

Erhverv og detailhandel ... 86
Erhvervskvartererne ... 86
Områder forbeholdt produktionsvirksomheder ... 89
Detailhandel ... 92
Bymidter og bydelscentre ... 94
Handelsgader og hovedstrøg ... 97
Lokalcentre ... 97
Pladskrævende varer ... 98

Trafik og mobilitet ... 102
Bæredygtige transportformer ... 102
Parkering og mobilitetsplanlægning ... 105
Tilgængelighed for alle ... 107
Trafikstier og rekreative stier ... 108
Eksisterende trafikanlæg ... 110
Planlagte trafikanlæg ... 112

Klima, Energi og Miljø ... 116
Byggeri og anlæg ... 116
Solceller og solfangere ... 117
Energiforsyning ... 118
Cirkulære affaldsløsninger og ressourcebevidsthed ... 118
Støj ... 120
Klimatilpasning ... 122
Tekniske anlæg og master ... 127
Byvindmøller ... 130

Generelle rammer ... 131

Specifikke rammer ... 137

Hvad er en kommuneplan

Kommuneplanen er en overordnet plan for byens fysiske udvikling. Kommuneplanen består af visioner og politiske mål samt retningslinjer og rammer for byens udvikling de næste 12 år. Kommuneplanen beskriver, hvordan vi vil arbejde med de udfordringer, som vi står overfor, hvad vi vil opnå, og hvor der kan ske en udvikling. Kommuneplanen er bindeleddet mellem statens landsplanlægning og lokalplanlægning i kommunen.

Kommuneplanen fastsætter detaljerede bestemmelser i form af kommuneplanrammer, der er udgangspunkt for udviklingen i de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanen er alene retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, dvs. at den er ikke direkte gældende overfor borgerne. Det er kommunens ansvar at sørge for, at kommuneplanen overholdes, når der laves lokalplaner, og når borgernes sager behandles. Lokalplaner er derimod direkte gældende for borgerne.

Kommuneplanens temaer

Kommuneplan 2025 er bygget op med et overordnet afsnit – **Gladsaxe - en tæt by med plads til udvikling,** som beskriver Gladsaxe Kommunes nuværende karakter og de fysiske ændringer. Derudover indeholder planen følgende 5 temaer:

Byudvikling og boliger

Sætter rammerne for, hvordan vi generelt arbejder med udviklingen af vores by og vores boligområder, med udgangspunkt i Arkitekturpolitikken.

Natur og grønne områder

Følger op på Byrådets grønne fokus med Vores grønne Gladsaxe, Træpolitikken, Arkitekturpolitikken samt benyttelse og beskyttelse af vores naturområder i Gladsaxe.

Erhverv og detailhandel

Beskriver den kommende udvikling af detailhandlen samt erhvervsområderne.

Trafik og Mobilitet

Følger op på trafik- og mobilitetsplan 2024, trafiksikkerhedsplan 2023 og støjhandlingsplan for trafikstøj 2024-2029 ved at fastlægge rammer for letbane, parkering, trafikanlæg, trafikstier, tilgængelighed samt kollektiv trafik.

Klima, energi og miljø

Fastlægger blandt andet målsætninger fra Strategi for Grøn Omstilling samt Spildevandsplanen i forhold til klimatilpasning.

Kommuneplanens struktur

Ifølge planloven skal en kommuneplan indeholde en hovedstruktur, retningslinjer og rammebestemmelser. Derudover skal der redegøres for, hvordan kommuneplanen forholder sig til den overordnede planlægning, som indebærer både planlægning på landsplanniveau samt regional planlægning.
En hovedstruktur indeholder de overordnede mål for udviklingen og brugen af kommunens areal, og den viser byrådets afvejning af interesser.

Retningslinjer udgør grundlaget for kommunens administration efter planloven og andre love. Det er retningslinjerne, der oplyser, hvilke hensyn byrådet ønsker skal indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen.

Rammer er de specifikke regler, som kommunen skal følge i lokalplanlægningen. De viser, hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder generelt og i de enkelte områder. Rammerne indgår også i kommunens vurdering af ansøgninger om byggetilladelse, når der ikke er en lokalplan, og hvor et projekt heller ikke kræver lokalplan.

I Gladsaxe Kommune arbejder vi med både generelle rammebestemmelser og rammebestemmelser for enkeltområder, kaldet specifikke rammer. De generelle rammer er ikke geografisk afgrænsede, men fastsætter generelle bestemmelser for hele eller dele af kommunen. De generelle rammebestemmelser omhandler f.eks. emner som parkering og friarealer.

Endelig er der redegørelsen, som indeholder baggrundsviden og skal danne grundlag for myndighedernes og offentlighedens forståelse af kommuneplanens bestemmelser.

I Forslag til Kommuneplan 2025 er hovedstruktur, retningslinjer og redegørelse beskrevet under de 5 temaer. Generelle rammer og specifikke rammer, kan læses i afsnittet Kommuneplanrammer. De specifikke rammer, som er gældende for et specifikt geografisk område eller en konkret ejendom, søges frem i en kortsøgning.
God fornøjelse med Kommuneplan 2025.

Har du spørgsmål til Kommuneplanen eller planlægning generelt, så kontakt Byplan og Landskab
på – byplanoglandskab@gladsaxe.dk

Ændringer i kommuneplanen

Forslag til Kommuneplan 2025 bygger videre på den gældende kommuneplan 2021 og dens overordnede principper og væsentligste indhold er fastholdt. Der er sket en generel opdatering i forhold til nye planer, tiltag og lovgivning, samt en sproglig bearbejdning. Der er desuden indarbejdet 8 kommuneplantillæg siden vedtagelsen af kommuneplan 2021.

Kommuneplanen er fortsat forankret i Gladsaxestrategien, som blev revideret i 2022, og den inddrager aspekter fra såvel arkitekturpolitikken og kommunens øvrige politikker og strategier, hvor det er relevant. Der er indarbejdet en række nye planer og politikker, der er vedtaget siden Kommuneplan 2021: erhvervspolitikken, trafik- og mobilitetsplanen 2024, trafiksikkerhedsplanen 2023 og støjhandlingsplanen for trafikstøj 2024-2029 m.v.

Der er generelt arbejdet med at supplere planen med nogle mere konkrete beskrivelser af Gladsaxe Kommune og den fysiske udvikling, som planen lægger op til, blandt andet i et nyt afsnit om Gladsaxe - en tæt by med plads til udvikling.

Der har i arbejdet med forslaget til kommuneplanen og de tilhørende politiske drøftelser været fokus på, hvordan vi fortsat kan udvikle og skabe en god by. Det handler blandt andet om, hvor tæt der skal kunne bygges, og det har ført til, at den maksimale bebyggelsesprocent er blevet nedsat i alle kommunens villakvarterer og i dele af Gladsaxe Erhvervskvarter.

Nedenfor gennemgås de større ændringer i forhold til kommuneplan 2021

Ændringer i planen i forhold til Kommuneplan 2021

Forslag til Kommuneplan 2025 viderefører retningslinjer og rammer fra Kommuneplan 2021, med en række justeringer og tilføjelser.

Der er indføjet nye retningslinjer om blandt andet kvaliteten af bynatur, tilgængelighed og prioritering af bløde trafikanter, nedsivning, trafikanlæg, master, og affaldssortering,

Der er tilføjet et nyt tema om Den gode by, der samler en række retningslinjer om kvalitet og variation i byudviklingen, som før stod spredt på flere forskellige afsnit. Nogle er omformuleret og der er tilføjet enkelte nye retningslinjer.

En del af retningslinjerne vedrørende klimatilpasning er udgået, men fremgår stadig af redegørelsesdelen. I afsnittet Natur og grønne områder er retningslinjerne om naturbeskyttelse omformuleret og omstruktureret og retningslinjerne vedr. grønne friarealer mm. er nu samlet i dette afsnit.

Det stationsnære område er udvidet i Gladsaxe Erhvervskvarter, for at imødekomme udvidelsesbehov for produktionsvirksomhederne i området.

Gladsaxe Kommune har et stort uudnyttet udlæg til butikker der forhandler pladskrævende varer. Udlæggene fortsætter uændret i Mørkhøj Erhvervskvarter, men fjernes helt i Bagsværd Bypark og de reduceres i Gladsaxe

Erhvervskvarter ved at fjerne den del, der ikke er udnyttet. Derved halveres det samlede udlæg i Gladsaxe Erhvervskvarter til 20.000 m².
Desuden er der indarbejdet større ændringer i både rammer og retningslinjer for kommunes villakvarterer og byomdannelsesområder for at værne om områdernes kvaliteter.
De større ændringer er beskrevet mere detaljeret nedenfor, mens resten af ændringerne kan ses i kommuneplanforslaget på gladsaxe.dk/kommuneplan2025

Ændring af bebyggelsesregulerende bestemmelser i villakvartererne

I Gladsaxe Kommune vil vi gerne bevare vores villakvarterer samtidigt med, at vi også gerne vil understøtte en bæredygtig byudvikling. De nye bestemmelser for åben-lav områderne (villakvartererne) bunder i et ønske om at bevare de åbne og grønne villakvarterer, som præger kommunen i dag. Bestemmelserne er også et forsøg på at imødegå flere landsdækkende tendenser, som trækker i den modsatte retning.

Ændringer

Ny rammebestemmelser:

Åben-lav bebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 af byggerette. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m², der medregnes i fodaftrykket. Desuden gælder følgende bestemmelser om grundstørrelse og bebyggelsesprocent:

- Grunde på op til 999 m² = maks. B% 25 - men maks. 200 m² boligbebyggelse
- Grunde fra 1000-1499 m² = maks. B% 20 bebyggelse
- Grunde fra 1500 m² og op = maks. 300 m² bebyggelse

Nye generelle rammer for åben-lav områderne:

Nybyggeri, herunder om- og tilbygninger skal tilpasses det eksisterende terræn. Det betyder, at man skal undgå planering af grunden eller anden form for større terrænregulering.

Ved nybyggeri, herunder om- og tilbygninger skal der altid ske en arkitektonisk tilpasning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen eller i området.

Forhaver til åben-lav boliger skal overvejende fremstå som beplantet grøn have. Efter en konkret vurdering kan der dispenseres til småbygninger over byggelinjen, hvis det ikke bryder med den grønne karakter.

Hvis en eksisterende boligbebyggelse er mindst 10 år gammel, og den om- eller tilbygges, frem for at rive ned og bygge nyt, kan der dispenseres til at øge bebyggelsesprocenten med 5 procentpoint som nedenfor:
Grunde på op til 999 m² = maks. 30% ved om- og tilbygning - men maks. 250 m² boligbebyggelse
Grunde fra 1000-1499 m² = maks. 25% ved om- og tilbygning
Grunde fra 1500 m² og op = maks. 375 m² boligbebyggelse ved om- og tilbygning

Ved om- og tilbygninger kan der desuden dispenseres fra kravet om et fodaftryk på 2/3 af bebyggelsesgraden, hvis det er til hinder for en tilbygning på terræn.

Baggrund

Villakvarterne har fyldt meget i den offentlige debat i det sidste års tid, da enfamiliehuset ikke længere anses for en bæredygtig boligform. Tendenserne er de samme over hele landet, men mest udpræget i forstæderne til København. Generelt er det gennemsnitlige boligareal pr. dansker er steget med 25 % siden 1981. Det giver sig blandt andet udslag i, at eksisterende villa- og parcelhuse rives ned og erstattes af nye større huse, ofte et typehus. Antallet af denne type "teardowns" er steget fra 14% i 2011 til 22% i 2019. Når der rives ned og bygges nyt, er der også en tendens til, at grunden "nulstilles", ved at den planeres og ryddes for al beplantning, så der kan startes helt forfra, gerne med en større del belagte arealer. Alt dette medfører et overforbrug af ressourcer, som ikke stemmer overens med en bæredygtig udvikling. I Gladsaxe Kommune ønsker vi, at vores bygninger i højere grad genbruges, renoveres og tilbygges, frem for at rives ned, og vi ønsker at værne om kommunens træer og om det grønne udtryk i det hele taget.

Villakvarternes kvaliteter

Villakvarterer blev oprindeligt kaldt havebyer, hvilket beskriver essensen af kvaliteten i disse områder. Her havde man sin egen have, men var samtidigt en del af et større sammenhængende netværk af individuelle haver med hver deres særpræg og en mangfoldighed af forskellig beplantning. Der var mulighed for at være privat og for at have et fællesskab over hækken. På samme måde rummede enfamiliehuset drømmen om en hverdag, hvor der både var plads til private og familiære aktiviteter. Vejene var er præget af grønne hække og børnene kunne spille bold og tegne med kridt på asfalten. For de fleste er dette stadig billedet på et villakvarter, og det er derfor, så mange af os stadig vælger at bosætte os der. Ikke desto mindre fylder de bebyggede arealer mere og mere og efterlader mindre plads til have som i højere grad belægges med fliser, og vejene kantes af høje hegn og parkerede biler.

Det hidtidige plangrundlag

I de fleste lokalplaner for åben-lav områder er bebyggelsesprocenten i dag 20 eller 25%, men i Kommuneplan 2008 til 2021 har den maksimale bebyggelsesprocent været 30%. Det har derfor været muligt at få dispensation til at bygge op til 30%, selvom lokalplanen sagde noget andet.

Der er en stor variation af grundstørrelser i åben-lav områderne startende omkring 600 m^2 og op til omkring 3000 m^2. Især på grunde fra 1000 m^2 og op, er bebyggelsesprocenten i lokalplanerne ikke fuldt udnyttet, hvilket betyder, at der på nuværende tidspunkt er en stor restrummelighed i villakvarterne. Sammenholder man det med muligheden for dispensation til at bygge i op til 30%, så vil der mange steder kunne bygges to til tre gange så meget bebyggelse som i dag. Set i sammenhæng med tendensen til at øge boligarealet er vi derfor nødt til at ændre plangrundlaget, hvis vi gerne vil bevare villaområderne, som vi kender dem i dag.

Det nye plangrundlag

Med de nye bestemmelser er det målet at give alle mulighed for at bygge et hus med plads til en moderne familie samtidigt med, at der efterlades plads til at bevare terræn og beplantning. Der er desuden lagt vægt på, i så høj grad som muligt, at stille alle grundejere lige. Derfor har de mindre grunde en bebyggelsesprocent på 25, hvor den på de større grunde sættes ned til 20. Der er særlige bestemmelser for at modvirke uoverensstemmelser der, hvor bestemmelserne overlapper. Derfor må der på grunde op til 1000 m^2 maks. bebygges med 200 m^2 boligareal, som er svarende til de maksimale bebyggede m^2 for en grund på 1000 m^2, hvor B% går fra 25 til 20. Hvis der ikke var sat en begrænsning på den maksimale boligbebyggelse, ville der på en grund på 999 m^2 kunne bygges mere end på en grund på 1000 m^2.

Med de sidste årtiers store regnskyl, er der også behov for at tage hensyn til afledning af overfladevand, når vi bygger. Derfor har vi i stedet for sat en begrænsning på fodaftrykket på 2/3 af byggeretten, hvilket også er med til at bevare det grønne udtryk i villakvartererne.

Ændring af bestemmelser og retningslinjer i omdannelsesområderne

Bagsværd Bypark og Gladsaxe Erhvervskvarter

Gladsaxe er en af Danmarks største erhvervskommuner. Målet er at fastholde positionen som en attraktiv erhvervskommune med plads til et mangfoldigt erhvervsliv og arbejdsmarked. For at fastholde positionen som en attraktiv erhvervskommune er det vigtigt at skabe indbydende områder, der appellerer til fremtidens arbejdskraft.

Det gøres bl.a. ved at indrette erhvervskvarterne med fodgængere og cyklister for øje, og ved at skabe attraktive bymiljøer med flere bymæssige aktiviteter, interessante bygninger, kulturhistoriske bygninger og spor, beplantning og trygge byrum, som kan motivere flere til at gå eller cykle.

I en del af Bagsværd Bypark fjernes muligheden for at bygge nye boliger i området for at imødekomme produktionsvirksomhederne i Bagsværd Erhvervskvarters udviklingsbehov. Derved bliver det alene den del af Bagsværd Bypark, som ligger tæt op mod Bagsværd bymidte, der kan omdannes med blandede boliger og erhverv. Den resterne del af Bagsværd Bypark kan omdannes til nye typer af erhverv.

I Gladsaxe Erhvervskvarter har bebyggelsesprocenterne været høje - med tætheder op til 250%. Det har vist sig svært at omdanne kvarteret med fokus på variation i bebyggelsen, levende kantzoner, det grønne, bevaring og transformation med så høje bebyggelsesprocenter.

I forslag til Kommuneplan 2025 er bebyggelsesprocenten i Gladsaxe Erhvervskvarter nedjusteret i nogle områder, så der skabes en gradvis nedtrapning af tætheden i forhold til afstanden til letbanestationen.

For at fremme fælles parkeringshuse i erhvervsområderne er der tilføjet en bestemmelse, der sidestiller parkeringshuse for flere ejendommen med dem for én enkelt ejendom, så de får de samme muligheder for at kunne modregnes i bebyggelsesprocenten jf. reglerne i Bygningsreglement 2018.

Ændringer

- Ændring af anvendelsen i rammeområderne i Bagsværd Bypark: 18BE2 og 18BE3, så der ikke længere er mulighed for at bygge nye boliger. Som konsekvens heraf skifter rammerne navn til 18E2 og 18E3.

- Bebyggelsesprocent i Gladsaxe Erhvervskvarter: 17E4, 17E5, 17E6, 17E13 nedsættes fra 150% til 125%.

Baggrund

I 2023 vedtog Byrådet Kommuneplantillæg nr. 4, der blandt andet justerede rammerne på ejendommene langs Ring 3 mellem Gladsaxe Møllevej og Gladsaxevej til en lavere højde og tæthed.
Det er stadig forventningen, at der skal etableres arbejdspladsintensive funktioner i den store skala langs Boulevarden, men i en mindre intensivt og på en måde, hvor den nye bebyggelse åbner sig mod vejen og den kommende letbane, så det bliver integreret i byens struktur og liv.

I forslag til Kommuneplan 2025 er bebyggelsesprocenten nedjusteret i rammeområderne i anden række i forhold til Boulevarden, så bebyggelsesprocenten nedsættes fra 150% til 125% med henblik på at skabe en gradvis nedtrapning af tætheden, i forhold til afstanden til letbanestationen.

I Bagsværd Bypark er kommuneplanen justeret, så områdets udvikling i højere grad end hidtil vil ske i form af nye typer erhverv og i mindre grad med nye boliger. Justeringen sker for at tilgodese udviklingsmulighederne for områdets produktionsvirksomhederne.

Pladskrævende varegrupper

Byomdannelsesområderne står overfor en gradvis ændring fra traditionelle erhvervsområder til nye moderne funktionsblandede byområder. Ved at muliggøre flere butikker med særligt pladskrævende varer end de eksisterende kan det føre til stigning i trængsel i områderne og en væsentlig ændring i områdernes attraktivitet.

I Forslag til Kommuneplan 2025 forslås, at der fremadrettet kun gøres mulighed for pladskrævende varer i Gladsaxe Erhvervskvarter og Mørkhøj Erhvervskvarter. Desuden foreslås at reducere den store rummelighed i Gladsaxe Erhvervskvarter ved at fjerne den del der ikke er udnyttet og derved halvere udlægget til 20.000 m^2.

Muligheden for nye butikker til Pladskrævende varer udgår således fuldstændigt i Bagsværd Bypark.
Det skyldes ønsket om få en udvikling i byomdannelsesområderne i Bagsværd Bypark og Gladsaxe Erhvervskvarter, der giver attraktive og levende byområder.

Statslig og regional planlægning

Fingerplan

Siden 1947 har Fingerplanen dannet den overordnede ramme for fysisk planlægning i hovedstadsområdet. Grundtanken bag Fingerplanen er:

- at koncentrere boliger, handel, virksomheder, offentlige institutioner mv. omkring en veludbygget infrastruktur i Fingerbyen.
- at forbeholde områderne mellem og uden for Fingerbyen til grønne kiler, mindre bysamfund, jordbrug mv.

Disse principper er konkretiseret i et landsplandirektiv - Fingerplan 2019. Planen regulerer ikke direkte, hvad den enkelte borger kan, men har betydning for, hvor kommunerne kan planlægge f.eks. ny byudvikling eller friluftsområder.

Fingerplanen deler Fingerbyen i det indre storbyområde (håndfladen) og det ydre storbyområde (byfingrene). I Gladsaxe Kommune er området inden for Motorring 3 er omfattet af håndfladen) og området uden for Motorring 3 er omfattet af byfingrene.

Retningslinjerne fra Fingerplan 2019 er blev indarbejdet i kommuneplan 2021 og er videreført således, at forslag til kommuneplan 2025 fastsætter rammerne for den fremtidige letbane i Ring 3, for planlægning af omdannelse af ældre erhvervsområder og udnyttelse af princippet om stationsnærhed.

Landsplandirektiv for detailhandel

Det nuværende landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet trådte i kraft i 2018. Det fastlægger beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder herunder aflastningsområder, hvor der kan planlægges for udvalgsvarebutikker med over 2.000 m² bruttoetageareal.

Fingerplanen deler Gladsaxe Kommune, så området inden for Motorring 3 er omfattet af det indre storbyområde (håndfladen), og området uden for Motorring 3 er omfattet af det ydre storbyområde (byfingrene). Det har betydning for planlægning af detailhandelen, da kommunerne inden for "håndfladen" selv fastlægger den maksimale ramme for detailhandel, mens landsplansdirektivet fastlægger, at nye bydelscentre i byfingrene skal holde sig inden for et maksimalt bruttoetageareal til detailhandel på 5.000 m².

Forslag til Kommuneplan 2025 videreführer eksisterende retningslinjer for planlægning af detailhandel, dog indsnævres områder til særligt pladskrævende varer til alene at omfatte Gladsaxe og Mørkhøj Erhvervskvarter.

Regional Udviklingsstrategi 2024 Fælles om bæredygtig udvikling

Region hovedstadens regionale udviklingsstrategi består af fire overordnede strategispor:

- En sund og klimarobust region
- Ansvarligt forbrug af ressourcer og mindre CO2 -udledning
- Sammenhængende og attraktiv mobilitet
- Uddannelse til fremtiden

Kommuneplan 2025 arbejder med nogle af de samme mål, særligt under:
"En sund og klimarobust region", hvor der i kommuneplanen er fokus på at klimasikre mod det mere ekstreme vejr med separatkloakering. Vi deler ambitionen om at nedbringe generne fra trafikstøj, ved til at sænke hastigheden og planlægge for bedre og grønnere mobilitet, som også er en ambition under "Sammenhængende og attraktiv mobilitet" Hertil kommer kommuneplanens mål om mere klimavenlig transport og forbedring af forhold for cykler og gående.

I forhold til strategisporet om "Ansvarligt forbrug af ressourcer og mindre CO2-udledning" har kommuneplanen fokus på omstilling af energi- og varmesektoren ved at ud bygge fjernvarme og på at nedbringe co2 udledningen fra byggeri ved at opfordre til renovering og genanvendelse, arbejde med cirkulære krav i udbrud og regulere rammerne for bebyggelse.

Partnerskaber, herunder samarbejde med nabokommuner

Gladsaxe Kommune løser en række opgaver, som kræver samarbejde på tværs af kommunegrænser, og som kræver løbende dialog med nabokommuner på forskellige sagsområder. Gladsaxe deltager desuden i flere tværkommunale samarbejder. Ud over denne form for samarbejde med nabokommunerne indgår Gladsaxe Kommune desuden i flere partnerskaber i et forsøg på at løse nogle overordnede problematikker. Herunder kan kort nævnes:

GREATER COPENHAGEN

Greater Copenhagen omfatter Region Skåne, Region Halland, Region Hovedstaden, Region Sjælland og samtlige 85 kommuner i den svensk-danske geografi. Greater Copenhagen samarbejdet er en politisk samarbejdsplatform med fokus på at skabe vækst og erhvervsfremme. Partnerskabet tager udgangspunkt i, at Gladsaxe ikke, som kommune, er i konkurrence med nabokommunerne om at tiltrække virksomheder og investeringer, men at kommunen, som en delaf en samlet region, er i konkurrence med business-regioner som Stockholm og Hamborg.

Hovedstadens Letbane

Hovedstadens Letbane har til opgave at bygge og drive letbanen langs Ring 3. Selskabet ejes af Staten, Region Hovedstaden og de 11 kommuner Ishøj, Vallensbæk, Hvidovre, Albertslund, Brøndby, Rødovre, Høje-Taastrup, Herlev, Gladsaxe, Glostrup og Lyngby-Taarbæk.

Gate 21

Gate 21 er et partnerskab, der består af kommuner, regioner, virksomheder og forskningsenheder, som arbejder for at accelerere grøn omstilling og vækst i Greater Copenhagen. Formålet er, at finde løsninger der reducerer CO_2-udledningen og realiserer energi- og ressourcebesparelser. Gladsaxe Kommune deltager aktivt i bl.a. Energi på Tværs, LINC og Silent city.

DK2020

Projektet 'DK2020 – Klimaplaner for hele Danmark' støttes af Realdania, KL og landets fem regioner. Projektet giver danske kommuner mulighed for at løfte det lokale klimaarbejde til international best practice. Målet er at udvikle en ambitiøs lokal klimahandlingsplan, som viser vejen til netto nul-udledning for kommunen som geografisk område senest i 2050, og som viser, hvordan kommunen vil tilpasse sig klimaforandringerne.

UNICEF – Børnevenlig By

Gladsaxe Kommune har indgået partnerskab med FN's børneorganisation UNICEF om Børnevenlig By. Formålet med partnerskabet er, at børn og unges perspektiv skal fylde mere, så de får mere indflydelse på de beslutninger, der gennemføres i kommunen. Grundlaget for arbejdet med UNICEFs koncept Børnevenlige Byer er FN's Børnekonvention og verdensmålene.

Social balance

Gladsaxe Kommune har udarbejdet en strategi for social balance, der ligger til grund for kommunens fremtidige arbejde med at styrke den sociale balance i de dele af byen, der i dag kæmper med store sociale udfordringer. Samtidig arbejder kommunen for at forebygge, at andre dele af byen i fremtiden bliver socialt udsatte.
Som et led i strategien, har Gladsaxe Kommune indgået partnerskab og samarbejde med boligorganisationerne om den fælles retning for udviklingen af boligområderne. Arbejdet med at styrke den sociale balance forudsætter ud over samarbejde med boligorganisationerne, også et samarbejde med borgere, erhvervsliv og frivillige foreninger.

Gladsaxe Erhvervsby

Gladsaxe Erhvervsby er et partnerskab bestående af virksomheder og medarbejdere i Gladsaxe Kommune. Målet er gennem tiltag og arrangementer at styrke byen og virksomhederne i erhvervskvartererne. Gladsaxe Erhvervsby er inspireret af en samarbejdsmodel fra udlandet kaldet Business Improvement Districts (BID), der aktivt inddrager grundejere og erhvervslejere i byudviklingen.

BID-netværk i Buddinge, Søborg og Bagsværd

For at skabe de bedst mulige rammer for udviklingen af butikslivet i Gladsaxe er der igangsat BIDnetværk i Buddinge, Søborg og Bagsværd. BID-netværket, er et netværk bestående af lokale erhvervsdrivende, foreninger, borgere og ildsjæle, som alle ønsker at skabe vækst og udvikling i deres område. Netværkene tager udgangspunkt i den fælles interesse for at løfte et geografisk afgrænset område og gøre det til et bedre sted at bo, færdes og drive forretning.

Forslag til Kommuneplan 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med mål og visioner fra de forskellige tværkommunale samarbejder og partnerskaber.

Proces

Tidlig inddragelse

By- og Miljøforvaltningen har under udarbejdelsen af Kommuneplan 2025 haft en tidlig inddragelse om følgende emner:

Nye anlæg til energiforsyning

En drøftelse med relevante interessenter om hvilke nye former for anlæg til energi m.v der skal skabes plads til, og hvilke krav vi skal stille til placering og udformning.

Hverdagslivet i Gladsaxe Kommune

Drøftelser med fokusgruppe om mødesteder og sammenhænge i hverdagslivet ved at tage udgangspunkt i Buddinge By samt en stand på Gladsaxedagen om hverdagslivet i Gladsaxe Kommune.

Den grønne by

Drøftelse med Det Grønne Råd om, hvordan vi kan bruge den nye paragraf i planloven om, at vi kan stille krav til kvalitet i bynatur.

Gladsaxes Erhvervskvarterer

Drøftelse med Gladsaxe Erhvervsråd om, rammerne for udviklingen af særligt Gladsaxe Erhvervskvarter. Hvilken fremtid ser vi ind i? Skal vi fortætte og give mere plads til Life science eller skal den nuværende tæthed fastholdes med henblik på muligheden for mangfoldighed?

Tilgængelighed

Drøftelser om indholdet af et nyt afsnit i kommuneplanen om tilgængelighed for alle med seniorrådet, handicaprådet og tilgængelighedsudvalget.

Politiske drøftelser

Der har undervejs i processen været politiske drøftelser i Økonomiudvalget og Bystrategisk Råd herunder to drøftelser med fokus på villakvarterernes udvikling og Erhverv og detailhandel.

Høringsperioden

Forslag til Kommuneplan 2025 er i offentlig høring fra den 5. marts til 30. april 2025. I den periode er der mulighed for at komme med bemærkninger til forslag til Kommuneplan 2025.

I høringsperioden vil der foregå drop-in dialog om ændringerne i villakvarterne på lokale mødesteder kl. 15.30-17.30 – mandag den 10. marts 2025 ved Ilbjerg Have i Mørkhøj, 12. marts 2025 ved Magle Torv i Maglegård/Søborg, og 13. marts 2025 ved Bagsværd Hovedgade 134, indgangen til Meny i Bagsværd. Her vil det være muligt at høre mere om, hvilken betydning ændringerne i bebyggelsesprocenter i villakvarterne har for beboerne i områderne.

Desuden afholdes et borgermøde i Gladsaxe Rådhus 18. marts 2025 kl. 19.00 – 21.00, hvor det er muligt at høre om og drøfte Kommuneplan 2025.

Du kan også se en film om kommuneplanforslaget, som Gladsaxe Kommune har udarbejdet. Find den på gladsaxe.dk/kommuneplan2025

Endelig vedtagelse

Kommuneplan 2025 forventes endeligt vedtaget i løbet af sommeren 2025.

Miljøvurdering

Kommuneplan 2025 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Gladsaxe Kommune har på baggrund af en screening af planens ændringer vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og er således ikke omfattet af krav om miljøvurdering.

Afgørelsen indebærer, at ændringerne til kommuneplanen ikke skal undergå en fuld miljøvurdering, da den ikke forventes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Senere planer, ændringer og projekter skal behandles særskilt efter miljøvurderingsloven.

Kommunens afgørelse om, at planen ikke er omfattet af miljøvurderingspligten, kan påklages til Planklagenævnet senest 4 uger efter offentliggørelsen. Læs hele afgørelsen og tilhørende klagevejledning på gladsaxe.dk

Gladsaxe - en tæt by med plads til udvikling

Med 70.000 indbyggere er Gladsaxe landets 20. største kommune. Men målt på befolkningstætheden ligger Gladsaxe nummer fem. Samtidig er Gladsaxe en af Danmarks største erhvervskommuner, der blandt andet rummer meget store industrivirksomheder. Sagt med andre ord er Gladsaxe en udbygget kommune med få ledige arealer.

Byens videre udvikling skal derfor ske ved, at den eksisterende by omdannes – nogle steder gennem fortætning og nybyggeri, andre steder ved at bevare og styrke de eksisterende strukturer og bygninger og bruge dem til nye funktioner.

Når så mange mennesker har deres daglige gang i kommunen, kommer infrastrukturen let under pres. Derfor skal den fremtidige fortætning ske i områder, der kan håndtere øget trafik – f.eks. omkring den kommende letbane.

Gladsaxes udvikling skal ske med respekt for de kendetegn og værdier, som de enkelte områder af byen allerede har. Derfor ønsker vi også at bevare udtrykket i eksempelvis villakvartererne, så der ikke kommer for mange store huse, der ikke passer ind. De grønne områder skal også bevares og forbedres, og adgangen til dem skal styrkes.

De store linjer

Gladsaxe Kommune er en del af hovedstadsområdet og er tæt forbundet til de omgivende kommuner af en række overordnede veje og S-togsbanen, der gennemskærer kommunen. De mange trafikårer danner store barrierer i byen – men skaber også forbindelser og knudepunkter, som er med til at binde byen sammen. Vi vil arbejde for en bedre sammenhæng i kommunen – blandt andet ved at have fokus på gode forbindelser for cykler og gående, hvor det også er rart at færdes.

Gladsaxe er en kommune fyldt med kontraster, og det oplever man, når man bevæger sig igennem byen. Etagebebyggelse ligger lige op ad villakvarterer og rækkehuse, som igen ligger tæt op ad erhvervskvartererne. I erhvervskvarterne ser vi en blanding af moderne kontorbyggeri, laboratorier og ældre industri- og værkstedsbygninger af vidt forskellig størrelse. Kontrasterne og variationen er med til at give stederne deres identitet og gøre byen rig på oplevelser. Disse lokale særpræg er vigtige at bevare.
Store grønne områder og kolonihavekvarterer kiler sig ind i byen og giver plads til rekreation og aktivitet. I kanten af kommunen ligger vores store naturområder: Hareskoven, Bagsværd Sø, Smør- og Fedtmosen og Høje Gladsaxe Park. De grønne områder har stor betydning for borgerne – gode forbindelser dertil og lokale grønne lommer bidrager til, at det grønne opleves i dagligdagen.

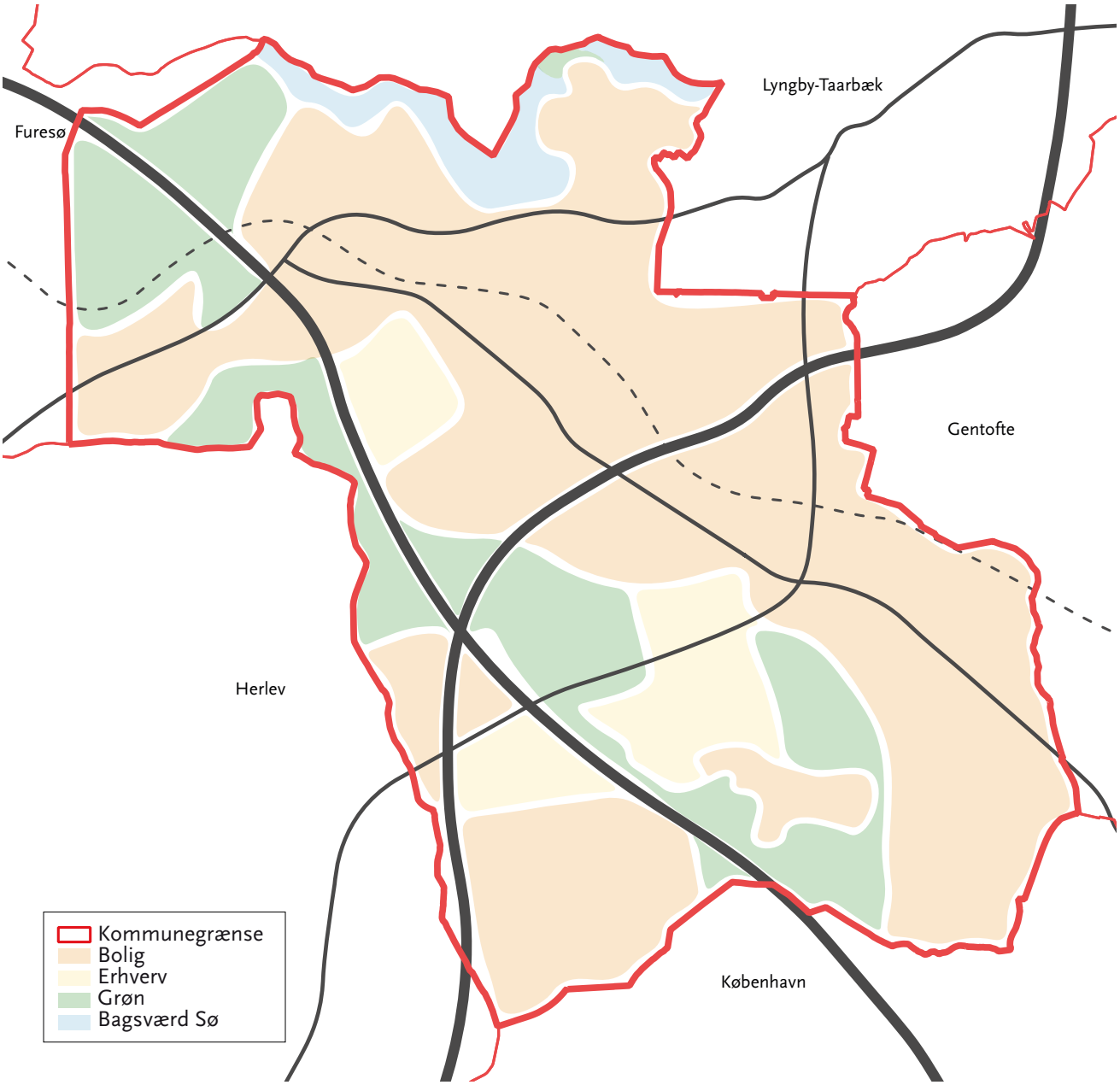
Gladsaxe er en udbygget kommune med spor fra mange tidsaldre. Udviklingen af den by, vi kender i dag, er især sket fra 1900-tallet og frem. Meget af bebyggelsen bærer præg af den store udbygning i 1950'erne og 60'erne med både boliger, erhverv og offentlige funktioner bygget efter datidens idealer. Derfor er der løbende behov for at forny og omdanne byen, så nye funktioner kan indpasses, og udtjent bygningsmasse kan opdateres i forhold til nye ønsker og behov. Dette skal ske på en måde, hvor vi passer på de eksisterende kvaliteter samtidig med, at vi tilføjer nye muligheder. For at kortlægge de eksisterende kvaliteter vil der i den kommende periode ske en samlet registrering af kommunens bevaringsværdige bygninger frem til 1980.

Arkitekturpolitikken sætter den overordnede ramme for udviklingen. Det betyder at:

- Vi arbejder med mennesket i centrum. Det betyder blandt andet fokus på byliv, mødesteder, kvalitet i byggeriet og en grøn by.

- Vi arbejder med verdensmål. Det handler om at skabe inkluderende steder, social bæredygtighed, klimamæssig bæredygtighed og biodiversitet.

- Vi arbejder med stedsans. Det handler om at have forståelse for og formå at understrege og udvikle de mange kvaliteter, som vi har i kommunen.


Lyngby-Taarbæk
Furesø
Gentofte
Herlev
København
Kommunegrænse
Bolig
Erhverv
Grøn
Bagsværd Sø

Byens udvikling

Gladsaxe er en udbygget kommune. Derfor skal den fremtidige udvikling ske ved at omdanne den eksisterende by – nogle steder gennem fortætning og nybyggeri, andre steder ved at bevare og styrke de eksisterende bygninger og strukturer og bruge dem til nye funktioner.

Der sker hele tiden små og store forandringer. Ældre erhvervsbebyggelse omdannes til nye formål, for eksempel nye erhvervstyper eller boliger. Renovering af de store almene bebyggelser sikrer mere tidssvarende boliger. Ombygning af skoler, nye børneinstitutioner, modernisering af idrætsfaciliteter og et nyt sundhedshus giver nye muligheder for oplevelser og service og kan skabe nyt liv og nye besøgende i et område.

Store anlægsopgaver vil også ændre Gladsaxe. Hele kommunen skal separatkloakeres over de næste mange år, og det vil ændre byens karakter i en mere grøn og blå retning. Fjernvarmeudbygningen og udbygningen af elnettet vil også give behov for nye anlæg – nogle af dem ganske store – som skal indpasses bedst muligt i byen. De mange projekter betyder også gravearbejde, og det vil fortsætte med at skabe gener for trafikanterne, så længe det står på.

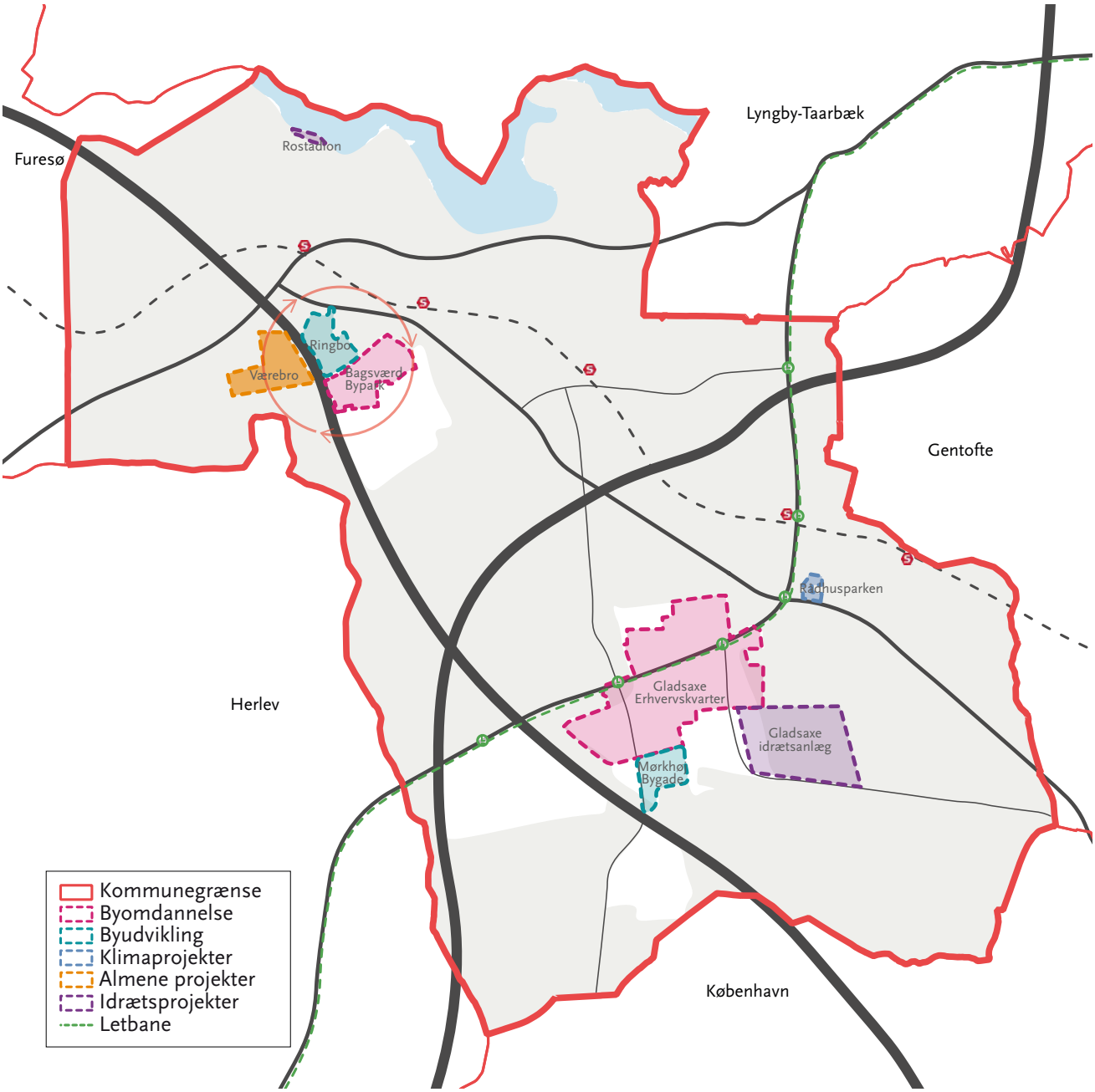
I Gladsaxe Erhvervskvarter er der lagt op til væsentligt tættere og højere byggeri, end der er i dag, men tætheden er nedjusteret i forhold til den tidligere kommuneplan for at skabe en mere balanceret udvikling med flere bymæssige kvaliteter.

I Gladsaxe Erhvervskvarter bliver der mulighed for nyt erhvervsbyggeri, som kan udnytte den attraktive beliggenhed tæt på den kommende letbane. Gladsaxe Ringvej bliver til en boulevard med trærækker og området omkring den til et moderne og bæredygtigt erhvervsområde. Ny bebyggelse skal i højere grad end tidligere orientere sig imod ringvejen. Omkring letbanestationerne etableres nye grønne forpladser og bebyggelse med udadvendte funktioner i stueetagen, som kan give liv og tryghed i områderne.

I Bagsværd Bypark er kommuneplanen justeret, så områdets udvikling i højere grad end hidtil vil ske i form af nye typer erhverv og i mindre grad med nye boliger. Justeringen sker for at tilgodese produktionsvirksomhederne i området. I den østlige del af Bagsværd Bypark kan en stor del af omdannelsen fortsat ske i form af nye boliger i varieret arkitektur. Udviklingen skal ses i sammenhæng med den øvrige byudvikling i Bagsværd, der tilsammen skal være med til at styrke sammenhængen og den sociale balance. Den resterende del af Bagsværd Bypark kan omdannes til nye typer af erhverv. Hvor det er muligt, kan områdets oprindelige bygninger og strukturer bevares og transformeres til nye formål.

På den tidligere Ringbo-grund er der planer om et helt nyt kvarter med både ny skole og børneinstitution, idrætsfaciliteter og cirka 200 boliger samlet omkring et stort grønt område. Det er tanken, at det nye kvarter forbindes over motorvejen med en ny gang- og cykelbro til Værebroparken, som også renoveres. Værebroparkens center styrkes med nye funktioner såsom bibliotek og nye boliger, og der arbejdes med at åbne området og skabe mødesteder. Nye, attraktive stier i området skal sikre bedre forbindelse med resten af Bagsværd.

Andre steder i byen handler det især om at passe på de allerede eksisterende kvaliteter – for eksempel i villakvartererne, der udgør cirka en fjerdedel af kommunens boliger. Her er der et ønske om at dæmme op for en landsdækkende udvikling, hvor der i stort omfang nedrives eksisterende villaer for at bygge nye, store huse, der ikke altid passer særligt godt i kvarteret.



I kommuneplanen har vi derfor justeret rammerne – både hvad angår bebyggelsesprocenter og bygningernes "fodaftryk" og indpasning i terræn og arkitektur.

Generelt har der i arbejdet med denne kommuneplan været fokus på at værne om byens kvaliteter, så de ikke sættes over styr, når vi udvikler byen. Det har ført til, at den maksimale bebyggelsesprocent er blevet nedsat i alle kommunens villakvarterer og i dele af Gladsaxe Erhvervskvarter.

Byens liv

Gladsaxe er en by for mennesker og fuld af mødesteder, som er med til at skabe liv og sammenhængskraft. Byens torve og pladser, de grønne områder, kultur- og idrætsfaciliteterne, butikkerne, cafeerne, skolerne og børneinstitutionerne er eksempler på steder i byen, som skaber aktivitet og møder mellem mennesker. Mødestederne findes alle steder i byen. Nogle bruges af mange mennesker og tiltrækker folk fra hele kommunen, andre er af mere lokal karakter, men kan stadig have stor betydning for fællesskabet i det enkelte kvarter.

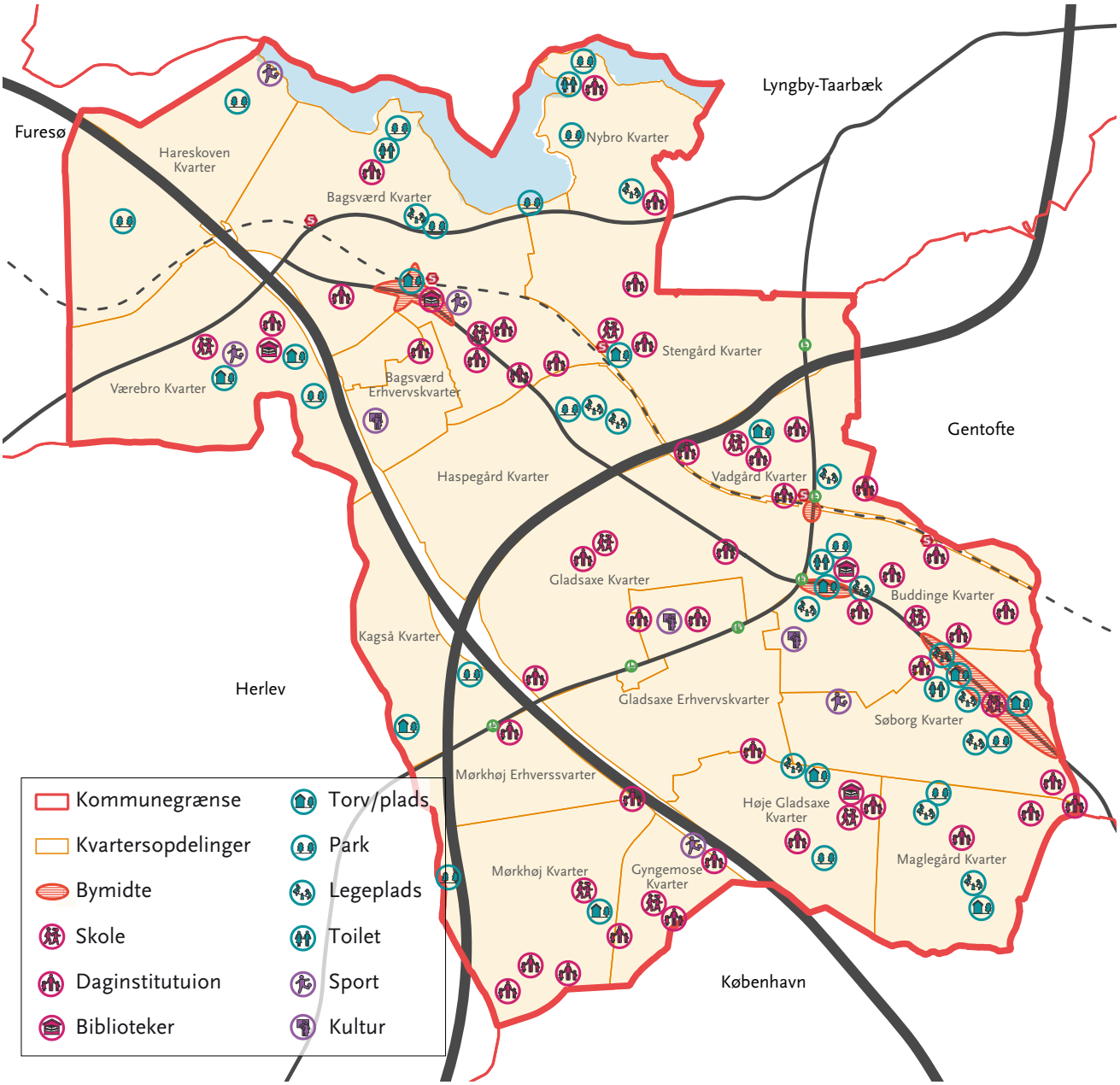
I erhvervsområderne flytter nye funktioner ind. Nogle bliver mødesteder og er med til at åbne områderne i forhold til den omgivende by og invitere nye brugere indenfor.
Detailhandelen foregår i dag ikke kun i fysiske butikker, men også som nethandel, og det betyder, at mange butikker skal omstille sig til nye vilkår. Nogle steder kan der i tidligere butikslokaler blive plads til nye aktiviteter, der kan skabe liv i bymidterne – for eksempel udadvendte servicefunktioner eller kulturelle formål.

Vi vil gerne understøtte detailhandlens muligheder bedst muligt og arbejder blandt andet med at gøre bymidterne mere grønne og attraktive at opholde sig i. Det gør vi for eksempel ved at fortsætte fornyelsen af Søborg Hovedgade og byrum i Bagsværd Bymidte.

I udviklingen af byen vil vi have fokus på at fastholde og udvikle en levende og mangfoldig by. Der skal være gode rammer for byens rum, så de summer af liv og skaber gode muligheder for bevægelse og møder mellem mennesker. Byrådet har i de kommende år afsat midler til nye tiltag, som kan fremme byliv og fællesskab. Pengene realiseres med input fra borgere og foreningsliv.

Når der planlægges for byudvikling og omdannelse, skal det altid overvejes, hvilket liv og hvilke aktiviteter der skal skabes rum til i de enkelte områder. Særligt ved placering af nye offentlige bygninger og anlæg skal det overvejes, hvor funktionen bedst placeres i forhold til de målgrupper, den skal tiltrække, og dermed hvilket liv den kan tilføre byen.

I de enkelte bygninger skal der arbejdes med samspillet med den omgivende by, så der skabes en god sammenhæng mellem aktiviteterne ude og inde. Byen opleves i øjenhøjde og selve arkitekturen og dens udformning og detaljering kan være med til at gøre det trygt og oplevelsesrigt at færdes i området. Ved at placere funktioner i stueetagen, som åbner facaderne op mod omgivelserne, opstår muligheder for kontakt og aktiviteter, der kan bidrage til at skabe gode rammer for byliv, fællesskab og mødet mellem mennesker.


Furesø
Lyngby-Taarbæk
Gentofte
Herlev
København
Hareskoven Kvarter
Bagsværd Kvarter
Nybro Kvarter
Stengård Kvarter
Værebro Kvarter
Bagsværd Erhvervskvarter
Haspegård Kvarter
Vadgård Kvarter
Gladsaxe Kvarter
Buddinge Kvarter
Kagså Kvarter
Gladsaxe Erhvervskvarter
Søborg Kvarter
Mørkhøj Erhverssvarter
Høje Gladsaxe Kvarter
Maglegård Kvarter
Mørkhøj Kvarter
Gyngemose Kvarter
Kommunegrænse
Kvartersopdelinger
Bymidte
Skole
Daginstitutuion
Biblioteker
Torv/plads
Park
Legeplads
Toilet
Sport
Kultur

Den grønne by

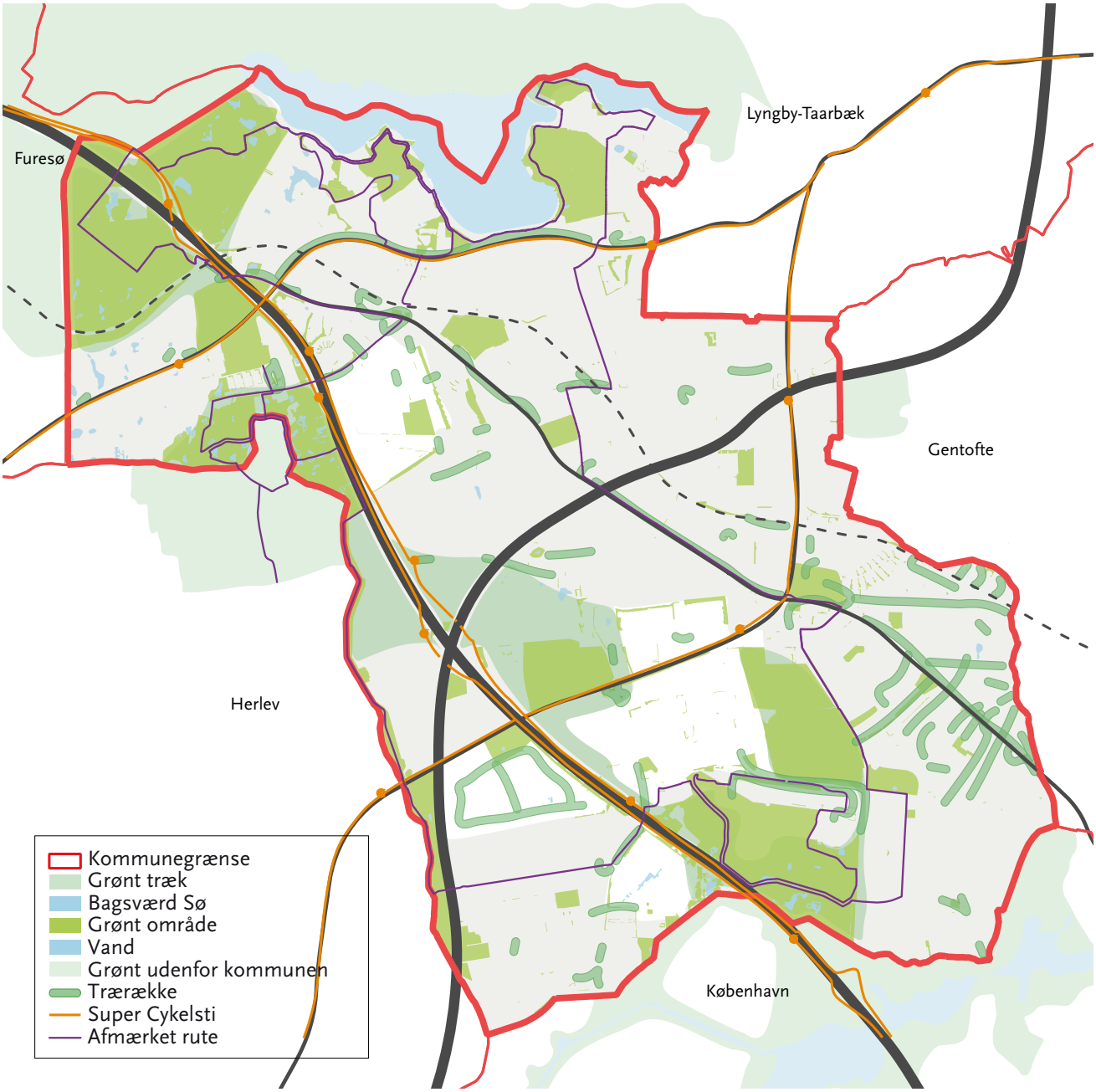
De grønne omgivelser har stor betydning for borgerne og fremhæves ofte som en af de vigtigste kvaliteter ved at bo og færdes i Gladsaxe Kommune. Det grønne er al den beplantning, vi oplever og sanser, når vi bevæger os rundt i byen. Det dækker over alt fra villahaver og vejtræer til parker, kirkegårde, boldbaner, fredede naturområder og meget andet.

Når kommunen som myndighed arbejder med det grønne, er det ofte opdelt efter anvendelse eller kategori, men når man som borger bevæger sig rundt i byen, oplever man først og fremmest den grønne karakter, uanset om man er i et naturområde, på en sti igennem idrætsanlægget eller i et kolonihaveområde.

Naturområderne er større sammenhængende områder, som er fredede eller beskyttede. De fleste ligger i kanten af kommunen. I den øvrige del af byen er der både store grønne anlæg og mindre grønne lommer, hvor det grønne kan bruges og opleves. Både hække, vejtræer, grønne lommer og gode stiforbindelser er med til at skabe en grøn by og sikre, at alle borgere har adgang til grønne områder både tæt på og længere væk.

De grønne haver i villakvartererne skal bevares, da de har stor betydning for byens kvalitet og grønne karakter og samtidig bidrager til biodiversitet og dyreliv. Der er i kommuneplanen justeret på rammerne for, hvor meget man må bygge på den enkelte grund og tilføjet bestemmelser, der begrænser ændringer i det naturlige terræn og dermed også i beplantningen.

Selvom her allerede er meget natur og bynatur, arbejder vi fortsat for både flere grønne oplevelser og mere kvalitet i oplevelserne. Det handler blandt andet om variation og mere beplantning på byens torve og pladser, flere regnbede og ikke mindst flere vejtræer. Når vi planlægger for nybyggeri og omdannelse, har vi ligeledes fokus på det grønne – både i bebyggelsens friarealer og den måde de henvender sig til den omgivende by med grønne strukturer, gadehjørner og beplantning.


Furesø
Lyngby-Taarbæk
Gentofte
Herlev
København
Kommunegrænse
Grønt træk
Bagsværd Sø
Grønt område
Vand
Grønt udenfor kommunen
Træerække
Super Cykelsti
Afmærket rute

Den bæredygtige by

Gladsaxe er en af Danmarks største erhvervskommuner, og målet er at fastholde positionen som en attraktiv erhvervsby med fokus på bæredygtig vækst. Det gør vi ved at skabe rammerne for vækst, iværksætteri, lokal udvikling og samarbejde med virksomhederne, så de kan agere bæredygtigt og bidrage til den grønne omstilling.

En attraktiv erhvervsby kræver god infrastruktur. Gladsaxe Kommune er godt knyttet op på kollektiv trafik, og med den kommende letbane og en eventuel BRT-forbindelse vil den kollektive trafik blive yderligere styrket. Andelen af cykelture skal øges og bilture mindskes. Det kræver, at vi fortsat arbejder med at forbedre forholdene for de gående og de cyklende – blandt andet ved at etablere nye forbindelser, så der sikres et tæt net af stier.

Vi tænker i cirkulære løsninger i det kommunale byggeri. Blandt andet ved at tænke i bygninger af god kvalitet og i genbrugelige materialer. Det har vi blandt andet arbejdet med i flere nye børneinstitutioner og på den nye genbrugsstation. Samtidig skal der være fokus på at gentænke brugen af kommunens bygninger, så vi undgår, at de står tomme i store dele af døgnet.

Vi vil klimatilpasse byen på en robust og bæredygtig måde. Det betyder, at et nyt kloaksystem skal adskilles i to forskellige systemer – et til regnvand og et til spildevand. Det giver en enestående mulighed for at arbejde med regnvand som et synligt element i byens rum.

En væsentlig del af byrådets vision er også at skabe rammen for et sundt og aktivt GladsaxeLiv og at arbejde for bydele i social balance. Det handler om at skabe gode miljøer for børn og unge at vokse op i. At skabe læringsmiljøer, hvor børn og unge får lyst til at lære samt at skabe mødesteder og rum i byen, hvor der er mulighed for ophold, leg og bevægelse og for at møde andre mennesker – også nogle der ikke altid ligner én selv.

Gladsaxe er en stærk velfærdskommune. Vækst er ikke et mål i sig selv, men skal ske ud fra en målsætning om at skabe en bedre by og bedre velfærd. Når vi udvikler, er det en investering i fremtiden, så vi også fremover har en by med god velfærd, byliv, attraktive boligområder og attraktive erhvervsområder. Væksten skal være bæredygtig – både økonomisk, socialt og miljømæssigt. Vækst skal tage hensyn til mennesker og miljø og sikre gode arbejdspladser, job til udsatte og bæredygtig produktion.

Byudvikling og boliger

Byens udvikling styres i kommuneplanen gennem nogle overordnede principper for udviklingen, samt mere detaljerede rammer for udviklingen af den enkelte ejendom. Der er områder i byen, hvor der lægges op til store forandringer, og andre hvor de eksisterende forhold og kulturværdier skal bevares og beskyttes mest mulig. Når vi omdanner byen, gør vi det ud fra et overordnet bæredygtighedshensyn om at udvikle den tætte by i de stationsnære områder, hvor den kollektive trafik kan understøtte boliger og arbejdspladsintensive erhverv.

Målet med byudviklingen i Gladsaxe er først og fremmest at skabe den gode by. Det gør vi ved at tage udgangspunkt i stedet, og det liv, der skal udfolde sig der, og have fokus på at gøre stedet bedre for mennesker. Tilsammen vil vi arbejde for, at de små og store ændringer i byen bidrager til at øge livskvaliteten, sundheden og oplevelsesværdien. Det sker blandt andet ved at have fokus på arkitektonisk kvalitet, byliv, fællesskab og bynatur samt et markant grønt udtryk når vi planlægger, omdanner og bygger. Vi bygger videre på de eksisterende kvaliteter og historiske spor og bevarer, ombygger og transformerer bebyggelse, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt, af hensyn til både identitet og ressourceforbrug.

Den gode by

Gladsaxe Kommune er en udbygget kommune. Byudvikling vil derfor fortrinsvis ske gennem omdannelse og fortætning af eksisterende byområder. Omdannelsen skal ske på en måde, der skaber gode og varierede områder, med en god indpasning og sammenhæng til omgivelserne, så vi får en tryg, attraktiv og mangfoldig by.

Målet med at udvikle byen er ikke at forandre den, men at bygge videre på de kvaliteter, vi værner om i dag, så Gladsaxe kommune fortsat er en by, man både har lyst til at bo i, arbejde i og besøge. Udviklingsprojekter, private som kommunale, skal derfor have fokus på at øge livskvaliteten, sundheden og sanseligheden.

Kvalitet i sig selv er ikke noget værd uden et menneskeligt afsæt. Derfor kommer byliv før byrum og byrum før bygninger. Der skal tages udgangspunkt i det konkrete sted og bygges videre på det, der allerede findes, så historien formidles videre og medvirker til at skabe identitet og tilhørsforhold. Byen skal designes, så der er plads til alle. Byen skal være robust overfor klimaforandringer og så natur, bynatur og byliv kan udfoldes i al deres mangfoldighed.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der skal sikres variation og kvalitet i byudviklingen, både i det enkelte projekt og i det byområde det indgår i.

- Nye bygninger, anlæg og funktioner skal vurderes i forhold til en helhed, som omfatter blandt andet byrum, aktiviteter, institutioner, kulturarv, forbindelser, kollektiv transport og sammenhæng til naboområder.

- De historiske og arkitektoniske værdier skal identificeres og medvirke til at skabe identitet og kvalitet i områderne.

- I lokalplaner skal det sikres, at ny bebyggelse opføres med varierende højder og tæthed, høj arkitektonisk kvalitet, samt at fælles faciliteter prioriteres højt. Områderne skal kobles til det overordnede stisystem, så der sikres adgang for gående og cyklende til daglige funktioner samt til grønne områder. I forbindelse med både store og mindre byomdannelser skal der stilles minimumskrav til de nye områders grønne friarealer.

- Arkitektur opleves primært i gadeniveau, og derfor er stueetagen særlig vigtig. Åbninger og visuelle forbindelser er afgørende for tryghed og for at skabe oplevelsen af en levende by. En højere stueetage åbner bygningen op og giver et større spillerum for detaljeringer i arkitekturen.

- Især set på afstand er dybdevirkninger afgørende for at give øjet en oplevelse, så facaden ikke fremstår som en mur. En bygning er en organisme, der forandrer sig over tid, og materialerne bør kunne tåle tidens forarbejdning uden, at bygningen forfalder.

- Ved nybyggeri, skal der tages stilling til orientering i forhold til den omkringliggende by samt sol- og skyggeforhold.

Redegørelse

Den gode by tager udgangspunkt i Arkitekturpolitikken fra 2021. Den handler om rammer for det gode liv. Og den sætter retning og peger på redskaber og greb, som fremmer en god by.
Politikken bygger på en cirkel model, hvor det menneskelige afsæt er i centrum. Udenom kommer stedsans, som er forståelsen for det stedsspecifikke i de lokale omgivelser og yderst er verdensmål, der handler om, at vi også skal have udsyn og udvikle vores by i respekt for jordkloden og ikke kun med tanke på os selv.

Til de tre hovedtemaer er der i alt 32 undertemaer med hver deres målsætning, og disse målsætninger er forsøgt omsat til designprincipper for byudviklingen.

Der er 48 designprincipper, der kan bruges som dialogredskab i de konkrete projekter. Det er ikke tanken, at vi skal have en by, hvor alle principper er opfyldt alle steder. Tværtimod skal de understøtte det stedspecifikke gennem valg og fravalg, der understøtter det særegne, der hvor der udvikles.
Kvalitet er ikke en enhed eller en fast størrelse som kan genbruges uendeligt. Det er resultatet af en omhyggelig tilgang til mennesket, stedet, byen og verden samt mål og formål med det givne projekt. En af de ting der alligevel går igen, er den menneskelige skala, som handler om, at byen skal afspejle, at den opleves i øjenhøjde. Det er f.eks. vigtigt, at en stor bygning visuelt kan brydes ned i mindre enheder, som man kan relatere sig til i forhold til den menneskelige størrelse. Stueetagerne er ekstra vigtige, og derfor stilles der særlige krav til dem i form af en højere grad af detaljering, til at de indrammer de byrum de omkranser og medvirker til at skabe tryghed.

Den levende by

Vi skal skabe rammer for byens rum, så de summer af liv, indeholder grønne åndehuller og gode rammer for bevægelse og udfoldelse.

Den levende by skabes i høj grad ved at mennesker færdes og mødes i byen. Byens rum skal derfor fungere som mødesteder, der inviterer til leg, udeliv og bevægelse og som skaber plads til møder på tværs af alder, etnicitet og social baggrund.

I planlægningen og udviklingen af byen, skal der være fokus på en mangfoldighed af byrum og mødesteder. Byrum skal være tilpasset stedet og dermed have forskellig karakter, til forskelligartede aktiviteter og brugere.

En god overgang mellem bygningernes funktion og byens rum er væsentlig for, hvor attraktiv, tryg og velfungerende vores by er. Specielt i forhold til de kommunale bygninger, stilles der krav om grønne og levende kantzoner, der skaber sammenhæng mellem bygningens funktion og byrummet omkring, så bygningens funktion bliver en del af byens rum.

Byens rum skal også fungere som læringsmiljøer i undervisningen. Det kræver, at vi mere bevidst arbejder for, at byrummene skal kunne rumme flere funktioner og flere målgrupper. Vi skal skabe rammerne for byens rum, så de summer af liv, indeholder grønne åndehuller og gode rammer for bevægelse og udfoldelse.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der skal sikres trygge områder med mødesteder og grønne udearealer, der skaber rammer for et sundt og aktivt liv. Varierede byrum skal indbyde til leg, ophold, bevægelse, fællesskaber og oplevelser for alle grupper af borgere.
- Byrum skal udformes med udgangspunkt i stedets potentialer og det ønskede byliv.
- Byrum skal udformes med henblik på at fremme fællesskaber og mødesteder.
- Byrum skal udformes med henblik på at kunne rumme flere former for anvendelse samt flere forskellige brugergrupper. Foruden at være det daglige opholds- og mødested for byens borgere skal byrummene kunne rumme f.eks. events, kunst og bevægelsesmuligheder samt læringsrum, hvor der er potentiale herfor.
- Byrum skal bidrage til et grønt udtryk, have variation i beplantningen, rumme bynatur, være tryghedsskabende og med integreret klimasikring.
- Hvor der er en bygning, er der også en kantzone. Krav til kantzonen afhænger af sted og kontekst og skal udformes med udgangspunkt i stueetagens facade, funktionen i byrummet og byrummets flade.
- Kantzoner skal bidrage til attraktive opholdsmuligheder. Specielt, hvor der er et godt mikroklima i forhold til sol og læ, skal der etableres opholdsmuligheder, f.eks. i form af dybe trappetrin, bredere fortov, vinduesnicher eller bænke.
- Kantzonen skal med sit design bidrage til transparens og tryghed i byrummet samt skabe bløde overgange med bl.a. beplantning.

Redegørelse

Siden 2013 har kommunen arbejdet efter principperne om Gladsaxeliv. For at skabe trygge, attraktive og velfungerende by- og boligområder, arbejdes der med at skabe og synliggøre byliv ved at fokusere på hverdagslivet og udvikle de steder i byen, hvor folk i forvejen kommer, samt skabe sammenhæng mellem livet inde og ude. Byrummene skal bidrage til at skabe variation i byens udtryk og der skal arbejdes for, at flere brugergrupper kan gøre brug af det samme byrum.

I bymidterne er der ofte tale om store byrum med handel og oplevelser, som bliver mødesteder for byens borgere og erhvervslivets medarbejdere - både om dagen og om aftenen. Bymidterne skal tilbyde en bred vifte af tilbud og aktiviteter og kunne samle folk til både bevægelse, ro og ophold.

De mindre lokale byrum sikrer sammenhængskraft i nærkvarteret. Byrummet i erhvervskvarteret, kan sikre et sted, hvor medarbejdere kan mødes, holde pauser og måske bevæge sig i pausen.
I det enkelte kvarter eller boligområde er det vigtigt, at dets forbindelser, kantzoner og skala lægger op til en tryg og menneskelig base, hvor der er plads til både privathed og mødesteder, hvor naboerne mødes hen over hækken, og hvor deres veje krydser hinanden.

Kantzonen er den zone, hvor bygningerne møder byens rum. Det er samtidig her, hvor en stor del af alt byliv foregår. Hvor bred en kantzone er, afhænger af placeringen og bygningens funktion. Bygningens funktion afgør, om en kantzone skal udformes som en privat zone, halvprivat, halvoffentlig eller offentlig. Med den rette udformning af kantzonen, skabes der nærvær, fællesskab og lokal identitet til et område.

Kantzoner skal rumme funktioner som adgangsforhold, beplantning og cykelparkering, men rummer også et stort potentiale for at skabe opholdsmuligheder. Det er i kantzonen, der skabes sammenhæng mellem en bygnings indre og det omkringliggende byrum. Derfor bør de udadvendte funktioner placeres i stueetagen, ligesom der skal arbejdes med at gøre stueetagens facade åben. Både så stueetagens funktioner bliver en del af det omkringliggende byrum, og så dens åbenhed giver øjne på byens rum og dermed skaber tryghed i byen.

Offentlige formål, kultur og fritid

Offentlige funktioner har en stor rolle som samlingspunkt, mødested og dermed også som generator for liv i byen. Placering af nye offentlige funktioner i byen skal derfor ske ud fra en strategisk bevidst stillingtagen til, hvor hvilke funktioner skaber størst værdi, og hvor man opnår størst værdi i placering af nye funktioner i byen.

De offentlige bygninger skal i højere grad påtage sig rollen med at åbne op for det liv, der foregår inde i bygningerne, og gøre dette liv til et aktiv også ude i det offentlige byrum. Der skal være et godt samspil mellem ude og inde, og der skal sikres udearealer for alle, så byrummet omkring de offentlige funktioner bliver alles byrum.

Gladsaxe Kommune går foran med den grønne omstilling, og derfor vil vi i forbindelse med alle offentlige funktioner, først og fremmest prioritere adgangen for den gående og den cyklende. Det understøtter ikke kun målet om at øge cyklismen, men bidrager også i høj grad til at skabe liv omkring de offentlige funktioner. Gladsaxe Kommune vil derudover med sine egne ejendomme fungere som udstillingsvindue for energirigtige og bæredygtige løsninger og give inspiration til virksomheder og borgere.

Der gælder følgende retningslinjer:

- I forbindelse med placering af nye kultur- og idrætsfunktioner skal der, som det første i processen, foretages en bystrategisk vurdering af, hvor funktionen bedst placeres i byen og hvilke målgrupper, den skal tiltrække.

- Alle offentlige bygninger skal udformes ud fra en præmis om at skabe bæredygtige bygninger af høj arkitektonisk kvalitet. Se også retningslinjerne for bæredygtigt byggeri og anlæg .

- Ved alle offentlige institutioner, herunder kultur- og idrætsfunktioner, skal adgangen til funktionerne først og fremmest være på de gående og de cyklendes præmisser.

- Der skal sikres sammenhæng mellem kultur- og idrætsfunktioner og den omkringliggende by, og der skal altid skabes opholdsmuligheder i tilknytning hertil, der er tilgængelige for alle.

- I forbindelse med udformning af uderum omkring offentlige funktioner, skal muligheden for læringsrum indtænkes, hvor det er relevant.

Redegørelse

Offentlige funktioner er væsentlige, både i forhold til bevægelsesmønstre, byliv, synergi med andre funktioner samt målgrupper. Det er derfor af stor vigtighed, hvor disse funktioner placeres i byen. Placering af nye funktioner bør derfor altid ske ud fra en bevidst strategisk tilgang og med udgangspunkt i den pågældende funktion.

Placeringen af offentlige funktioner kan tiltrække borgere fra andre steder i kommunen, og det kan bidrage til at skabe nye fællesskaber og mødesteder for borgere på tværs af geografiske områder og sociale lag samt nye forståelser og fortællinger om de enkelte områder.

I Strategi for Grøn Omstilling er der sat et mål om, at når kommunen bygger, skal det overvejes, om man kan benytte eller renovere eksisterende bygninger. Der skal ses på muligheden for at forny, opgradere og genbruge inventar og byggematerialer, og ved større nybyggerier stilles der krav til bæredygtighed og prioritet af CO_2 venlige materialer. Ud over den miljømæssige bæredygtighed er der dog også mange andre hensyn at tage, når kommunen er bygherre, herunder ønsket om at Gladsaxe Kommune skal stadig gå forrest og sikre sig, at der også for eftertiden er offentligt byggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Strategi for Grøn Omstilling stiller mål om at øge andelen, der cykler med 25 % og mindske bilismen med 10 %. Der skal arbejdes med flere parametre for at nå dette mål. Et af virkemidlerne er at gøre det mere attraktivt at gå og cykle og mindre attraktivt at tage bilen. Det betyder generelt, at prioriteringen skal ændres, så de gående og de cyklende sættes først i forhold til, hvem der skal prioriteres i byen.

Boliger

Gladsaxe Kommune ønsker en mangfoldighed af boligtyper, boligstørrelser og ejerformer som grundlag for at skabe social balance i kommunen som helhed såvel som i de enkelte bydele. Målet er at bevare og forstærke den kvalitet og mangfoldighed, der er i boligtyperne i Gladsaxe. Det gælder især i nybyggeri, men også om- og tilbygning af eksisterende boligbebyggelse. I villakvartererne er der desuden fokus på at værne om de eksisterende kvaliteter både, hvad angår bebyggelse og beplantning. Derfor er der indført nye bestemmelser, der begrænser bebyggelsesprocenten og boligernes fodaftryk på grunden.

Flere steder i kommunen er der udlagt større arealer med mulighed for nye boliger og boligtyper. Det gælder i Bagsværd, Gladsaxe og ved Mørkhøj Bygade. Andre steder i kommunen kan der desuden komme mindre projekter til boligformål af mere lokal karakter.

Variation indenfor boligmassen kan opnås med forskellige ejerformer, boligtyper, grundplan, facader og boformer. Derudover skal der i selve områdets udformning og indpasning i byen arbejdes med at sikre kvalitet, stedsidentitet og variation efter principperne beskrevet i afsnittet om "den gode by".

Boligstørrelser for etageboliger fastsættes som fastlagt i de generelle rammer delvis som et gennemsnit på 95 m^2 men med mulighed for at fastsætte den resterende del af boligerne fleksibelt. Med udgangspunkt i det pågældende sted og stedlige behov, er det hensigten, at der skal opnås en bredde, i de boligstørrelser der udbydes, så der er tilbud til alle fra unge og ældre til enlige og familier.

Der gælder følgende retningslinjer:

- I lokalplaner for større boligområder skal der i lokalplanen, med udgangspunkt i det pågældende sted, stilles krav til variation i boligområdet ved krav til forskellige boligformer, krav til forskellige boformer som f.eks. bofællesskaber.

- Lokalplaner for større boligområder skal udformes med variation i boligstørrelsen jf. de generelle rammer.

- Lokalplaner for villakvarterer skal sikre områdernes kvaliteter og det åbne og grønne udtryk jf. de generelle rammer.

- Hvor der lokalplanlægges for store bebyggelser, kan Byrådet beslutte, at der skal stilles krav om, at 1 % af bruttoetagearealet skal udlægges til fælles funktioner i bebyggelsen.

- Der kan indenfor udpegede kommuneplanrammer i lokalplanlægningen stilles krav om, at 25 % af boligmassen skal være almene boliger. Boligmassen kan opgøres enten som antal boligenheder eller etageareal. Retningslinjen gælder kun for nye boligområder.

Redegørelse

Variation og mangfoldighed i boligmassen

Der er mange små boliger i Gladsaxe Kommune. Gennemsnitsboligstørrelsen for alle boligformer er sammenlagt på 90 m^2. For villaer er tallet 142 m^2, for tæt-lav 92 m^2 og for lejligheder 74 m^2. Ifølge Danmarks statistik er tallene på landsgennemsnit henholdsvis 155 m^2 for villaer, 95 m^2 for tæt-lav og 79 m^2 for lejligheder. (tjek tallene ift. seneste analyse)

Når der bygges nye boliger, skal der søges en variation i ejerforhold og boligtype, i form af både ejer-, leje-, andels- og almene boliger. Det skal ske inden for et spekter af traditionelle boliger, bofællesskaber, kollektiver, kollegier og ældreboliger m.m. I nogle af de nye områder har kommunen desuden mulighed for at stille krav om op til 25% almene boliger

Gladsaxe Kommune har i 2024 fået udarbejdet en bosætningsanalyse, som blandt andet viser, at der i de kommende år, især vil være en stor efterspørgsel efter små og mellemstore lejligheder. Det er både yngre singler og par og seniorer, der er interesseret i at flytte i sådanne boliger.

Efterspørgslen er væsentligt højere end der er rummelighed til i kommuneplanen, hvilket blandt andet hænger sammen med vores beliggenhed tæt på København, hvor der er et stort underskud af boliger. De fleste boliger vil således kunne afsættes, og det giver os mulighed for at vælge netop de typer af boliger, som passer til behovet og supplerer det eksisterende boligudbud, i henhold til den udvikling vi ønsker i Gladsaxe Kommune. Derudover skal vi stille krav til boligernes kvalitet.

Mange seniorer ønsker et attraktivt alternativt til parcelhuset, og hvis det lykkes at skabe dette, kan det frigøre større boliger til børnefamilier med ønske om hus og have. Blandt de adspurgte seniorer er 27 % interesseret i at flytte i et seniorbofællesskab og over halvdelen vil overveje det, så det kan være et af de tilbud, der kan arbejdes med. Generelt lægges der i alle aldersgrupper især vægt på tryghed, fællesskab, nærhed til offentlig transport og grønne omgivelser, ved valg af fremtidigt sted at bo.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser i åben-lav boligområderne

De nye begrænsninger i bebyggelsesprocent og fodaftryk for åben-lav-områderne (villakvartererne) bunder i et ønske om at bevare de åbne og grønne villakvarterer, som præger kommunen i dag. Det er ønsket, at de eksisterende bygninger i højere grad genbruges, via om- og tilbygning, frem for at de rives ned og der bygges nyt. Det er ligeledes et ønske, at der værnes om kommunens træer og om det grønne udtryk i det hele taget.

I de fleste lokalplaner for åben-lav områder er bebyggelsesprocenten i dag 20 eller 25%. I Kommuneplan 2008 blev bebyggelsesprocenten hævet til fra 25 til 30%, på baggrund af ændrede beregningsregler i Bygningsreglement 2008 i forhold til glasinddækkede arealer. Det blev samtidig besluttet at By- og Miljøforvaltningen fik kompetence til at dispensere fra de fastlagte bebyggelsesprocenter i byplaner/lokalplaner op til kommuneplanens ændrede generelle rammer ud fra en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Der er generelt en stor restrummelighed på enkelte matrikler i villaområderne. Set i sammenhæng med den nationale tendens til at øge boligarealet, er det derfor nødvendigt at ændre plangrundlaget, hvis vi gerne vil bevare villaområderne, som vi kender dem i dag.

Der er fokus på at fremme naturen i byområderne og på afledning af overfladevand for at undgå oversvømmelser ved ekstremregn. Derfor sættes der ligeledes en begrænsning på boligbebyggelsernes fodaftryk, og der indføres bestemmelser om tilpasning til det eksisterende terræn.

Gladsaxe Kommune ønsker at motivere til bevaring af villaområderenes kvaliteter og eksisterende grønne og åbne karakter. Hvis der arbejdes med om- og tilbygning fremfor nedrivning og nybyggeri, er der derfor mulighed for en øget bebyggelsesprocent og bortfald af krav om fodaftryk.

Samtidigt med at der strammes på befæstelse og etagemeter åbnes der for, at der i højere grad kan tillades småbygninger over byggelinjen, hvis det ikke bryder med den grønne karakter i forhaven.

Almene boliger

Byrådet ønsker generelt, at Gladsaxe også fremover har velfungerende og bæredygtige boligområder med en mangfoldighed af boligtyper og ejerformer, der giver plads til alle.

Med udgangspunkt i planloven kan Byrådet ud fra et ønske om at opnå en alsidighed i boligsammensætning stille krav om, at op til 25% af byggeriet i nye boligområder skal være almene boliger. Der kan alene stilles krav i forbindelse med nye lokalplaner for områder, der ikke i forvejen er udlagt til boliger. Byrådet har desuden mulighed for at træffe beslutning om at bygge almene boliger på de arealer, som er ejet af Gladsaxe Kommune.

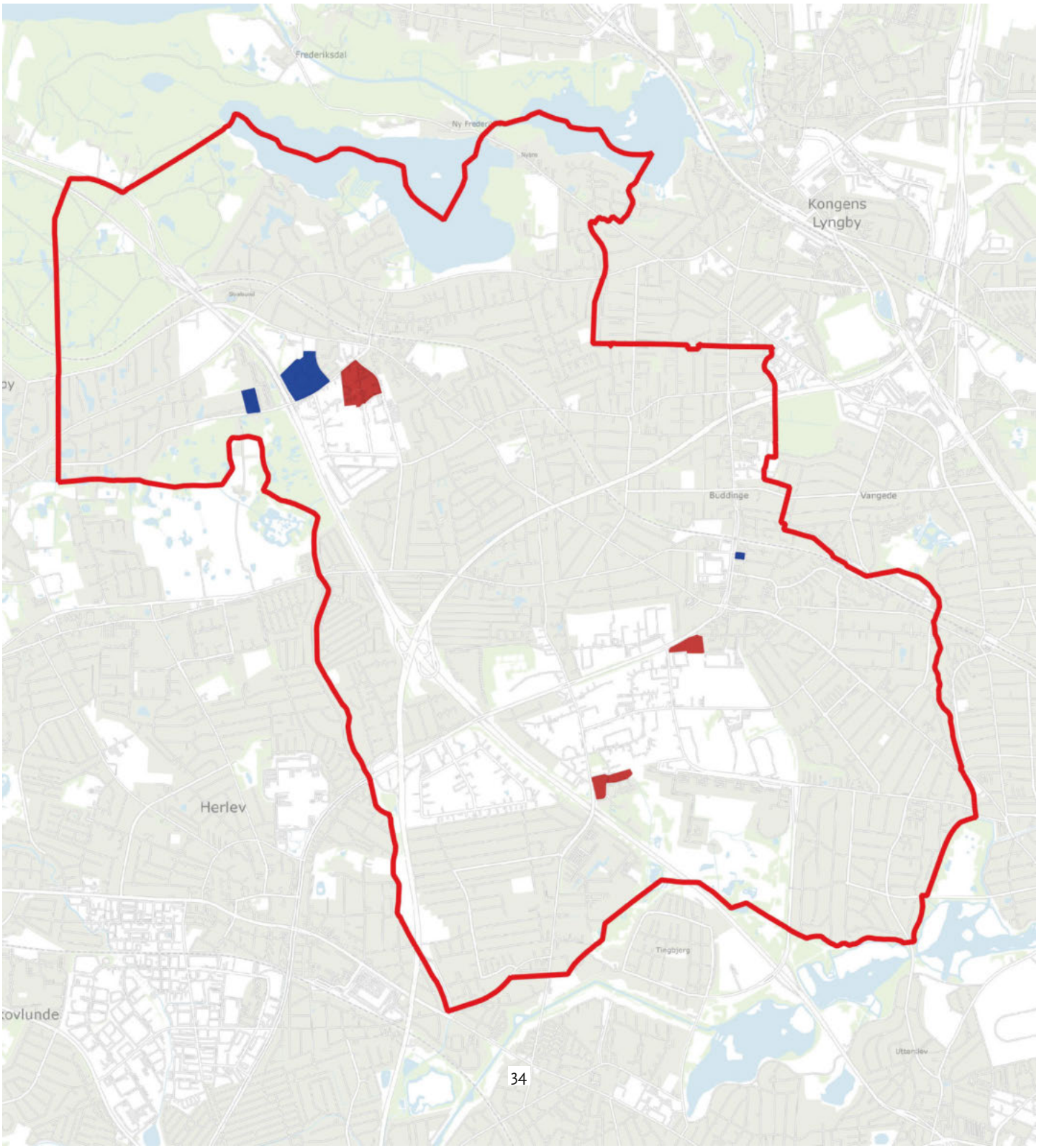
I de større områder vil det ofte være ønskeligt med en varieret boligsammensætning og en blanding af ejerformer for at opnå den bedste sociale balance. På den baggrund kan Byrådet i forbindelse med kommende lokalplaner i den østlige del af Bagsværd Bypark, ved Gladsaxe Ringvej/Gladsaxevej og ved Mørkhøj Bygade, stille krav om op til 25% almene boliger.

De nye boliger

Kortet viser, hvor de nye boliger er planlagt – boligantallet er forventningen ifølge befolkningsprognose 2023-2038. I områderne markeret med rød signatur er der mulighed for at stille krav om op til 25% almene boliger.

Nye Boliger

- Boliger
- Krav om almene Boliger
- Kommunegrænse



- Det nye kvarter i Bagsværd: cirka 200 boliger
- Værebroparken: cirka 200 boliger
- Bagsværd Bypark: cirka 400 boliger
- Buddinge Byport ca. 40 seniorboliger
- Gladsaxe Ringvej (Evida grunden): cirka 150 boliger
- Mørkhøj Bygade: 400-450 boliger

Byomdannelsesområder

Byomdannelse er en betegnelse, for den proces der sker, når vi gradvist ændrer et traditionelt erhvervsområde til et nyt moderne funktionsblandet byområde.

I Gladsaxe Kommune er der udpeget to større byomdannelsesområder, Gladsaxe Erhvervskvarter og Bagsværd Bypark, hvor en stor del af byens udvikling kommer til at ske i de kommende år. Med beliggenhed tæt på stationer og den kommende letbane, kan områdernes udvikling få stor betydning i forhold til at skabe liv og tryghed og gøre det attraktivt at bruge den kollektive transport.

Byomdannelsesområderne skal omdannes med samme krav til kvalitet og variation m.m., som der bliver stillet til udvikling i byen generelt. Derudover gælder der nogle særlige krav til netop denne type udvikling.

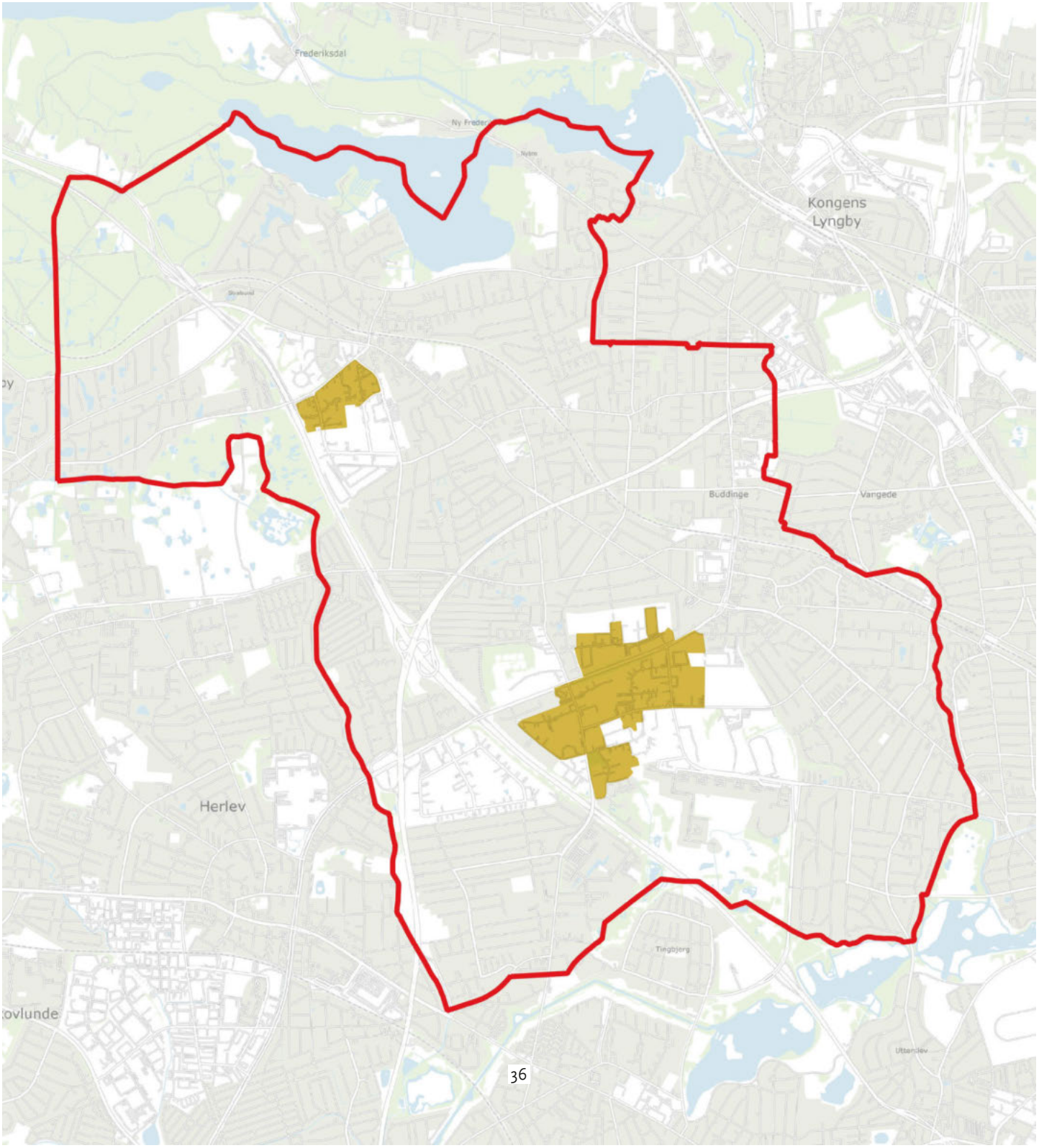
Der gælder følgende retningslinjer:

- Byomdannelse skal fortrinsvis ske gennem omdannelse og fortætning af utidssvarende erhvervsarealer, funktionstømte områder og udvalgte stationsnære arealer til nye moderne funktionsblandede byområder med arkitektur af høj kvalitet.
- Parkering skal så vidt muligt tilvejebringes i konstruktion eller under terræn, og løsninger kan med fordel omfatte større sammenhængende arealer. Ved kollektive parkeringsløsninger for flere matrikler, kan bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme øges med op til 25%, som kun kan udnyttes til etablering af fælles parkeringsløsning.
- Byomdannelsesområderne skal kobles op på den omkringliggende by ved etablering af attraktive og grønne sammenhængende gang- og cykelforbindelser.
- For større byomdannelsesområder skal der udarbejdes mobilitetsplaner med henblik på at fremme bæredygtige trafikformer.
- I byomdannelsesområder skal 10 % af nye parkeringspladser udlægges til biler med delebilslicens.
- Projekter inden for de større byomdannelsesområder skal være af en sådan størrelse, at de på den ene side kan sikre en sammenhængende planlægning, og på den anden side ikke bliver så store, at områdernes udformning ikke opfylder målet om en varieret by.

Byomdannelse

Byomdannelse

Kommunegrænse



- Ved nyudlæg af rammer til miljøfølsom anvendelse og lokalplanlægning for miljøfølsom anvendelse skal det sikres, at disse og de udendørs opholdsarealer ikke er belastet af støj samt lugt-, støv- og anden luftforurening fra trafik, virksomheder, tekniske anlæg mv. over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Redegørelse

Byomdannelsesområder kan udpeges i kommuneplanen i henhold til planlovens § 11, hvis tidligere støjbelastede erhvervsaktiviteter er afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området, og det derfor skal omdannes.

Når et område udpeges til byomdannelse, er det for at kunne benytte et eller flere af de særlige greb, der følger med loven om byomdannelse.
Disse greb kommer til anvendelse i lokalplanlægningen, hvor man enten kan:

- udlægge arealer belastet med erhvervsstøj til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for en gradvis omdannelse af området med boliger med videre, så der i en begrænset periode tillades en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

- sikre driften af områdets fællesarealer og fællesanlæg gennem krav i lokalplan, om dannelse af grundejerforening. Det er ellers kun muligt i f.eks. nye åben-lav områder og erhvervsområder, det er dog kun muligt i områder for blandet bolig og erhverv, hvis det er udpeget til byomdannelse.

- styre udbygning af arealer i et byomdannelsesområde med rækkefølgebestemmelser. Anvendelsen af rækkefølgebestemmelsen kan blandt andet bidrage til, at omdannelsesprocesser kun sættes i gang i områder, hvor det er muligt for at gennemføre omdannelsen med få eller ingen miljøkonflikter.

Bagsværd Bypark og Gladsaxe Erhvervskvarter er udpeget som byomdannelsesområder. I begge områder er det primært for at kunne stille krav om grundejerforeninger. I Gladsaxe Erhvervskvarter er det kun matrikel 8a Buddinge, på den sydøstlige side af Boulevarden, der kan omdannes til blandet bolig og erhverv. I Bagsværd Bypark er det kun den østlige del tættest på Bagsværd Bymidte, som kan omdannes til blandet bolig og erhverv. For de andre områder er formålet at muliggøre en omdannelse og fortætning til erhvervs- og serviceformål m.m., der er forenelige med ønsket om et blandet by- og erhvervskvarter.

Justering af bebyggelsesprocenter

I 2023 vedtog Byrådet Kommuneplantillæg nr. 4, der blandt andet justerede rammerne på ejendommene langs Ring 3 mellem Gladsaxe Møllevej og Gladsaxevej til en lavere højde og tæthed. Dette skete både ud fra arkitektoniske og bystrategiske overvejelser, men også med begrundelse i, at området ikke kan bære den øgede trafik, og at der samlet set er en meget stor rummelighed til erhverv langs letbanen i Ring 3.

Det er stadig forventningen, at der skal etableres arbejdspladsintensive funktioner i den store skala langs Boulevarden, men i en mindre intensiv skala og på en måde, hvor den nye bebyggelse åbner sig mod vejen og den kommende letbane, så det bliver integreret i byens struktur og liv.

I forslag til Kommuneplan 2025 er bebyggelsesprocenten nedjusteret i rammeområderne i næste række i forhold til Boulevarden, så bebyggelsesprocenten nedsættes fra 150% til 125% med henblik på at skabe en gradvis nedtrapning af tætheden, i forhold til afstanden til letbanestationen.

Beskrivelser af byomdannelsesområder

Gladsaxe Erhvervskvarter

Vision

Gladsaxe Erhvervskvarter skal omdannes til en attraktiv, grøn og bæredygtig bydel med erhverv, enkelte boligområder og nye byfunktioner med fokus på sundhed og bevægelse for områdets brugere. Der skal være plads til en mangfoldighed af virksomheder; store kontorvirksomheder, små værksteder og servicevirksomheder samt produktionsvirksomheder med videre. Mangfoldigheden skal understøtte et innovativt miljø. Der er udarbejdet en helhedsplan, som rummer Byrådets overordnede vision for udviklingen i Gladsaxe Erhvervskvarter.

Gladsaxe Erhvervskvarter

Den kommende letbane i Ring 3 giver mulighed for at omdanne en lang række nedslidte erhvervskvarterer i kommunerne langs Ring 3 til nye attraktive byområder. Gladsaxe Erhvervskvarter får to letbanestationer til at betjene området. Helhedsplanen for området lægger op til, at der kan bygges tæt og højt i områderne, der ligger nærmest de kommende letbanestationer og mindre tæt i de områder, der ligger længst væk fra stationerne.

Mellem Gladsaxevej og Gladsaxe Møllevej omdannes Ring 3 til en boulevard, der som en ny hovedgade samler området og skaber by. Letbanen kører midt i vejen, og bebyggelsen langs boulevarden skal have facade ud mod boulevarden.

Forskelligartede kvarterer

Helhedsplanens vision er, at området skal være mangfoldigt. De enkelte kvarterer i bydelen vil være forskellige, både når det gælder tæthed, bygningernes form og udseende, og når det gælder de virksomheder, som er i området. I udkanten af bydelen er der etableret to nye boligkvarterer, og er netop vedtaget lokalplan for Mørkhøj Bygade med både boliger og erhverv. Bydelens identitet skal bæres af innovation, bæredygtighed og god infrastruktur.

Hvad er næste skridt?

Byrådet sætter fokus på nye samarbejdsformer og værktøjer, der kan understøtte byens udvikling. Kommunen samarbejder med investorer, ejere og lejere i området om områdets udvikling.
I 2016 startede kommunen et samarbejde med repræsentanter for Gladsaxe Erhvervskvarter om at stifte erhvervsforeningen Gladsaxe Erhvervsby. Foreningen har som mål at skabe fremtidens erhvervskvarter. Et erhvervskvarter med en synlig identitet, som er dynamisk, og hvor der er dialog mellem virksomheder, medarbejdere og øvrige interessenter.

Byrådet har sidenhen vedtaget lokalplaner for mindre dele af kvarteret – omdannelsen af Søborg Møbel og den tidligere tobaksfabrik. Mange nye lokalplaner er på vej i takt med, at letbanen etableres og med disse planer er området ved at nærme sig visionen om en moderne og mangfoldig bydel.

I 2023 blev der vedtaget et kommuneplantillæg 4 for Boulevarden, hvor bebyggelsesprocenterne og det maksimale etageantal i området langs letbanen blev nedsat og detailhandelsrammerne blev justeret.
De rammeområder, som ligger lidt længere væk fra letbanen, har fortsat haft en høj bebyggelsesprocent, og dette er blevet nedjusteret i kommuneplan 2025, for at underbygge princippet om den tætteste by nærmest stationerne og en reduceret tæthed længere væk.

Der er igangsat et arbejde med en ny byrumsstrategi som skal bygge videre på principperne fra Helhedsplan for Gladsaxe Ringby. Strategien skal gøre det mere konkret, hvor og hvordan der skal etableres nye forbindelser samt komme med konkrete bud på udformning af byrum og forbindelser i området.

Bagsværd Bypark

Vision

Den nordlige del af Bagsværd Erhvervskvarter skal omdannes til en tæt og attraktiv bydel med en blanding af funktioner. Området, kaldet Bagsværd Bypark, er omfattet af en helhedsplan, der rummer Byrådets vision for udviklingen af området.
Hovedgrebet er visionen om kludetæppet, der betegner en blandet by, både gennem en stor variation i skala og udtrykket i bebyggelserne og med genanvendelse af en del af de eksisterende bygninger til nye formål.

Tværs gennem området løber "Diagonalen", en grøn gang- og cykelforbindelse. Det forventes, at området vil kunne rumme 1.000-1.500 boliger, offentlige formål, kontor- og serviceerhverv samt detailhandel.

Ny rekreativ og grøn forbindelse

Diagonalen, der strækker sig gennem hele bydelen, skaber en overordnet forbindelse fra Bagsværd Sø over Bagsværd Bymidte til Smør- og Fedtmosen. Den snor sig gennem bydelen med en blanding af pladser, gader og grønne parkagtige rum og vil udgøre et nyt rekreativt rum i byen til glæde for bydelens beboere og borgere i øvrigt, der vil tage en attraktiv genvej.

Fem forskellige bykvarterer

Bagsværd Bypark får fem mindre bykvarterer med hver sin identitet, særlige steder, strækninger og byrum, så området samlet vil opleves som spændende og varieret. Byrum skal indbyde til ophold og bevægelse og inspirere til et sundt og aktivt liv. Området får med Diagonalen et markant grønt præg, der binder kvartererne sammen. I bykvarteret mod Bagsværd Bymidte og Bagsværd Station vil bebyggelsestætheden være højest og mest bymæssig,og det vil være i denne del af Bagsværd Bypark, hvor det vil være muligt at opføre nye boliger. Tætheden i kvarteret mod motorvejen vil være lavere, og her vil det udelukkende være muligt at omdanne til nye typer af erhverv.

Hvad er næste skridt?

Området skal udvikles og omdannes over tid og i samarbejde med grundejere, investorer og virksomheder. Udviklingen af området kobles med både udvikling af bymidten, indsatsen for at skabe social balance i Værebro Park samt den kommende omdannelse af det nye kvarter ved Ringbo og Bakkeskolen.

Kommende projekter skal leve op til visionen i helhedsplanen for Bagsværd Bypark. Der er derfor fastsat rækkefølgebestemmelser for udbygningen. Den vestlige del af området kan ikke udbygges før, den østlige del af området er udbygget. Omdannelsen i området kan ikke starte før, der som minimum er etableret en del af gang- og cykeldiagonalen, ligesom det skal være dokumenteret, at områdets infrastruktur kan bære den byvækst, omdannelsen giver mulighed for. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis der udarbejdes lokalplan for større delområder, så de bærende træk i helhedsplanen sikres.

Byrådet vil igangsætte en proces, hvor bl.a. tætheder, bevaring og transformation af eksisterende bygninger og strukturer skal fastlægges. Det skyldes beslutningen om at omdannelse til boligformål alene kan ske i den østlige del

af Bagsværd Bypark, mens den vestlige del af Bagsværd Bypark alene kan omdannes til nye erhvervstyper af hensyn til udviklingsmulighederne for de nærliggende produktionsvirksomheder.

Før udbygningsmulighederne kan realiseres, skal der desuden udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, der fastlægger de nærmere rammer for, hvad der kan bygges i området. Indtil videre er der alene udarbejdet lokalplan for Solhusene i områdets nordøstlige ende, for boliger på Laurentsvej samt for kontor- og serviceerhverv, i form af hotel og fitness i den sydøstlige del. Der vil løbende blive udarbejdet yderligere lokalplaner i takt med områdets omdannelse.

Stationsnærhed

Begrebet 'stationsnærhed' stammer fra Fingerplanen, som har været model for planlægningen i Hovedstadsområdet siden 1948. Hensigten er, at den mest intensive byudvikling skal ske omkring S-togsstationerne og de kommende letbanestationer, så den kollektive trafik bliver udnyttet bedst muligt. Der arbejdes med to afgrænsninger: stationsnære områder som udgøres af større cirkelslag, og stationsnære kerneområder som ligger inde i de stationsnære områder men med mindre cirkelslag.
I Gladsaxe betyder det, at den mest intensive byudvikling skal ske omkring S-togsstationerne og de kommende letbanestationer, så den kollektive trafik bliver udnyttet bedst muligt.

Der er udpeget områder omkring Bagsværd Station og Buddinge Station og i forbindelse med de kommende letbanestationer ved Gladsaxe Rådhus, Gladsaxevej og Gladsaxe Trafikplads. Her kan der planlægges for mere intensive funktioner og tætheder og med færre parkeringspladser end i de øvrige på områder for at understøtte den kollektive trafik.

På sigt kan der derudover eventuelt blive tildelt stationsnærhedsstatus til et område syd for Vadstrupvej i forbindelse med en mulig højklassede busforbindelser i eget tracé, kaldet BRT (Bus Rapid Transit).

Stationsnære kerneområder

De stationsnære kerneområder er udvalgte områder i umiddelbar nærhed af stationerne, hvor Byrådet ønsker en fortsat intensiveret byudvikling. Afstanden til nærmeste station er højst 600 meter.
Der er udpeget stationsnære kerneområder omkring Bagsværd Station, Buddinge Station og de kommende letbanestationer ved Gladsaxe Rådhus, Gladsaxevej og Gladsaxe Trafikplads.

Der gælder følgende retningslinjer

- Inden for de stationsnære kerneområder kan der placeres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter. Det vil sige blandt andet kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, offentlige institutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse og lignende.

- Intensive byfunktioner, der henvender sig til et regionalt opland, det vil sige et opland, som rækker ud over kommunen og nabokommunerne, kan placeres i kerneområderne omkring Bagsværd Station og Buddinge Station, der begge er knudepunktstationer.

- Ved planlægning i de stationsnære kerneområder skal byudviklingen bidrage til en trafikal adfærd, hvor mange benytter den kollektive transport.

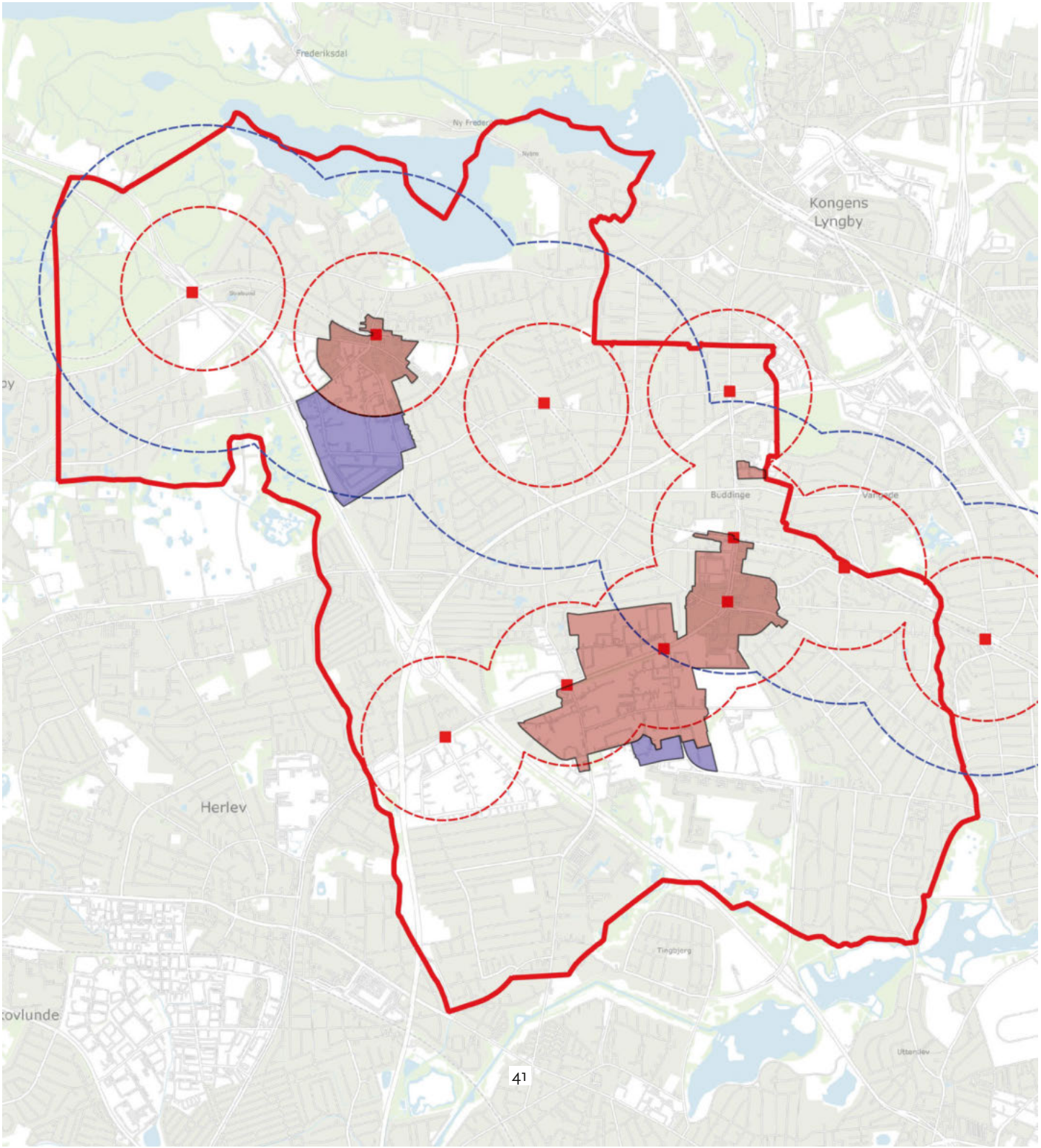
Stationsnærhed

Stationsnærhed

- Stationsnære kerneområder
- Stationsnære områder

Udregning af stationsnærhed

- stationsnære områder
- stationsnære kerneom
- Stationer
- Kommunegrænse



- Bebyggelsesprocenter skal afspejle nærheden til en station således, at der opereres med størst udnyttelse tæt på stationen.

Stationsnære områder

De stationsnære områder er udvalgte områder med kort afstand til stationerne, hvor Byrådet ønsker en intensiveret byudvikling. De stationsnære områder omfatter de stationsnære kerneområder og har en større afstand til nærmeste station. Afstanden er op til 1.000 meter eller op til 1.200 meter, afhængig af placeringen.

Der er udpeget stationsnære områder omkring Bagsværd Station, Buddinge Station og de kommende letbanestationer.

Der gælder følgende retningslinjer

- Inden for de stationsnære områder og fortrinsvist i kerneområderne, kan der placeres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter. Det vil sige blandt andet kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, offentlige institutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse og lignende.

- Inden for det stationsnære område – men uden for kerneområdet – kan der opføres kontorbyggeri på mere end 1.500 m², når der ved planlægningen af områderne redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med virkemidler til at begrænse trafikken. Målet med redegørelsen er at dokumentere, hvordan trafikale virkemidler skal gøre det lige så attraktivt at benytte kollektiv trafik, som det er i de stationsnære kerneområder. Denne redegørelse skal indarbejdes i kommuneplantillæg eller lokalplaner.

- Der kan planlægges for kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i hele det stationsnære område, når Byrådet vurderer, at der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i det stationsnære kerneområde i den pågældende egn (det inkluderer stationer i nabokommuner på samme banestrækning).

- Eksisterende kontorejendomme, der er placeret stationsnært, men uden for de stationsnære kerneområder, kan udbygges, hvis de er opført før 1. januar 2007.

- Bebyggelsesprocenter skal afspejle nærheden til en station således, at der opereres med størst udnyttelse tæt på stationen.

Ikke stationsnære områder

De ikke stationsnære områder er enten områder med stor afstand til stationerne eller områder, hvor Byrådet af andre årsager ikke ønsker en intensiveret byudvikling.

Der gælder følgende retningslinjer

- Uden for de stationsnære områder kan der ikke placeres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter.

- Øvrige byfunktioner, herunder tæt boligbyggeri og kontorbyggeri mindre end 1.500 m², må placeres både inden for og uden for de stationsnære områder.

Redegørelse

Begrebet stationsnærhed stammer fra Fingerplanen, hvor det bærende princip har været, at byudvikling primært skal ske i forbindelse med S-togstationerne, for derved at skabe bedre mulighed for at benytte den kollektive transport. De kommende letbanestationer er også omfattet af begrebet. Her angives de stationer, som er udgangspunkt for en afgræsning af stationsnære områder og stationsnære kerneområder.

Fingerplanen opdeler byområdet i henholdsvis det indre storbyområde (håndflade) og det ydre storbyområde (byfingre). Der gælder forskellige regler indenfor henholdsvis 'håndflade' og 'byfingre'. I Gladsaxe Kommune er områderne syd for Motorring 3 'håndflade', mens områderne nord for hører under 'byfingre', som uddybes herunder.

S-togstationerne

Omkring hver S-togstation skal kommunerne udpege hvilke områder, der egner sig til intensiveret byudvikling. Inden for en radius af 600 meter i gåafstand defineres de 'stationsnære kerneområder' og i en større radius udpeges de 'stationsnære områder'. I 'håndfladen' er den vejledende radius omkring stationerne 1.000 meter, mens den i 'byfingrene' er 1.200 meter.

I Gladsaxe Kommune har Byrådet vedtaget, at intensiv byudvikling primært kan ske i tilknytning til Bagsværd Station og Buddinge Station. Bagsværd Station er beliggende i en byfinger, og det stationsnære område ligger dermed i en afstand af op til 1.200 meter fra stationen, mens Buddinge Station er beliggende i håndfladen, hvor det stationsnære område ligger i en afstand af op til 1.000 meter fra stationerne.

Øvrige områder omkring S-togstationerne egner sig efter Byrådets vurdering bedre til en mere ekstensiv udbygning.

Letbanen

I forbindelse med den kommende letbane langs Ring 3 har Byrådet med udgangspunkt i 600 meter radier fra letbanens kommende stationer udpeget stationsnære kerneområder. Det giver mulighed for en intensiv byudvikling i områderne i Gladsaxe Erhvervskvarter og Buddinge Bymidte.

I forslag til Kommuneplan 2025 er der tilføjet et nyt stationsnært område, ved Sydmarken i Gladsaxe Erhvervskvarter, for at imødekomme nuværende og fremtidige udvidelsesbehov for virksomhederne i området. I Gladsaxe Erhvervskvarter ligger en række medicovirksomheder, der vækster kraftigt, og som følge deraf får behov for at udvide deres fysiske rammer. Samtidig ændrer virksomhederne sig med den teknologiske udvikling fra at være overvejende produktionstunge til at blive langt mere arbejdskraftintensiv og ofte med behov for at have forskning, produktion og administration samlet på samme lokation. For at sikre disse virksomheders fortsatte udviklingsbehov og mulighed for at etablere sig i kommunen, er der udpeget et nyt stationsnært område i Gladsaxe Erhvervskvarter, til de produktionsvirksomheder omkring Sydmarken, der ikke allerede er udpeget som stationsnært kerneområde.

Øvrige områder omkring letbanestationerne egner sig efter Byrådets vurdering bedre til en mere ekstensiv udbygning.

Bus Rapid Transit (BRT)

Udover de stationsnære områder og stationsnære kerneområder, der er udpeget i denne kommuneplan, kan der på sigt blive udlagt endnu et stationsnært område i et område syd for Vadstrupvej i forbindelse med en mulig højklassede busforbindelser i eget tracé, kaldet BRT.

Kulturhistorie og bevaring

De kulturhistoriske spor giver byen identitet og minder os om vores fælles historie. Gladsaxe Kommune bestod oprindeligt af fire små landsbyer, som med tiden er vokset sammen til en stor moderne by. I dag findes der stadig spor af de gamle landsbyer og tidens udvikling har tilføjet eksempler på mange tiders arkitekturstrømninger og kulturhistoriske miljøer.

For Gladsaxe Kommune er det vigtigt at værne om denne fælles kulturarv, både når det drejer sig om fortidsminder, kirker, fredede bygningsanlæg, bygninger som er bevaringsværdige eller har kulturhistorisk interesse samt værdifulde kulturmiljøer. Målet er, at når vi omdanner byen, skal vi arbejde på at synliggøre byens historiske lag samt styrke dem.

Bevaringsværdige bygninger og værdifulde kulturmiljøer

Kommunens bevaringsværdige bygninger og værdifulde kulturmiljøer er vigtige kulturhistoriske spor i byen, som vi skal passe på. De bevaringsværdige bygninger må generelt ikke nedrives, men kan eventuelt omdannes i overensstemmelse med deres oprindelige stilart og arkitektur, så de også fremadrettet er en del af bybilledet. Kulturmiljøer er områder eller bebyggelser, hvor bygninger, veje, pladser og grønne træk danner en helhed, som gør området til noget særligt. Kulturmiljøernes særlige karaktertræk skal bevares og styrkes.

Vi skal fortsat arbejde med at sikre bevaringsværdige bygninger og værdifulde kulturmiljøer gennem planlægningen. Derudover skal vi sætte fokus på, hvordan vi i højere grad kan synliggøre og udvikle kulturhistoriske spor og fortællinger som en del af Gladsaxes særlige identitet.

De bevaringsværdige bygninger er dels udpeget i Gladsaxe Kommuneatlas fra 1998 og herudover løbende i forbindelse med lokalplanarbejder efter SAVE-metoden, men udpegningerne omfatter ikke nyere bebyggelse. Byrådet har besluttet at der skal igangsættes en registrering af alle bygninger i Gladsaxe Kommune opført fra 1940 til 1980.

Villakvartererne udgør cirka en fjerdedel af kommunens boliger, og rummer mange kvaliteter, både i bygningsmassen og på grund af deres grønne karakter. De er samtidig med til at fortælle en del af historien om kommunens udvikling som forstadskommune. I forslag til Kommuneplan 2025 er der sket justeringer i både retningslinjer og rammer, for at dæmme op for en landsdækkende udvikling, hvor der i stort omfang nedrives eksisterende villaer for at bygge nye store huse, der ikke altid bliver særligt godt indpasset i miljøet. SAVE-registreringen af bygningsmassen frem til 1980 og en opfølgende lokalplanlægning, kan ligeledes bidrage til at beskytte områdernes kvaliteter og bevaringsværdier.

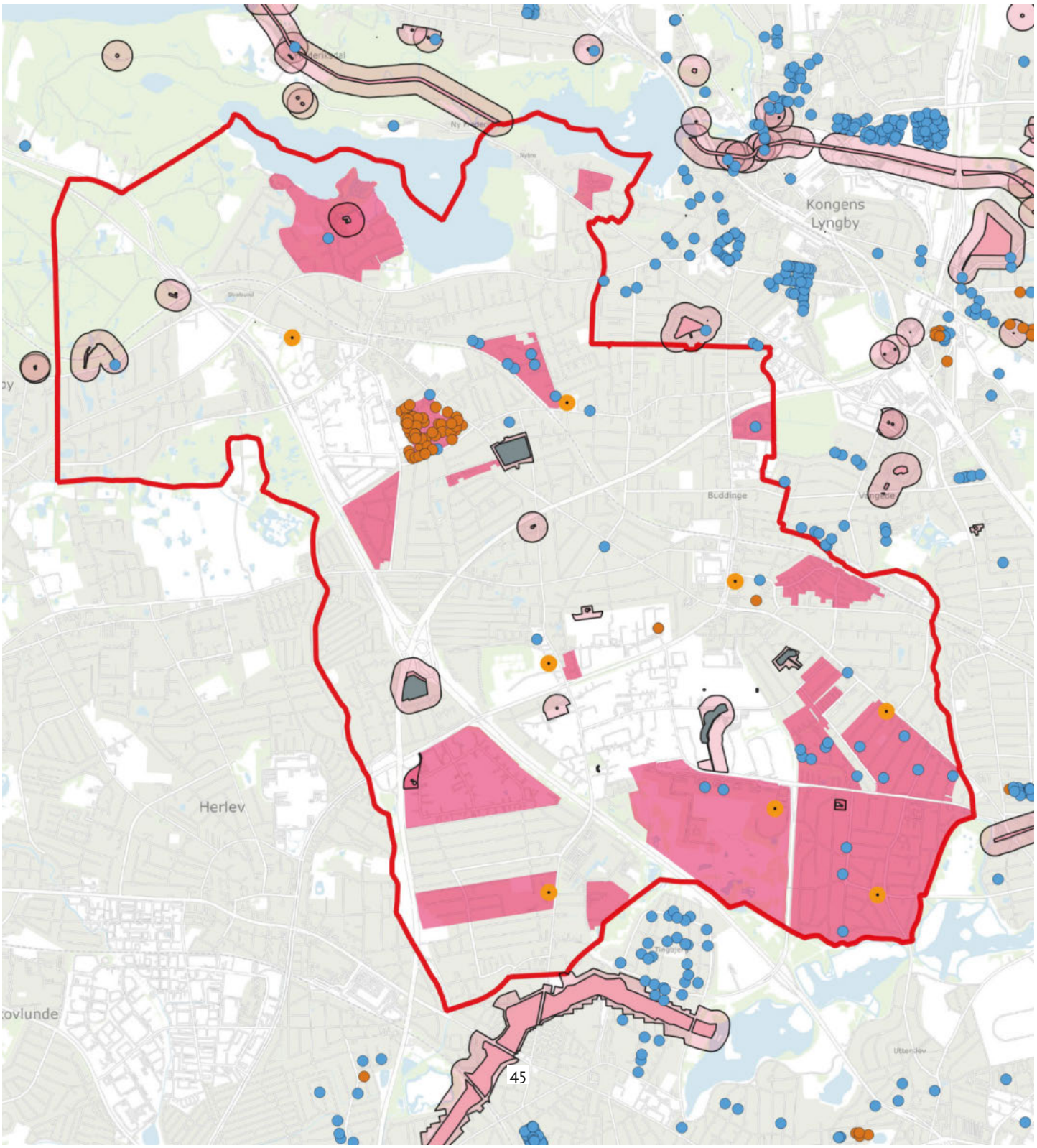
Erhvervsområderne er under omdannelse, fordi nogle af industriaktiviteterne afvikles, og bygninger rives ned for at give plads til nye. Gladsaxe Kommune ønsker at bevare mere af den eksisterende kulturarv og har derfor et særligt fokus på kulturarven i erhvervsområderne, hvor der hidtil ikke har været taget særligt stilling til eller kortlagt detaljeret.

Kulturhistorie og Bevaring

Bygning bevaringsværdi: høj

- 2
- 3
- Kirker
- Fredede bygninger

- Fredede fortidsminder, areal
- Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer
- Værdigfulde Kulturmiljøer
- Kommunegrænse



Da bevaringsværdierne i disse områder ofte ikke kun bygger på klassiske bevaringsværdier som f.eks. SAVE-metoden, er der i retningslinjerne givet mulighed for, at andre metoder til at analysere kulturværdier i et område kan ligge til grund for en udpegning af bevaringsværdier. De udpegede bygninger, beplantning eller andre strukturers bevaringsværdier kan herefter sikres med lokalplanlægning.

At kunne udpege en større del af den eksisterende bygningsmasse til bevaring, og derved fastholde en del af den kulturarv, der hidtil ikke har været kortlagt, kan bidrage til at vise fortællingen om Gladsaxes udvikling fra landsbyer til erhvervs- og forstadskommune, fastholde eksisterende virksomheder og give plads til de mindre erhverv samt mindske CO2-aftrykket ved nedrivning.

De konkrete vurderinger af bygningens bevaringsværdi, herunder de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier bør samtidig afvejes i forhold til bygningens potentiale for transformation og erhvervets behov for udvikling.

Bygningsfredning og fortidsminder

Gladsaxe Kommune ønsker, at kulturarven så vidt muligt skal komme borgene til gode ved at øge kendskabet til den og skabe adgang og udsyn til den.

Kulturarven kan være fortidsminder som forter, gravhøje og batterier. De fleste af Gladsaxes fortidsminder er offentlige tilgængelige, men enkelte ligger på privat grund uden adgang.

Kulturarven kan også være bygningsfredede ejendomme. Der er to af disse i Gladsaxe. Det er Højdebeholderanlægget på Tinghøj, som er ejet af HOFOR Vand, og Mørkhøjgård, som indgår i byudviklingsområdet ved Mørkhøj Bygade, og som med udviklingen af området vil blive anvendt til nye formål og åbnet for offentligheden.

Der arbejdes for at øge kendskabet hos borgerne til Gladsaxes fortidsminder. Bagsværdfortet og Gladsaxefortet har længe været vigtige rekreative områder, og Buddinge Batteri blev åbnet for rekreativ anvendelse i 2023. Der arbejdes fortsat på at gøre batteriet til et attraktivt grønt mødested.
Hver især repræsenterer fortidsminderne grønne åndehuller i byen og bidrager med deres historie til byens fortællinger. Gladsaxe Kommune arbejder fortsat med at udvikle fortidsminderne inden for rammerne af museumsloven. Eksempelvis vil Sneglehøj indgå i byens kulturhistorie på en helt ny måde, når den bliver en del af den nye Genbrugsstation.

Alle tiltag på fortidsminderne skal ske indenfor rammerne af Museumsloven og særligt med henblik på § 29e, der fastlægger at der må ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder. Se mere under "Natur og grønne områder".

Kirker

Af Gladsaxe Kommunes otte kirker er det kun Gladsaxe Kirke, der er fra middelalderen. De øvrige kirker er fra 1900-tallet, men de er ikke mindre betydningsfulde. For eksempel er Bagsværd Kirke fra 1976 tegnet af den verdensberømte danske arkitekt, Jørn Utzon.

Danske kirker og kirkegårde er ikke omfattet af den almindelige fredningslovgivning eller bevaringsværdier. Beskyttelsen og bevaringen af kulturværdierne i kirker og på kirkegårde er i stedet sikret gennem den kirkelige lovgivnings bestemmelser om syn over kirker og kirkegårde. Indkig til kirkerne fra landskabet sikres gennem kirkebyggelinjer.

I dag er alene Gladsaxe Kirke registeret som værende omfattet af kirkebyggelinje, men der pågår en dialog med Helsingør Stiftsøvrighed om, hvorvidt andre kirker i Gladsaxe Kommune ligeledes er omfattet af kirkebyggelinje.

Gladsaxe Kommune anser kirkebyggerier for en del af kulturarven, som skal beskyttes og synliggøres på lige fod med andre kulturhistoriske værdier. Derfor skal der i planlægningen tages højde for kirkernes placering i bybilledet, så de ikke klemmes inde og bliver gemt bag høj bebyggelse, men fortsat kan fremstå som pejlemærker i bykvartererne.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Fortidsminder, kirker, fredede bygningsanlæg, bygninger af kulturhistorisk interesse og bevaringsværdige bygninger, som er vist på kortet, skal sikres i den kommende planlægning. Dette gælder ikke kun som enkeltelement, men også i forhold til at sikre, at de fremstår synligt i byen og med omgivelser, der respektfuldt fremhæver fremfor at sløre.

- Som udgangspunkt for byomdannelse af større områder, skal der i planlægningsfasen redegøres for områdets potentialer for genanvendelse og transformation.

- I områder udpeget som værdifulde kulturmiljøer, skal områdernes karakterskabende træk bevares og om muligt forbedres. Nye tilføjelser og ændringer skal udføres som nutidige fortolkninger af eksisterende, arkitektoniske og kulturhistoriske træk.

- Alle bygninger, der er registreret med bevaringsværdi 1 til 3 efter SAVE-metoden, skal pålægges bevaringsbestemmelser i kommende lokalplaner.

- Der skal i hvert enkelt tilfælde vurderes, om bygninger med bevaringsværdi 4 efter SAVE-metoden skal pålægges bevaringsbestemmelser i kommende lokalplaner.

- Bygninger og andre strukturer f.eks. matrikelskel, skråningsanlæg, skiltning eller beplantning, der er vigtige for et områdes identitet og kulturhistorie, skal udpeges med bevaringsbestemmelser i fremtidige lokalplaner. En bestemmelse om bevaring kan sætte rammer for den kommende udvikling af et område, herunder renovering, transformation, bevaring af enkeltelementer, genfortolkning af elementer eller blot genbrug af materialer. Dette afhænger af vurderingen af de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige bevaringsværdier.

- Hensynet til bygningers bevaringsværdi må ikke forhindre, at der kan ske en nænsom energirenovering til gavn for miljøet. Eventuelle omdannelser skal dog ske med respekt for væsentlige arkitektoniske værdier.

- Forter og batterier skal udvikles som naturmæssige rekreative tilbud og som en del af den samlede fortælling om Københavns Befæstning.

- Gravhøje skal udvikles som naturmæssige rekreative tilbud.

Redegørelse

Bevaringsværdige bygninger

Alle bygninger i Gladsaxe Kommune, som er opført før 1940, er blevet vurderet med SAVE-metoden og registreret i Kommuneatlas Gladsaxe fra 1998. Der er desuden registreret ca. 1.600 udvalgte bygninger fra perioden 1940 til

1965. Bevaringsværdierne er indberettet i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (www.kulturarv.dk/fbb)

De registrerede bygninger er tildelt en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 er den laveste værdi. Bygninger med SAVE-værdi 1-3 udløser automatisk bevaringsbestemmelser ved lokalplanlægning, og for bygninger med SAVE-værdi 4 skal der i hvert enkelt tilfælde tages stilling til hvorvidt de skal pålægges bevaringsbestemmelser.
Der er igangsat et arbejde med at få registreret alle bygninger i Gladsaxe Kommune opført fra 1940 til og med 1984.

SAVE-vurderingerne danner grundlag for administrationen af sager, der handler om nybygning, renovering og tilbygninger af huse, der er udpeget som bevaringsværdige eller ligger i bevaringsværdige miljøer. På den måde sikrer kommunen, at værdifulde bygninger og bymiljøer bevares, og at de forskellige områders kvalitet og særpræg ikke forsvinder.

SAVE-vurderingerne omfatter i dag ikke det moderne industribyggeri, der udviklede sig i Gladsaxe efter 2. Verdenskrig i nogle af Danmarks første planlagte industriområder. Erhvervsområderne er i dag under omdannelse, fordi nogle af industriaktiviteterne afvikles, og bygninger rives ned for at give plads til nye.

Gladsaxe Kommune ønsker at bevare mere af den eksisterende kulturarv og har sat særligt fokus på kulturarven i erhvervsområder, der hidtil ikke har været taget særligt stilling til eller kortlagt detaljeret. Derfor blev der som grundlag for kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2021 udarbejdet en kulturmiljøanalyse for området ved Boulevarden i Gladsaxe Erhvervskvarter, ligesom der er lavet en DIVE-analyse for byomdannelsesområdet Bagsværd Bypark.

Analyserne peger på en række bygninger, beplantning og strukturer til bevaring, og kommer med en række anbefalinger til at fastholde de bærende bevaringsværdier i områderne. Da analyserne er forskellige og ikke kun bygger på klassiske bevaringsværdier som f.eks. SAVE-metoden, blev der i 2023 tilføjet en ny retningslinje, som gør det muligt, at der i kommende lokalplaner kan udpeges bevaringsværdige bygninger på baggrund af andre metoder end hidtil.

Fortidsminder, forter, gravhøje og batterier

I Gladsaxe ligger to forter og to batterier. I forbindelse med revitaliseringen af Københavns Befæstning, har der været særligt fokus på at gøre Bagsværdfortet synligt og tilgængeligt for rekreation og bevægelse i hverdagen. Gladsaxefortet og Buddinge Batteri er ligeledes vigtige grønne områder med en særlig historisk fortælling. Tinghøj Batteri ligger på privat grund og er svært at se fra de omkringliggende arealer.

I Gladsaxe har der været en række gravhøje, hvoraf en del er blevet sløjfet. Tilbage er fire, hvoraf kun Garhøj og Sneglehøj er offentlig tilgængelige, da Espehøj og Kirsebærhøj ligger i private haver.
Fortidsminder er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18, som sikrer, at der ikke må ske ændringer i fortidsmindets tilstand.

Følgende fortidsminder er udpeget i kommuneplanens retningslinjer om kulturhistoriske værdier. Udvælgelsen er foretaget på baggrund af en faglig vurdering af de enkelte fortidsminders størrelse, synlighed, kulturhistoriske værdi og almene interesse.

- Aldershvile Slotsruin
- Bagsværdfortet

- Buddinge Batteri
- HF Voldly; dyssekammer ved Gladsaxe Trafikplads
- Espehøj; bronzealderhøj på villagrund ved Gladsaxe Møllevej
- Garhøj; bronzealderhøj ved Holmevej
- Gladsaxefortet
- Kirsebærhøj; bronzealderhøj på villagrund ved Ærtemarken
- Langdysse ved Skovbrynet Harehøj
- Sneglehøj; bronzealderhøj i Mørkhøj Erhvervskvarter
- Stendiger i Hareskoven
- Svenske Vold i Hareskoven
- Tinghøj Batteri

Kirker

I Gladsaxe findes otte kirker under Den Danske Folkekirke. I dag er alene Gladsaxe Kirke registeret som værende omfattet af kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen afkaster som hovedregel en beskyttelseszone på 300 meter efter naturbeskyttelseslovens § 19. Formålet med denne bestemmelse er at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirken.

De øvrige syv kirker i kommunen er:

- Bagsværd Kirke
- Buddinge Kirke
- Haraldskirken
- Mørkhøj Kirke
- Stengård Kirke
- Søborg Kirke
- Søborgmagle Kirke

Fredede bygningsanlæg

Der er kun to egentlige bygningsfredninger i Gladsaxe Kommune. Det er Slots- og Kulturstyrelsen, der skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

- Vandreservoir, Københavns Energi, Vandtårnsvej 60. Højdebeholderanlægget på Tinghøj, bestående af den aksiale kørevej, halbygningen, bestyrerboligen, redskabsskuret, de to græsbeklædte plateauer med 10 vandreservoirer, 20 nedgangs- og ventilationstårne med trapper og adgangsveje (1931- ca. 1935 tegnet af Ib Lunding) samt ventilbygningen (1943 af Ib Lunding). Fredet 2001.

- Mørkhøjgård i Mørkhøj landsby. Mørkhøj Bygade 19. Hovedbygningen og den dermed sammenbyggede sidefløj mod gården (1836). Fredet 1950.

Værdifulde kulturmiljøer

En række kulturmiljøer er beskrevet i afsnittet "Bebyggelsesmønstre" i Gladsaxe Kommuneatlas 1998. Kulturmiljøerne har forskellige karakterer og størrelser, men de er alle kendetegnet ved, at bygninger, veje, pladser og grønne træk danner en helhed, som gør området til noget særligt. Disse særlige eventuelle nye karaktertræk skal i kommende lokalplaner bevares og om muligt forbedres. Dette vil også gælde for eventuelle nye værdifulde kulturmiljøer, der udpeges.

Følgende kulturmiljøer er udpeget:

- Aldershvile- og Regattakvarteret
- Blaagaard Seminarium og Enghavegård Skole
- Dobbelthusene i Kongshvileparken
- Gavlhusene ved Vandtårnsvej
- Høje Gladsaxe
- Kildeparken I & II og Kildevænget
- Maglegård kvarter
- Marielyst med Rundgården
- Mørkhøj Erhvervskvarter
- Rækkehusene ved Søborg Parkallé
- Rækkehusene ved Vibevænget
- Søndergård Park
- Skoleparken
- Søgård
- Torvegård og Torveparken, Mørkhøj Skole

- Ved Kirken
- Villakvarteret langs Søborg Hovedgade

Kulturhistoriske bygninger

I afsnittet "Det forsvundne Gladsaxe" i Kommuneatlas Gladsaxe nævnes en række bygninger af særlig kulturhistorisk interesse. I kommende lokalplaner skal de kulturhistoriske bygninger sikres med bevaringsbestemmelser.

Følgende bygninger er udpeget:

- Christianslyst, Gammelmosevej 307
- Enggård, Klausdalsbrovej 195
- Enghuset, Slotsparken, ca. 1780
- Gedebukkemandens Hus, Gl. Møllevej 73, 1700-tallet
- Gladsaxegård (delvist bevaret), Stengårds Alle 278
- Grønnegård, Ring 3 og Dynamovej, 1884
- Grønnemosegård, Holmevej 57, opført efter brand
- Haspegårdshuset, Frodesvej 41, 1700-tallet
- Hus ved Louisehøj, Møllemarken 55
- Højgård, Bagsværd Hovedgade 274, oprindelig opført 1770
- Kongsvillie, Amundsensvej 45
- Krogården, Vadstrupvej 35-43, 1906
- Lillemosegård, Kellersvej, ca. 1790
- Mosehuset, Vandkarsevej l
- Mørkhøjgård, Mørkhøj Bygade, nuværende bygning opført 1836
- Nybrogård, Nybrovej 289-341
- Pilegård, Gladsaxe Møllevej 63-65, opført 1919 efter brand
- Præstegården, Gladsaxe Møllevej, opført 1919 efter brand
- Rønnebærgård (delvist bevaret), Aldershvilevej 80

- Skovdiget 147-149
- Stengård, Gammelmosevej 228, ombygget, oprindelig opført 1770
- Stenhuset, Slotsparken 94 og 98, ca. 1780
- Søgård, Slotsparken, ca. 1780
- Søndergård, Huginsvej 20
- Thinghøjgård, Tinghøjvej 59-69, opført 1897 efter brand
- Thorasminde, Laurentsvej, opført efter brand
- Toftegård, Gladsaxe Møllevej 67-69, opført 1919 efter brand
- Tornhøjgård, Klausdalsbrovej 271
- Vævergården, Slotsparken 29-31

Natur og grønne områder

En grøn og levende by, er grundlag for livskvalitet og udvikling af mangfoldighed for mennesker, dyr og planter.

Naturområderne skal have den rette balance mellem benyttelse og beskyttelse, så borgerne har god mulighed for naturoplevelser, samtidig med at naturen beskyttes, hvor det er relevant. For at understøtte adgangen til disse oplevelser arbejder vi på at øge andelen af borgere, der har adgang til grønne områder inden for 400 m fra deres bolig. Det gør vi ved at skabe plads til mere bynatur i byens rum og sikre rekreative stier og smutveje, der giver let adgang og nærhed til alle de grønne områder.

Der skal desuden være gode muligheder for at bevægelse og udfoldelse kan ske i og langs med de grønne områder, og de skal fungere som grønne mødesteder for mennesker og gode levesteder, der styrker biodiversiteten.

Grønne Gladsaxe

Grøn byudvikling

Gladsaxe Kommune som grøn by skal være frodig og mangfoldig og danne attraktive og sunde rammer for hverdagslivet. Vi inviterer naturen ind i byen og stiller krav om flere lokale grønne områder, når vi udvikler og omdanner større områder. Det kan være områder, hvor der er bynatur, som understøtter biodiversiteten, og hvor der er plads til og mulighed for leg, bevægelse og rekreation. Det understøtter Gladsaxestrategiens mål om Gladsaxe som et godt sted at bo og leve.

Når vi udvikler en grønnere by, er et af midlerne at stille krav til andelen af grønne arealer, når der sker omdannelser i byen. Derfor stilles der i nye lokalplaner krav om, hvor meget friareal der skal etableres, når der bygges nyt, så der sikres attraktive udendørs opholdsarealer. Dette suppleres af krav til biofaktor. Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til dets størrelse. Hensigten er at sikre fokus på værdien af de grønne elementer både i relation til klima og til at skabe attraktive bymiljøer.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Ved udvikling af byen stilles der krav om etablering af friareal herunder krav til grønne forarealer og biofaktor, som beskrevet under generelle rammer.

- Med henblik på at sikre tryghed og understøtte bylivet, skal hegn og hække ud til offentlige byrum, veje og stier minimeres og maksimalt være 1,5 meter høje, så der er mulighed for øjenkontakt.

- Der skal skabes markante grønne strukturer og variation og oplevelsesrigdom i byens grønne rum, private såvel som offentlige.

- I udviklingen af byen skal der stilles krav til, at der skabes egnede vækstvilkår for træer og beplantninger.

- Hvor det er muligt stilles der krav om en andel af hjemmehørende arter for af fremme biodiversiteten.

- Der kan stilles krav til anlæg og drift af beplantning, hvis der er særlige forhold, der gør sig gældende som f.eks. tilstedeværelsen af Bilag IV arter.

Lokale grønne områder

For at få overblik over borgernes afstand og tilgængelighed til grønne områder, er der i Gladsaxe foretaget en udpegning af offentlige pladser og lokale grønne områder. Områderne er rekreative anlæg for et kvarter eller en bydel og kan anvendes til uorganiserede friluftsaktiviteter.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der skabes plads til nye lokale grønne områder og rekreative stier, når vi udvikler og omdanner større områder af byen.

- Lokale grønne områder tilbyder en samlet variation af oplevelser, i både arter, skala, struktur og årstidsvariation, og såsom naturoplevelser, stilhed, ophold, leg eller bevægelse.

- Der skabes stiforbindelser og smutveje til det eksisterende stinet for at øge andelen af borgere, der har adgang til grønne områder mindre end 400 m fra deres bolig.

- Lokale grønne områder skal være friholdt for bebyggelse og være offentligt tilgængelige. Dog kan der opføres støttepunkter for den almene rekreative anvendelse.

- Klimatilpasning og biologiske forbedringer kan indgå i samspil med den rekreative anvendelse, hvis det ikke går imod andre interesser.

- Der stilles krav om beplantning, som styrker mangfoldighed og variation i udtryk og arter for at sikre høj naturværdi og artsrigdom.

- Gladsaxes Idrætsanlæg skal understøtte idrætsudfoldelse i grønne rammer og fungere som mødested for både organiseret og uorganiseret idræt.

Redegørelse

Grøn byudvikling

Der er fokus på den grønne byudvikling og på mere kvalitet i bynaturen. Derfor stiller vi flere krav som f.eks. friarealkrav og krav til opfyldelse af biofaktor, som er med til at sikre et fundament for den fortsatte udvikling af en grøn by.

Når vi sætter krav til kvaliteten af bynaturen, gælder det både indholdet, herunder f.eks. andelen af hjemmehørende arter og skabelse af merværdi ved håndtering af overfladevand, men også til bynaturens funktion som rekreative mødesteder i borgernes hverdag.

Friareal

Gennem lokalplanlægningen skal der sikres friarealer til beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.
Andre arealer som hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.
I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under ét samt om deres udformning, herunder blandt andet fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, art, størrelse og udtryk af beplantning. Der kan ligeledes indsættes krav til, hvor stor en andel af friarealerne, der skal etableres på terræn og hvor stor en andel, der skal udformes som fælles friarealer for bebyggelsen.

Biofaktor

Biofaktoren anvendes ved nye boligbebyggelser for tæt-lave boliger eller etageboliger, ved byomdannelsesprojekter og i erhvervsområder.

Biofaktoren er et mål for omfanget og volumen af et områdes grønne elementer i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor "grønne" de er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativt lav værdi, og asfalt har værdien nul.
Ved at stille krav om en høj biofaktor sikres det, at der ikke etableres store arealer med fast belægning, uden at kompensere for dette med f.eks. store træer og tagbeplantning. Et område kan også højne biofaktoren ved at nedsive regnvand lokalt. På den måde kan biofaktoren være med til at sikre arealer til nedsivning af regnvand.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der derfor foretages en mere konkret beskrivelse af, hvordan biofaktoren bruges i det konkrete område. Nogle steder vil den skulle bruges mere overslagsmæssigt, mens den andre steder vil skulle beregnes mere nøje.

Udregning af biofaktor

Til beregning af biofaktor bruges følgende værdier for forskellige overflader:

Grundarealer
0,0 Asfalt, beton, fliser, tagsten, tagpap
0,2 Brosten, grusflader
0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs
0,5 Tætklippet græs, ikke-permanente vandarealer, krat, buske og hække under 2 meter
1,0 Fritvoksende græs, staudebed, permanent vandareal med "liv" i
1,5 Krat, buske og hække over 2 meter
2,0 Skovbevoksning

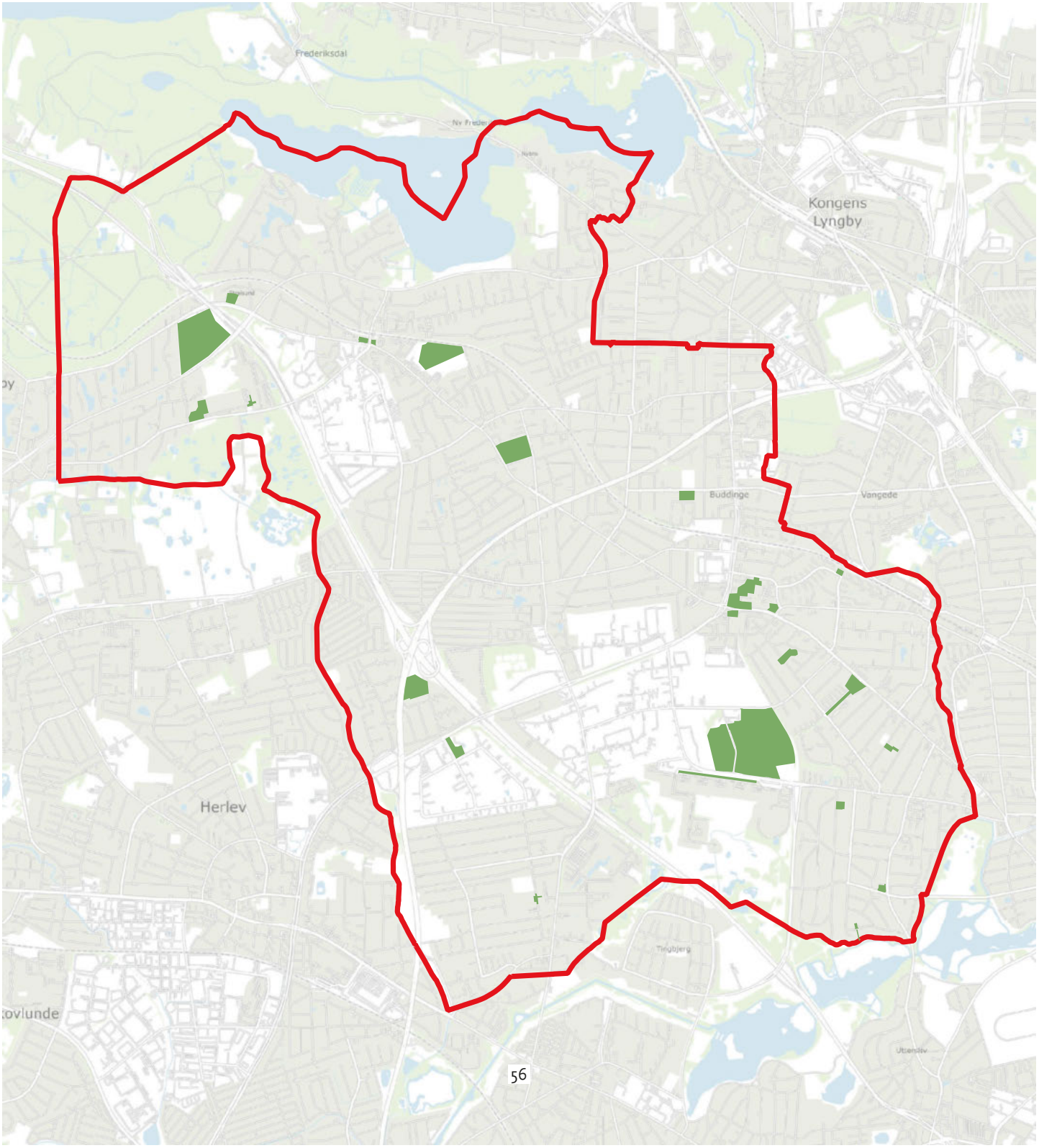
Supplementsarealer
0,5 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/klippet facadebevoksning (for eksempel rådhusvin), tagbeplantning (sedum - lave stenurtstauder)
1,0 Facadebevoksning med volumen (for eksempel vildvin), tagbeplantning (langt frit voksende græs)
1,5 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (for eksempel vedbend)
2,0 Store enkeltstående træers kroneareal

Biofaktoren beregnes ud fra de projekterede grønne og belagte arealer ved nyanlæg og ændringer i eksisterende an-

Lokale Grønne Områder

Lokale Grønne Områder

Kommunegrænse



læg. Ved beregningen opmåles arealerne med en bestemt type belægning, beplantning eller lignende, og de ganges med faktoren (til venstre). Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.

Regneeksempel

Biofaktor = (125 m² tagsten x 0,0 + 80 m² fliser x 0,0 + 350 m² græsplæne x 0,5 + 85 m² staudebed x 1,0 + 80 m² højt krat x 1,5) / 720 m² grund = 0,53
Hensigten med at bruge biofaktoren er ikke, at der i hvert tilfælde skal udregnes en meget præcis biofaktor, eller at den angivne værdi skal umuliggøre enhver udbygning og fortætning. Hensigten er at få fokus på værdien af de grønne elementer, herunder også potentialet i bevaring af eksisterende beplantning samt potentialet i nedsivning på egen grund.

Lokale grønne områder

De lokale grønne områder kan både have en natur- og park- eller bymæssig karakter. Lokale grønne områder er en del af byens mødesteder med plads til fællesskaber og GladsaxeLiv.
Det er områder, som særligt bidrager til rekreative oplevelser og rammer for mødesteder i hverdagen. Det kan være områder, hvor der er bynatur, der styrker biodiversiteten, og områder hvor der er plads til- og mulighed for leg og bevægelse.

Nye lokale grønne områder kan etableres ved, at arealer, der tidligere har været befæstet, bliver omlagt til nye grønne åndehuller som i den østlige del af Byens Arena eller i den nye Ilbjerg Have i Mørkhøj.
Fredfyldte områder skal give frirum til fordybelse, sanselighed og nærvær samt skabe rum for mental afstresning. I en by som Gladsaxe er stilhed en helt særlig og sjælden kvalitet, som vi skal værne om. Derfor skal der værnes om de stille steder i byens lokale grønne områder.

Let adgang og nærhed til parker og grønne områder, giver gode muligheder for bevægelse og naturoplevelser, ligesom de fungerer som sociale rum og mødesteder for borgerne.
Gladsaxe Kommune har en lang række grønne områder, parker og stisystemer, der med fordel kan gøres mere tilgængelige og inviterende til rekreation, leg og fysisk aktivitet. Et sammenhængende stisystem er både en helt overordnet forudsætning for at komme til de grønne områder og for at kunne færdes trygt gennem byen.

Der vil i lokalplanlægningen, foruden at skabe flere lokale grønne områder, blive sat fokus på at skabe bedre forbindelser og smutveje, så det eksisterende stinet bindes bedre sammen.
Desuden har mange af de almene boligafdelinger store grønne friarealer, der i praksis fungerer som områdernes grønne åndehuller og smutveje til den omgivende by.

Grønt Danmarkskort

Naturområderne bliver udpeget og beskyttet gennem udpegningerne i Grønt Danmarkskort. Det sikrer sammenhæng på tværs af kommunegrænserne til København, Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Herlev. Gladsaxe Kommune har fokus på at styrke naturindsatsen i vores naturområder med henblik på at øge biodiversiteten.

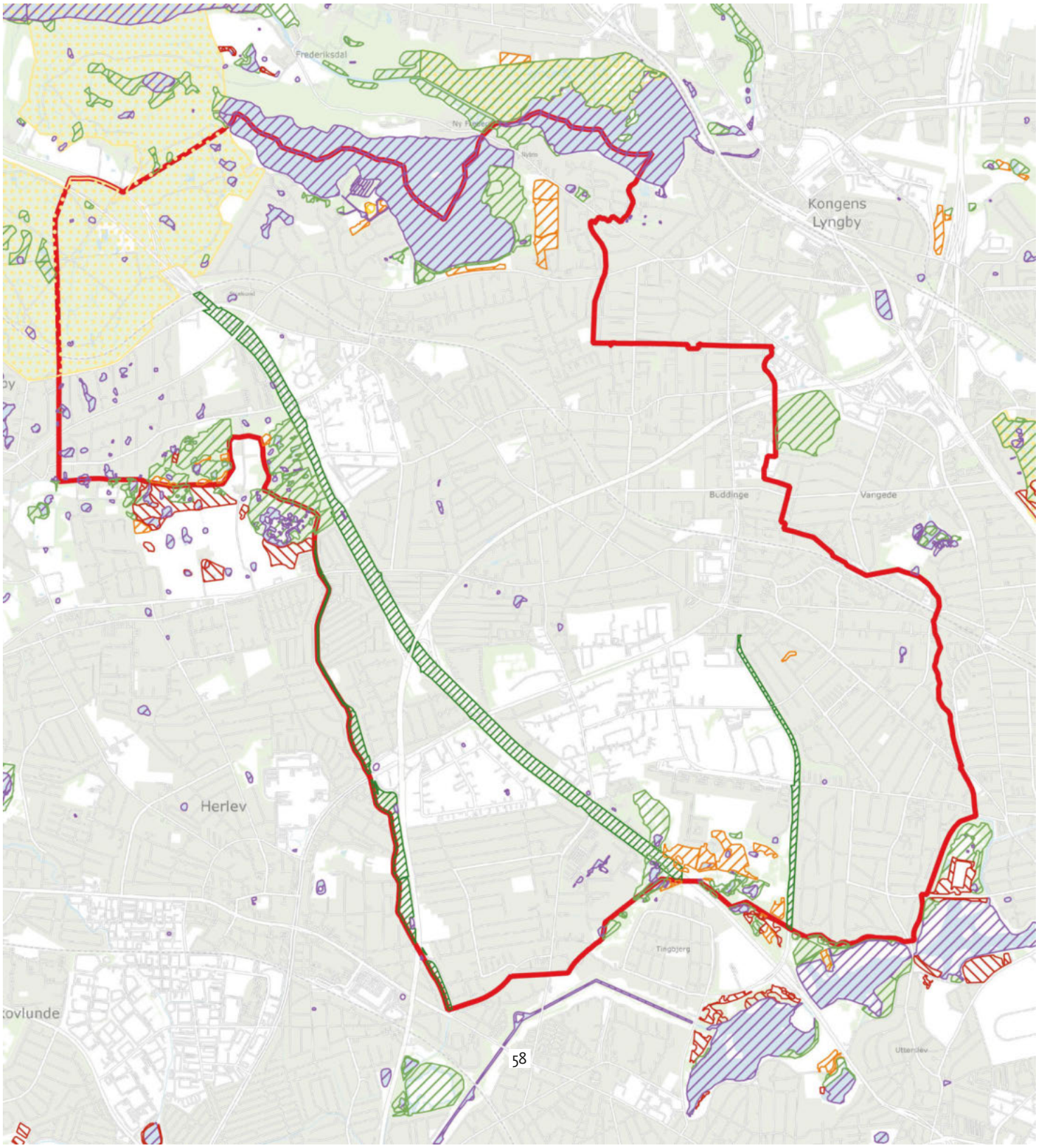
Grønt Danmarkskort er et sammenhængende nationalt naturnetværk, som alle landets kommuner skal bidrage til ved at fastlægge arealudpegninger i deres kommuneplaner ud fra ensartede nationale kriterier.

Grønt Danmarkskort

Beskyttede naturtyper

- Eng
- Hede
- Mose
- Overdrev
- Sø

- Natura 2000 områder
- Økologiske forbindelser, vedtaget
- Kommunegrænse



Der gælder følgende retningslinjer:

- Områder, der indgår i Grønt Danmarkskort, indgår ikke i kommunens byudviklingsområder.
- Biologiske værdier inden for de eksisterende Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder Natura 2000-områder og § 3 beskyttede områder, skal forbedres og understøttes.
- De eksisterende Økologiske forbindelsers funktion som spredningsveje for planter og dyr skal forbedres i samarbejde med grundejerne.
- De udpegede Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder Natura 2000 og § 3 beskyttet natur prioriteres højere end de udpegede økologiske forbindelser.
- Naturpleje og -genoprettelsesindsatser skal som udgangspunkt prioriteres i plejeplaner for de fredede naturområder.

Redegørelse

Formålet med Grønt Danmarkskort er at sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder på tværs af kommunegrænser. Overblikket samles i et digitalt naturkort for hele Danmark.

Udpegningen

Grønt Danmarkskort er en sammenfatning af udpegningerne:

- Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder Natura 2000-områder og § 3 udpegninger.
- Økologiske forbindelser

Udpegningerne har hver deres eget afsnit med tilhørende retningslinjer og kort i kommuneplanen.
Gladsaxe Kommune har benyttet de digitale naturkort, Danmarks Arealinformation, og tidligere udpegninger fra Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen til at fastlægge de eksisterende Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. De digitale naturkort er blevet brugt til at belyse, om der var nye Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, der kunne medtages i udpegningen.
I Kommuneplan 2021 var i alt 428 hektar udpeget som Naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Arealet er med tilføjelsen af § 3 på Buddinge Batteri ændret til 428,5 hektar.
Udpegningen af Økologiske forbindelser på i alt 74 hektar er uændret fra Kommuneplan 2021 til Kommuneplan 2025.

Gladsaxe Kommune har ikke udpegninger af Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser.

På baggrund af den nuværende viden er det vurderet, at der ikke er grundlag for at udpege og fastsætte retningslinjer for Potentielle naturområder udover dem, som allerede er omfattet af udpegningerne som Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

§ 3 beskyttede naturtyper bidrager til at bevare et alsidigt plante- og dyreliv. § 3 naturtyper, som søer, moser, enge og overdrev, som ligger udenfor de udpegede Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser indgår også i Grønt Danmarkskort, da de udgør levesteder og fungerer som trædesten, hvorfra planter og dyr kan sprede sig.

Det lokale Naturråd blev nedsat i 2018 for en klynge af kommuner. Gladsaxe Kommune er sat sammen med Allerød, Egedal, Furesø, Gentofte, Hørsholm, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal kommuner i Naturråd nr. 12. Det lokale Naturråd havde til opgave at komme med anbefalinger til Grønt Danmarkskort. Naturrådet havde en række generelle anbefalinger til hvilke arealer, der bør indgå i Grønt Danmarkskort samt to specifikke forslag til udvidelser af de eksisterende udpegninger for Gladsaxe Kommune.

De generelle anbefalinger til, hvilke arealer der bør indgå i Grønt Danmarkskort:

- Alle offentligt ejede skov-, landbrugs- og naturområder, herunder alle offentligt ejede § 3-beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven og alle fredede områder.
- Vejkanter og rekreative stier inklusive deres næromgivelser.
- Råstofgrave efter endt graveaktivitet.
- Golfbaner, parker og grønne områder, kirkegårde og fortidsminder.

I Naturrådets arbejde med udpegning af konkrete arealer til Grønt Danmarkskort indgik 34 forslag, hvoraf 21 var forslag om udvidelser af de eksisterende naturbeskyttelsesinteresser for de otte kommuner. De resterende forslag var allerede indeholdt i kommunernes udpegninger og understøttes altså af rådet.

For Gladsaxe Kommunes vedkommende havde Naturrådet to konkrete forslag til udvidelser af de eksisterende udpegninger til Grønt Danmarkskort:

- Gladsaxe Kirkegård
- Nydam og de omkringliggende arealer, der forbinder til Aldershvile Slotspark

Nydam blev indarbejdet i Grønt Danmarkskort med Kommuneplan 2021. Arealerne, der forbinder Nydam og Aldershvile Slotspark, og Gladsaxe Kirkegård er ikke udpeget i Grønt Danmarkskort.
Arealerne er ikke udpeget til Potentielle naturområder, da driften af arealerne i dag sker under hensyn til at varetage den primære anvendelse til henholdsvis skole, boliger og kirkegård.

Gladsaxe Kommune kan ikke gennem lokalplanlægningen stille krav om, at driften af disse arealer skal ske på naturens præmisser, da disse to forslag berører private ejendomme.

Gladsaxe Kommune foretager naturpleje og naturgenopretning i de fredede arealer. Disse tiltag vil sikre naturens processer og forme naturen, så der dannes grundlag for biodiversitet og spredningsmuligheder for arter. Eksempler på naturlige processer er bevaring af gamle, døende og døde træer, etablering af græsningsarealer med naturligt græsningstryk og etablering af naturlig hydrologi. I Gladsaxe er den beskyttede natur næsten sammenfaldende med de statslige udpegninger af regionale friluftsområder.

Naturbeskyttelse

I Gladsaxe Kommune er Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser både internationalt beskyttede naturområder (Natura 2000), de nationalt beskyttede naturområder, som fredede arealer, samt arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Naturbeskyttelse

Natura 2000 områder

Kommunegrænse

Beskyttede naturtyper

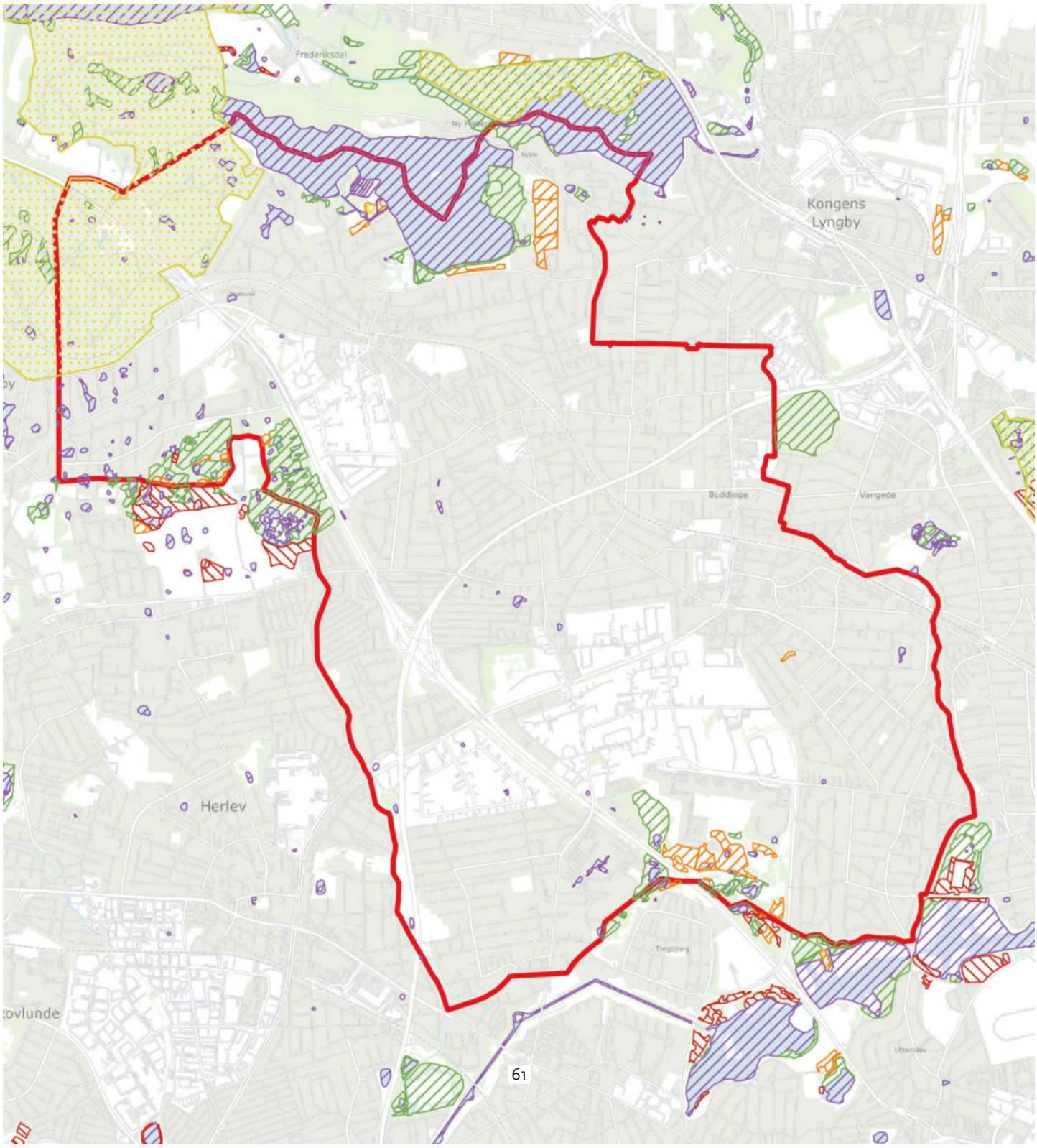
Eng

Hede

Mose

Overdrev

Sø



Den beskyttede natur i Gladsaxe er næsten sammenfaldende med de regionale friluftsområder. Når naturbeskyttelsesområder og områder udlagt til friluftsliv er sammenfaldende, stilles særlige krav til at beskyttelse og benyttelse af naturen sker ud fra et balanceret hensyn.

I de naturbeskyttede områder er der en stor diversitet af planter, dyr og svampe. Flere arter er afhængige af specifikke forhold og kan være sjældne, sårbare eller truede. Større sammenhængende naturområder skal derfor bevares og forbedres som levesteder for de vilde arter med henblik på at bevare og fremme biodiversiteten.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Natura 2000

De Internationale naturbeskyttelsesområder er omfattet af EF-direktiver der bestemmer, at Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder (Natura 2000), skal forvaltes i overensstemmelse med den gældende bekendtgørelse herom. Det indebærer, at der ikke må ske forringelser af de naturtyper og levesteder eller ske væsentlig forstyrrelse af de arter, som områderne er udpeget for.

Den planlæggende myndighed eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse til planer eller projekter, er forpligtet til at varetage hensynet til Natura 2000-områder, når planen eller projektet kan påvirke dette.

Retningslinjerne skal sikre, at arter og naturtyper, som er grundlaget for udpegningen, bevares og forbedres.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Indenfor Natura 2000-områderne må tilstanden eller karakteren af områderne ikke ændres, hvis det forringer arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for området.
- Tilstanden og arealanvendelsen i Natura 2000-områder må kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte områdernes særlige værdier.
- Indenfor Natura 2000-områder må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg.
- I Natura 2000-områder skal der være skærpet fokus på naturgenopretning, som sikrer naturens processer og former naturen, så der dannes grundlag for biodiversitet.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets artikel 12 indeholder krav om streng beskyttelse af forskellige dyre- og plantearter, som omfattes af direktivets bilag IV. Arterne er beskyttede overalt, hvor de findes både i og uden for Natura 2000-områder. Beskyttelsen betyder således, at der er forbud mod at beskadige eller ødelægge arternes yngle- og rasteområder.

Den planlæggende myndighed eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse til planer eller projekter, er forpligtet til at varetage hensynet til bilag IV arter inden for de områder, som kan påvirke bilag IV arterne.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Hverken indenfor eller udenfor Natura 2000-områder må der ske planlægning eller administration, som kan føre til forringelse af levesteder (yngle- og rasteområder) for de arter, som er listet på habitatdirektivets bilag IV.

- I områder, som vil blive påvirket af planer eller projekter, skal kommunen tage hensyn til arter omfattet af bilag IV inden for de pågældende områder, da der ikke må ske forringelse af levesteder (yngle- og rasteområder mm.) for de listede arter.

Nationale naturbeskyttelsesområder

Nationale naturbeskyttelsesområder i Gladsaxe omfatter de fredede områder, men også søer, skovmoser, lysåbne landskaber og mindre skovpartier. I områderne er der en stor mangfoldighed af planter og dyr og arter generelt, som er afhængige af specifikke forhold og kan være særligt sårbare eller truede. I Gladsaxe er nationale naturbeskyttelsesområder i stor udstrækning sammenfaldende med de regionale friluftsområder (Indre grønne kiler i Fingerplanen).

Der gælder følgende retningslinjer:

- Indenfor nationale naturbeskyttelsesområder må tilstanden eller karakteren af områderne ikke ændres, hvis det forringer deres naturværdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

- Tilstanden og arealanvendelsen i nationale naturbeskyttelsesområder må kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte områdernes særlige værdier.

- Indenfor nationale naturbeskyttelsesområder må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg.

- Indenfor nationale naturbeskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes god adgang til og mulighed for at opleve naturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

- I nationale naturbeskyttelsesområder skal der være skærpet fokus på naturgenopretning, som sikrer naturens processer og former naturen, så der dannes grundlag for biodiversitet. Det kan være bevarelse af gamle træer, etablering af græsningsarealer med naturligt græsningstryk og etablering af naturlig hydrologi

- Der, hvor de naturlige processer kun delvist kan genoprettes, skal der udføres naturpleje, som fremmer områdets biodiversitet. Der kan ske bekæmpe af invasive arter, såfremt de truer områdets biodiversitet.

Redegørelse

Internationale naturbeskyttelsesområder

Natura 2000

Natura 2000-områder omfatter naturområder med levesteder og arter af betydning i europæisk sammenhæng og de spiller en afgørende rolle i at bevare et mangfoldigt dyre-, fugle- og planteliv. I områderne findes en række sårbare arter og sjældne naturtyper. Områderne er udpeget i overensstemmelse med EU-direktiver, der skal bidrage til at øge biodiversiteten i EU.

Det internationale beskyttelsesområde Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Område nr. 139) er delvist beliggende i Gladsaxe Kommune. Derfor er Gladsaxe Kommune forpligtet til at udpege Natura 2000 området i kommuneplanen. Gladsaxe Kommune fastholder dog sin anke mod afgrænsningen af udpegningen med udgangspunkt i planerne for Danmarks Rostadion.

Der er udarbejdet en bindende handleplan for Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Denne plan vil danne grundlaget for de naturtiltag, som skal igangsættes inden for områderne. Eksempler på disse tiltag er bevaring af gamle træer, etablering af græsningsarealer og etablering at naturlig hydrologi.

Bilag IV arter

Bilag IV-arter er en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som EU-medlemslandene er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Regler om beskyttelse af bilag IV-arter indebærer, at aktiviteter skal tilrettelægges, så levevilkårene for dyrene ikke forringes.
I Gladsaxe Kommune lever således to padde-arter, som er på habitatdirektivets bilag IV. Spidssnudet frø og Stor vandsalamander. Alle flagermusarter, som lever i Danmark, er på habitatdirektivets bilag IV, og i Gladsaxe Kommune er der registreret syv forskellige arter. Vandflagermus, Dværgflagermus, Brunflagermus, Troldflagermus, Skimmelflagermus, Langøret flagermus og Sydflagermus.

Nationale naturbeskyttelsesområder

De nationale naturbeskyttelsesområder omfatter både naturtyper beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 og fredede områder.

De udpegede naturbeskyttelsesområder bidrager til at sikre en stor artsrigdom og til at bevare levesteder for sjældne, truede og sårbare arter i Gladsaxe Kommune.

Invasive arter kan være en trussel mod beskyttet natur. Derfor er det vigtigt med en målrettet indsats overfor invasive arter, hvor de udgør en trussel for biodiversiteten.

Klimatilpasningsprojekter kan bidrage positivt til naturindholdet og variationen i naturområder, hvis det skaber bedre eller ny natur og ikke er i modstrid med anden arealanvendelse.
Alle landets kommuner har efter kommunalreformen fået tildelt en særlig ansvarsart. Ansvarsarter er arter, der i Danmark er sjældne/truede og derfor kræver en øget beskyttelse. Gladsaxe Kommunes ansvarsart er Hvinanden, som er en sjælden ynglefugl i Danmark, men som yngler i nogle af Gladsaxes naturbeskyttede områder f.eks. ved Nydam Sø og Bagsværd Sø i opsatte redekasser.

Da Gladsaxe Kommune er en fuldt udbygget kommune udpeges der ikke nye potentielle naturbeskyttelsesområder med Kommuneplan 2025, men der arbejdes på at forbedre naturindholdet i de eksisterende.

§ 3-arealer

Kommuneplanens naturbeskyttelsesområder er områder, der indeholder naturtyper som skove, søer, moser, enge, skovmoser og overdrev. Disse naturtyper er også beskyttet af henholdsvis skovloven og naturbeskyttelsesloven. Naturarealer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 kan vokse i omfang, hvis naturtilstanden i området ændres i positiv retning.
Kommuneplan 2025 indeholder ikke rammer for projekter, der vurderes at påvirke Natura 2000 området. Der udlægges desuden ikke nye arealer eller ændrede anvendelser, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter eller ansvarsarten, der findes i kommunen.

Fredninger

Store dele af de sammenhængende naturområder i Gladsaxe Kommune er omfattet af fredninger. For seks af de fredede naturområder er der udarbejdet plejeplaner. Plejeplanerne revideres i henhold til de krav der stilles i de givne fredningsbestemmelser. Plejeplanerne beskriver de rekreative tiltag og den naturgenopretning og naturpleje, der skal til for at opfylde fredningens formål. I plejeplanprocessen er der et skærpet fokus på naturgenopretning, som styrker naturlige processer som bevaring af gamle, døende og døde træer, etablering af græsning med naturligt græsningstryk og etablering af naturlig hydrologi.

De fredede områder er:

- Nydam
- Vadstrupgård Sø
- Gladsaxefortet
- Bagsværd Sø og Lyngby Sø med omgivelser
- Radiomarken
- Bagsværd Søpark
- Smør- og Fedtmosen
- Høje Gladsaxe og Gyngemosen
- Bagsværdfortet

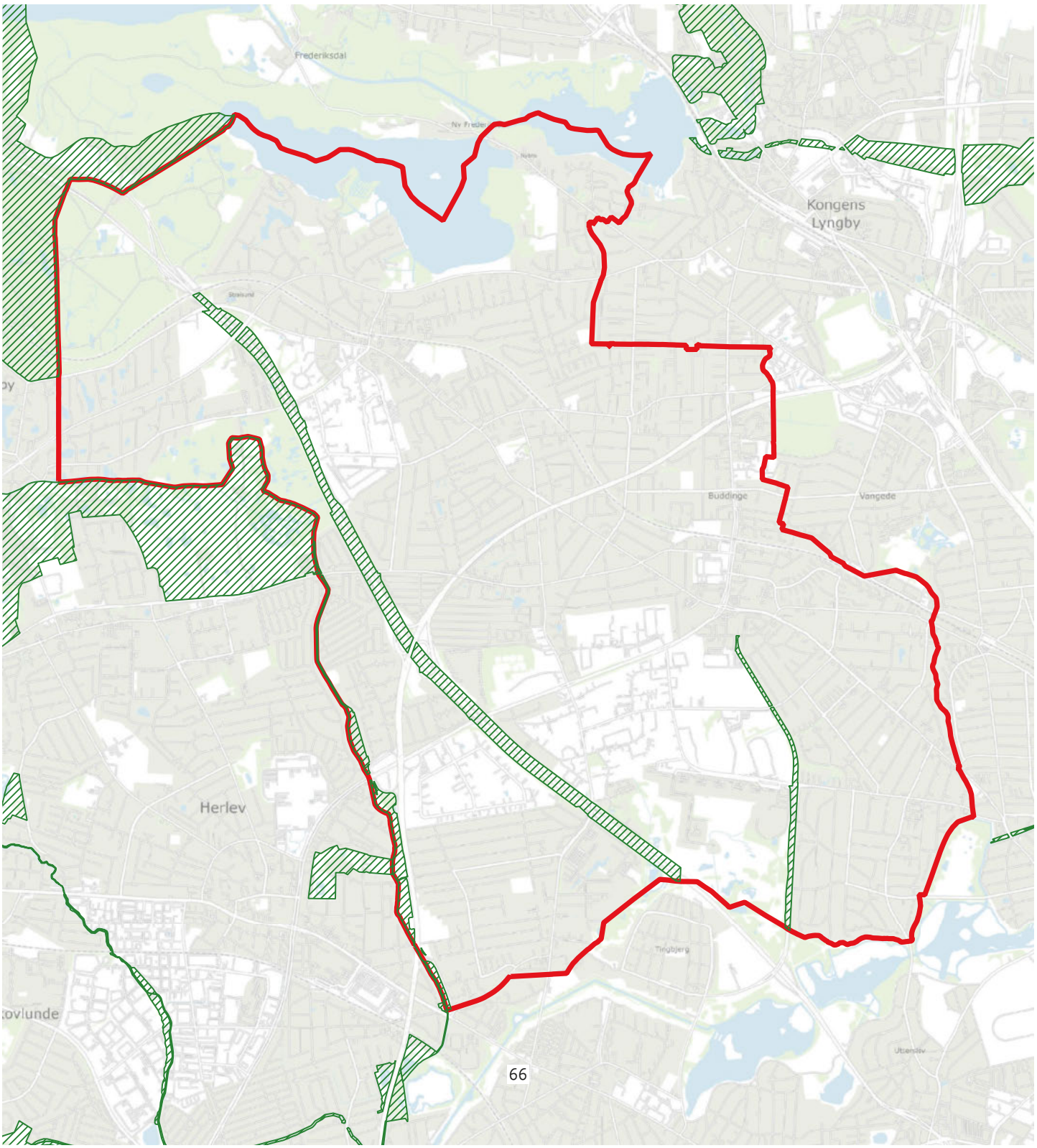
Økologiske forbindelser

De Økologiske forbindelser er sammenhængende korridorer, der skaber funktionelle forbindelser mellem naturområder. I Gladsaxe er der udpeget tre økologiske forbindelser:

Økologiske Forbindelser

Økologiske forbindelser, vedtaget

Kommunegrænse



- Den grønne korridor langs Hillerødmotorvejen
- Kagsåparken
- Vandledningsstien

Der gælder følgende retningslinjer:

- Indenfor de økologiske forbindelser må der ikke foretages ændringer, som overskærer forbindelserne, reducerer eller i øvrigt forringer deres biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.
- Spredningsmuligheder og levesteder for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye økologiske forbindelser.
- I forbindelse med nyanlæg og omdannelser i byen skal spredningsmuligheder og levesteder tænkes ind langs veje og stier. Der skal etableres velfungerende faunapassager, hvis vigtige forbindelser overskæres. Afstanden mellem levesteder for sjældne, truede eller sårbare dyre- og plantearter må ikke øges.

Redegørelse

Økologiske forbindelser er grønne og sammenhængende korridorer, der forbinder større og mindre naturområder, og derfor er grundlag for spredning af dyr og planter. De økologiske forbindelser kan i sig selv udgøre levesteder.

I Gladsaxe er de økologiske forbindelser knyttet til stier, hvorfor de også giver borgerne mulighed for at komme ud til naturoplevelser og at bevæge sig i grønne omgivelser.
De økologiske forbindelser er udpeget med henblik på at fremme grønne sammenhænge for både planter, dyr og mennesker.

De økologiske forbindelser, der er udpeget i Gladsaxe Kommune, har i dag et begrænset naturindhold, og deres værdi er derfor at reservere mulighed for at forbedre deres funktion og naturindhold. I Kagsåparkens Regnvandsprojekt, der anlægges fra 2024 til 2028 arbejdes der for at skabe et varieret naturindhold, der styrker Kagsåparkens funktion som økologiske forbindelse og styrker de rekreative muligheder, samtidig med at der håndteres store mængder regnvand og forhindre overløb af fortyndet spildevand til recipienter.
Kommuneplan 2025 udpeger ikke nye Potentielle økologiske forbindelser, men vi er i planlægningen opmærksomme på muligheden for en ny potentiel økologisk forbindelse mellem Hjortespringkilen og Hareskovkilen. Hensigten er at forbinde de to store naturområder gennem Værebro Park, boldbanerne ved Akademisk Boldklub Gladsaxe og underføringen under Ring 4.

Landskaber og geologi

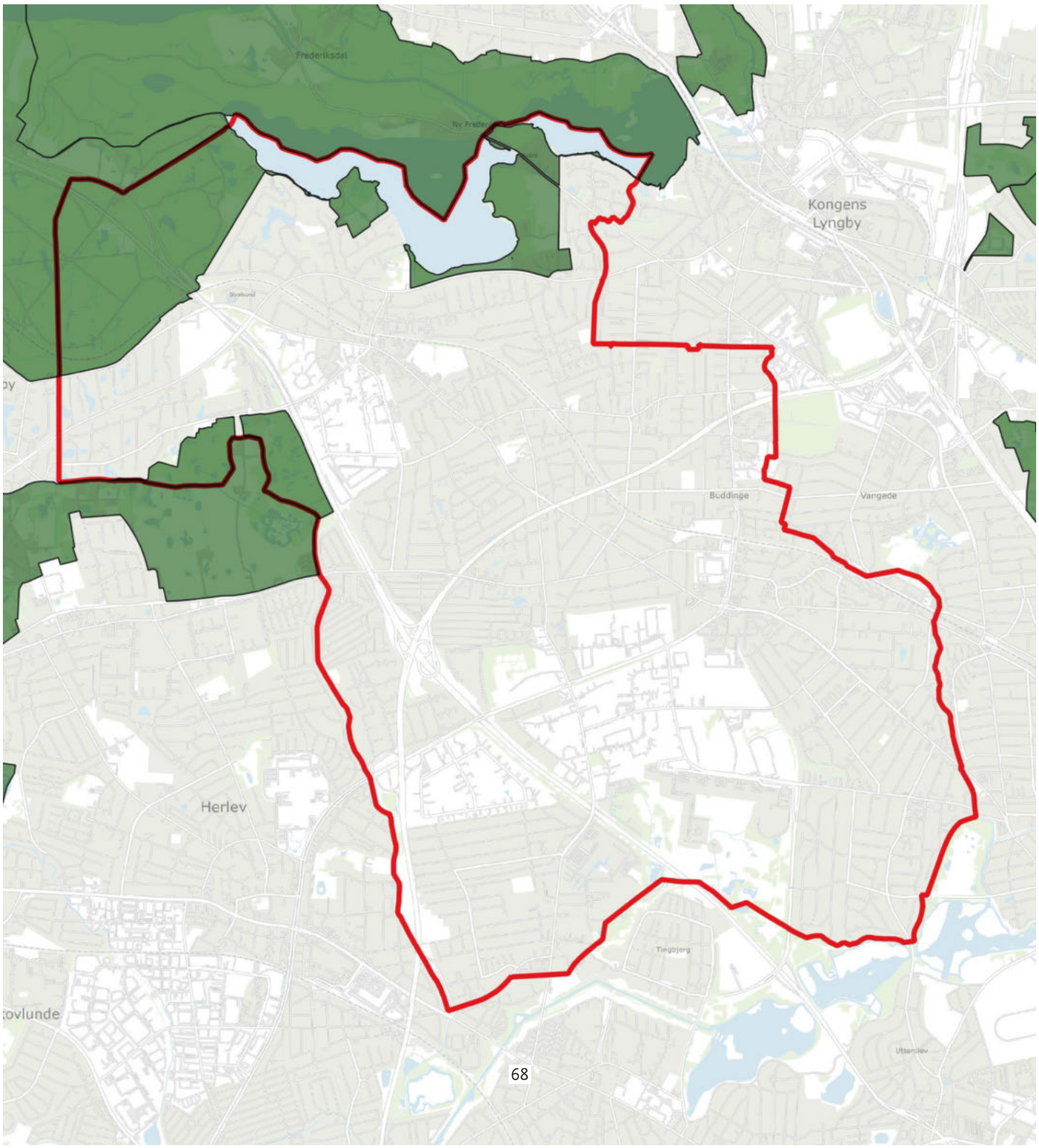
Bevaringsværdige landskaber

Bevaringsværdige landskaber er arealer, hvor de natur- og kulturhistoriske lag kan aflæses og opleves. Istidslandskaberne i den nordvestlige del af Gladsaxe Kommune med Hareskovene, Bagsværd Sø samt Smør- og Fedtmosen er udpeget som Bevaringsværdige landskaber.

Landskab og Geologi

Bevaringsværdige landskaber, vedtaget

Kommunegrænse



Der gælder følgende retningslinjer:

- Sammenhængen i de bevaringsværdige landskaber må ikke forringes.
- Indgreb i form af bebyggelse, anlæg og ændret arealanvendelse må ikke forringe landskabsværdier og konkrete landskabselementer.

Geologiske bevaringsværdier

Geologiske bevaringsværdier er områder, hvor terrænet afspejler landskabets tilblivelsesproces eller synlige geologiske formationer. Der er ikke arealer i Gladsaxe Kommune, der er udpeget med Geologiske bevaringsværdier, hverken lokale, nationale eller geosites.

Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber er store landskabstræk som ådale og åbne kystlandskaber. Der er ikke arealer i Gladsaxe Kommune, der er udpeget som Større sammenhængende landskaber.

Redegørelse

Bevaringsværdige landskaber er landskaber eller landskabselementer, som repræsenterer samspillet mellem naturgrundlaget og den kulturelle udvikling.
I Gladsaxe Kommune er skov- og søområderne i nord samt Smør- og Fedtmosen udpeget som Bevaringsværdige landskaber. Udpegningen stammer fra Hovedstadsrådets udpegning af Områder med særlig landskabelig værdi i Regionplan 1982 og Regionplantillæg 1985.

Regionale friluftsområder – Fingerplanens grønne kiler

Gladsaxe har tre grønne landskabskiler: Hjortespringskilen i vest, Hareskovkilen i nord samt Vestvoldsringen i syd. De tre grønne landskabskiler er en del af Hovedstadens regionale friluftsområder, som er fastlagt i Fingerplanen.

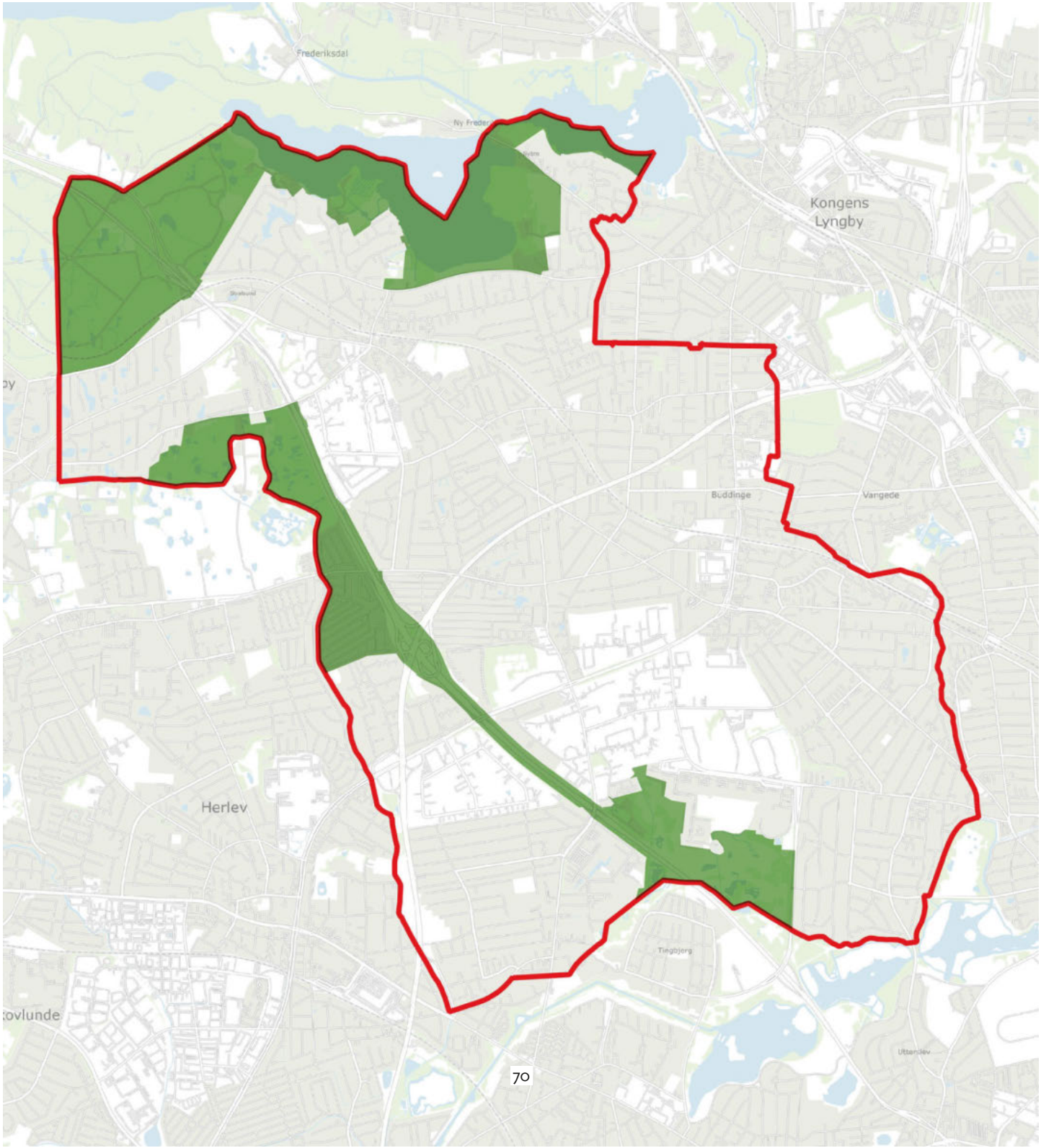
Der gælder følgende retningslinjer:

- Regionale friluftsområder skal overvejende anvendes til almene, ikke bymæssige rekreative formål.
- Regionale friluftsområder skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. Undtaget er kolonihaveområder og velplacerede støttepunkter, hvor bebyggelse reguleres i kommuneplanens rammer.
- Regionale friluftsområder skal friholdes for anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser borgernes adgang til og benyttelse af områderne til almene rekreative formål.
- Der kan etableres mindre anlæg til det almene friluftsliv og tillades begrænsede udvidelser af eksisterende friluftsanlæg, hvis det efter en konkret vurdering ikke er i konflikt med øvrige anvendelses- og beskyttelsesinteresser.
- Der kan etableres mindre bebyggelse til områdernes drift og anvendelse.

Regionale Friluftsområder

Regionale Friluftsområder

Kommunegrænse



- Placering og udformning af byggeri og anlæg skal ske under hensyntagen til områdernes landskabelige karakter.

- Der kan ikke placeres støjende friluftsanlæg.

- Adgang til områderne skal opretholdes og forbedres, for eksempel ved etablering af støttepunkter som toiletfaciliteter og information.

Redegørelse

De Regionale friluftsområder er udpeget i de tidligere regionplaner og omfatter Hareskovene, Bagsværd Sø med omgivelser, Smør- og Fedtmosen samt Høje Gladsaxe Park og Gyngemosen.
Hjortespringkilen og naturområderne i syd er forbundet af en økologisk forbindelse langs med Hillerødmotorvejen.

Som et led i at gøre de grønne områder til attraktive hverdagslandskaber og rekreative udflugtsmål kan der placeres støttepunkter for friluftslivet, hvor der er god stiadgang.
Støttepunkter kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende frilufts-, kultur- eller overnatningsanlæg. I forbindelse med planlægning og administration af de regionale friluftslandskaber skal der i afvejningen med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at sikre de regionale friluftsområders rekreative funktion.

Grønne bykiler

I Gladsaxe er der, som opfølgning på Fingerplanen, udpeget to grønne bykiler - Kagsåparken og Vandledningsstien.

Der gælder følgende retningslinjer:

- De grønne bykiler skal skabe sammenhængende grønne og blå forbindelser på tværs af kommunegrænserne i Ring 3-korridoren.

- Det grønne og vandet skal integreres i byomdannelsen i Ring 3-korridoren.

- Det skal tilstræbes at skabe sammenhængende grønne og blå forbindelser fra nye tætte byområder til de eksisterende og eventuelt nye regionale friluftsområder og grønne bykiler.

- Hensyn til klimatilpasning i kommunen og på tværs af kommunegrænserne skal tilgodeses.

- De grønne bykiler skal fremme god adgang til natur- og landskabsoplevelser i kommunen og på tværs af kommunegrænserne.

- De grønne bykiler skal i videst muligt omfang være alment tilgængelige for friluftsliv.

- Ved byudvikling og byomdannelse skal der tages hensyn til potentialer for udpegning af nye grønne bykiler.

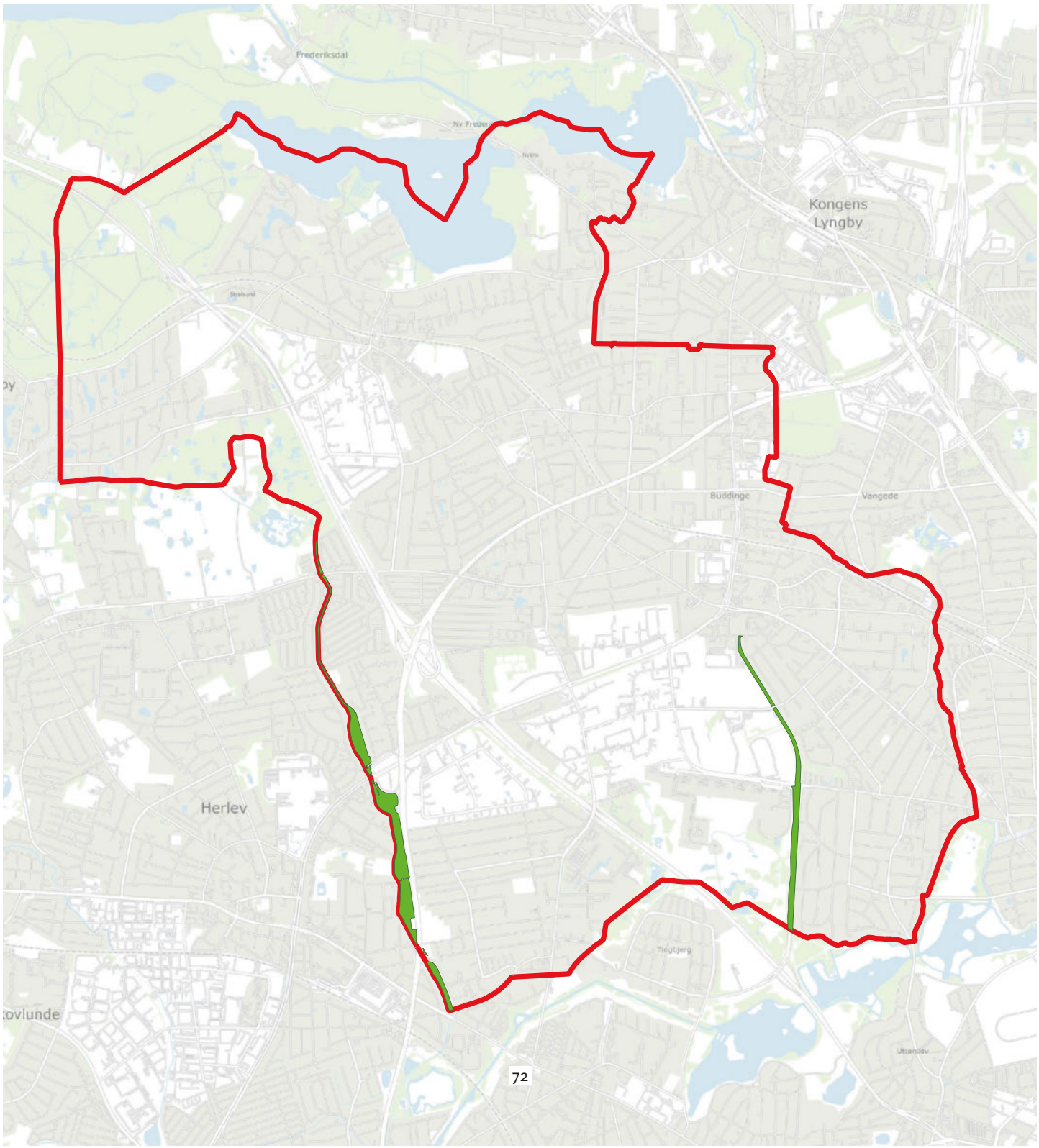
Redegørelse

På baggrund af Fingerplan 2019 er der i Gladsaxe Kommune udpeget to grønne bykiler: Kagsåparken og Vandledningsstien. Hvis der fastlægges nye bykiler i Ring 3-korridoren, vil de blive indarbejdet i en efterfølgende revision af Fingerplanen.

Grønne Bykiler

Grønne Bykiler

Kommunegrænse



I udpegningen af de grønne bykiler er der taget højde for:

- At de så vidt muligt skal forbinde nye tætte byområder til eksisterende og eventuelt nye grønne kiler (regionale friluftsområder) og grønne bykiler.
- At de skal give adgang til natur- og landskabsoplevelser i kommunen eller på tværs af kommunegrænser.
- Og at de i videst muligt omfang skal være alment tilgængelige for friluftsliv.

Friluftsanlæg

Friluftsanlæg er offentligt tilgængelige anlæg, som kan benyttes til- og danne ramme om friluftsaktiviteter. Derudover er der udpeget offentlige pladser og lokale grønne områder, som rekreative anlæg for et kvarter eller en bydel, som kan anvendes til uorganiserede friluftsaktiviteter.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftsaktiviteter og være offentligt tilgængelige.
- I friluftsanlæg kan klimatilpasning og biologiske forbedringer indgå i samspil med den rekreative anvendelse, hvis det ikke går imod andre interesser.

Redegørelse

De kommunale idrætsanlæg danner rammer for den organiserede idræt. I Gladsaxe Kommune findes følgende tre kommunale idrætsanlæg:

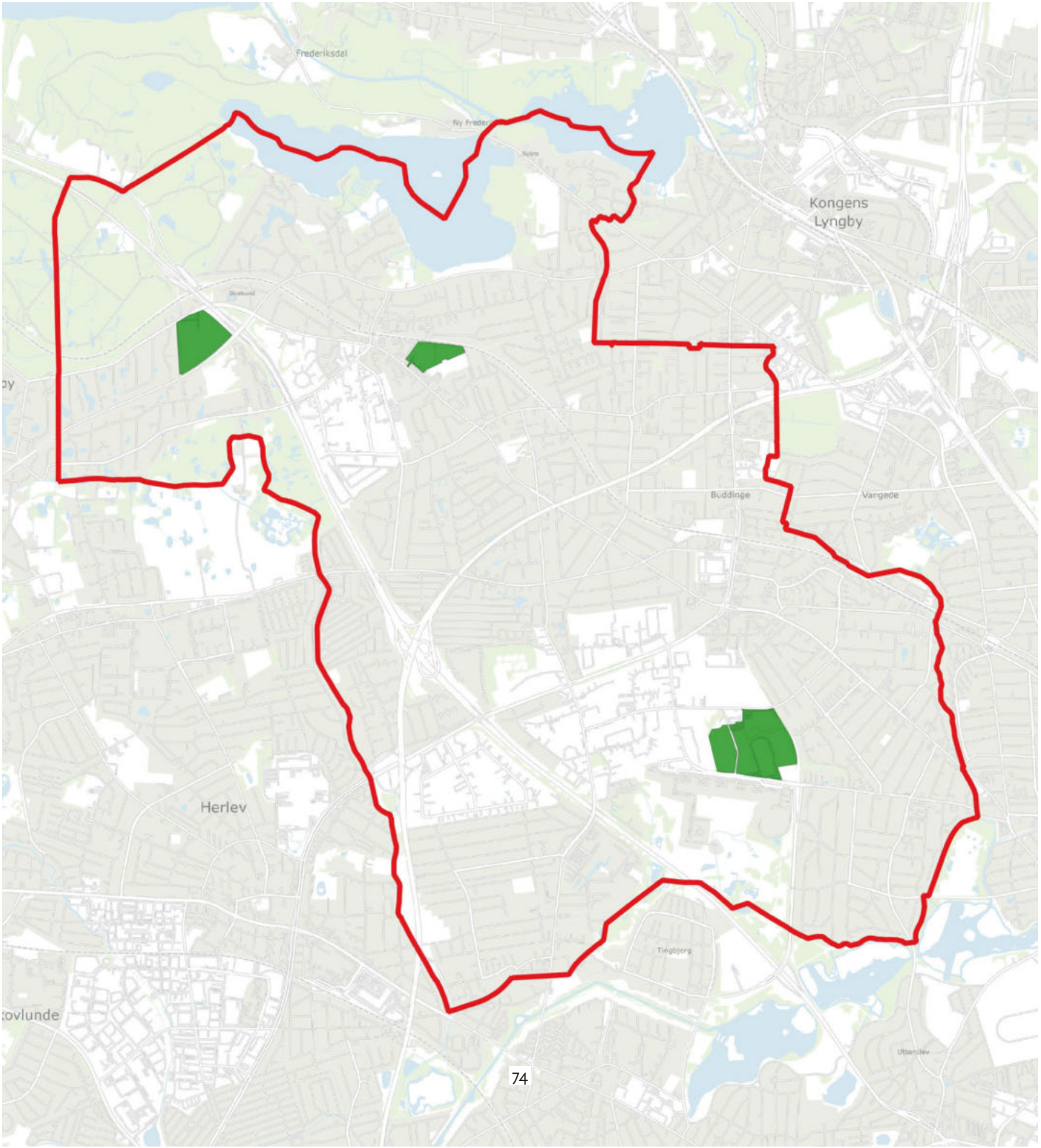
- Akademisk Boldklub Gladsaxe
- Bagsværd Stadion
- Gladsaxe Idrætscenter

Byrådet ønsker at understøtte borgernes sundhed og livskvalitet ved at tilbyde gode faciliteter til idrætsudøvelse og give mulighed for en mangfoldig anvendelse af kommunens friluftsanlæg, pladser og lokale grønne områder. Bevægelse skal være en mulighed i borgernes hverdag. Der skal være plads til at prøve nyt, som kan inspirere til Gladsaxe-Liv i form af aktivitet og bevægelse i byens rum.
Det er blandt andet baggrunden for udviklingen af Gladsaxe Idrætsanlæg, som i dag byder indenfor til både den organiserede idræt, til uorganiseret leg og aktivitet og til en mere mangfoldig natur end traditionelle idrætsanlæg. Friluftsanlæg er vigtige for rekreation i hverdagen og kan fungere som trædesten for bynaturen.

Friluftsanlæg

Friluftsanlæg

Kommunegrænse



Kolonihaver

Kolonihaver er mindre jordstykker, der er udlagt med det formål, at supplere helårsboligen med dyrkning af jorden og fællesskaber i grønne rammer. Kolonihaver i Gladsaxe er overvejende udlagt som varige.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der planlægges ikke for nye kolonihaver

Redegørelse

Kolonihaveområder skal have adgang for offentligheden til fods på veje og stier i området fra klokken 8-21 i perioden for sommertid.

Der kan ikke planlægges nye kolonihaveområder, men der kan udlægges areal til daghaver. Daghaver er nyttehaver og pensionisthaver, hvor overnatning ikke er tilladt. I daghaver kan der forefindes mindre havehuse, redskabsskure og lignende.

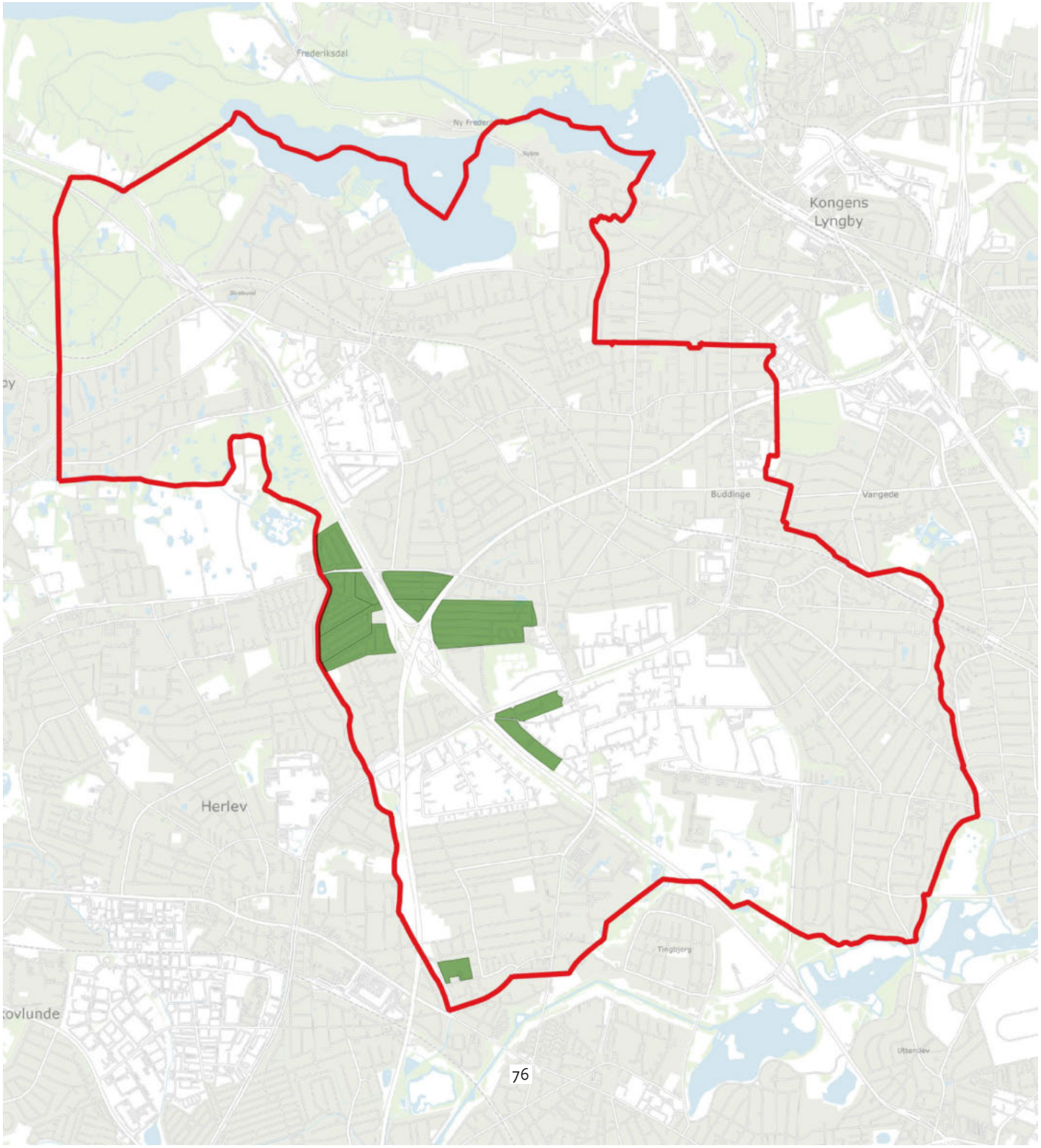
Gladsaxe har flere områder med nyttehaver, som bidrager til variation af både oplevelser og natur i byen.
Gladsaxe Kommune har følgende kolonihaver:

- Pilegårdens Haveby
- HF Voldby
- HF Mosehøj
- HF Smørmosen
- HF Skrænten
- HF Tornhøj
- HF Fælleseje
- HF Samvirke
- HF 4. juli 1917
- HF Mirabelle
- HF Carl Nielsens Minde

Kolonihaver

Haveforeninger

Kommunegrænse



Byens træer, herunder skovrejsning

Gladsaxe har ikke arealer, hvor der kan rejses ny skov. I dag har Gladsaxe Kommune 155 hektar skov, som hovedsageligt udgøres af Hareskoven.

Gladsaxe Kommune har i 2019 udarbejdet en træpolitik, hvor visionen er at bevare og udvikle træerne i Gladsaxe og øge den samlede bestand af træer for at styrke rammerne for den levende by, styrke byens biodiversitet og skabe markante grønne strukturer. Det skal ske både ved at bevare de eksisterende træer og ved at plante flere træer.

Vi stiller krav om plantning af nye træer med gode vækstvilkår, når vi udvikler og omdanner større områder af byen, og vi har fokus på at udvikle en varieret artssammensætning, der er robust overfor fremtidens klima. Træerne er med til at gøre Gladsaxe til en attraktiv kommune at bo og leve i. Træer skaber de store og langsigtede strukturer, og de er med til at give byen identitet og skabe sanselige oplevelser i bybilledet.

Vi udpeger bevaringsværdige træer i arbejdet med nye lokalplaner. Bevaringsværdige træer er ofte synlige i byen, markerer sig arkitektonisk, har en kulturhistorisk værdi og bidrager til byens biodiversitet, som levesteder for svampe, pattedyr, fugle og insekter. Derfor beskytter vi træerne mod fældning og uhensigtsmæssig beskæring.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der stilles krav om plantning af nye træer og beplantningselementer med gode vækstvilkår, herunder f.eks. plantehullets størrelse, når vi udvikler og omdanner større områder af byen.
- Hvis større sunde træer må fældes af hensyn til byggeri, anlægsarbejder, sikkerhed eller lignende, skal der tages konkret stilling til genplantning ud fra målet om at øge den samlede bestand af træer. Nye træer plantes, hvor der er egnede vækstforhold.
- Der sker en udpegning af bevaringsværdige træer og beplantningselementer ved udarbejdelse af nye lokalplaner med henblik på at bevare og beskytte eksisterende træer.
- Der må som udgangspunkt ikke rejses ny skov i kommunens fredede områder.

Redegørelse

Gladsaxe Kommunes træer er med til at gøre Gladsaxe til en attraktiv kommune at bo og leve i, og derfor har Gladsaxe Byråd med strategien Vores Grønne Gladsaxe besluttet at arbejde for at beskytte eksisterende træer og at få flere træer i byen. Træerne er arkitektoniske og rumlige elementer i byen, som er med til at give byen identitet, skabe årstidsvariation og skønhed i bybilledet. Derfor stiller vi krav om plantning af nye træer og beplantningselementer med gode vækstvilkår, når vi udvikler og omdanner større områder af byen. Der stilles ligeledes krav til bevarelse af eksisterende træer i forbindelse med byudviklingen.

Kommunens gamle træer bidrager desuden til at styrke biodiversiteten, da de fungerer som levesteder for pattedyr, fugle, insekter og svampe. Ligesom gamle træer bidrager med historiefortælling og giver steder identitet.

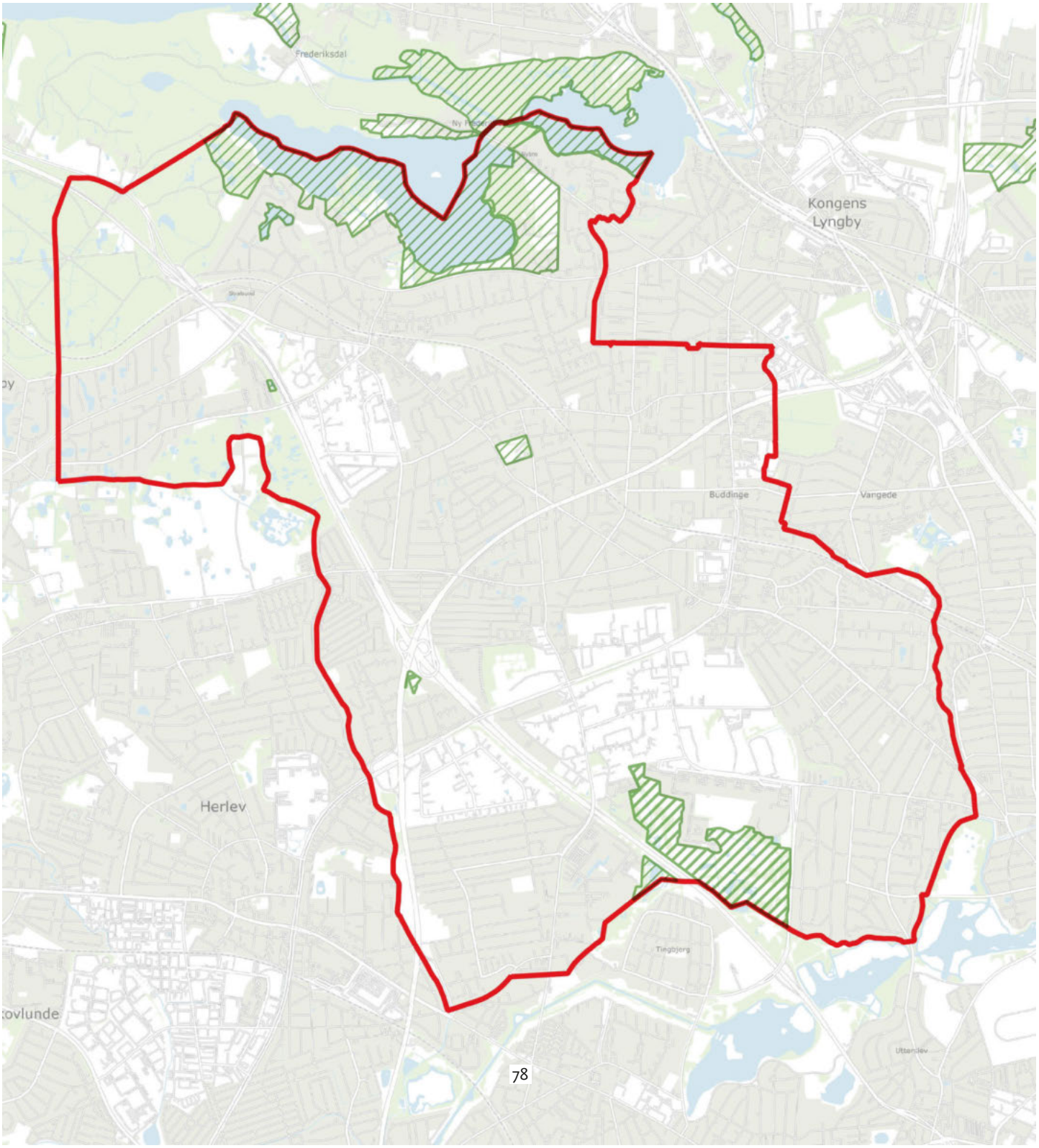
Træer i byen har en positiv effekt på byens mikroklima. De er med til at skabe en robust og klimasikret by, der er modstandsdygtig over for fremtidens klimaudfordringer. Træerne er med til at skabe skygge og sænke temperaturen i den tætte by om sommeren. De forbedrer luftkvaliteten, giver læ, dæmper støj og optager og fordamper store mængder af regnvand.

Byens Træer

Skovrejsningsområder, vedtaget

Uønsket

Kommunegrænse



Der udpeges områder, hvor skovrejsning er uønsket, fordi skov kan være i strid med andre arealinteresser som byudvikling, naturværdier og kulturhistoriske spor. Andre steder kan skovrejsning sløre landskabsformer og derfor være uønsket. Ubebyggede arealer vil ofte være beskyttet af naturmæssige og rekreative arealinteresser. Udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket, er sket ud fra en afvejning af interesserne knyttet til beskyttelsen af grundvandet, vandmiljøet, naturen, befolkningens rekreative udfoldelsesmuligheder, tekniske anlæg og veje.

Størstedelen af Gladsaxe er hverken udpeget som skovrejsningsområder eller som områder, hvor skovrejsning er uønsket. Der er dog stadig mulighed for tilplantning af arealer, så der opnås skovkarakter, med mindre andre lokale forhold taler imod det.

Anvendelsen af søer og vandløb

Der er mere end 100 søer i Gladsaxe Kommune. Bagsværd Sø er langt den største, hvorfor den er særlig vigtig for både natur og rekreation. Alle øvrige søer bidrager dog væsentligt til kommunens naturindhold, herunder bilag IV arter.

Mange af søerne er udpeget som naturbeskyttede i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.
Der er kun få vandløb i Gladsaxe Kommune. De ligger generelt i eller lige omkring kommunegrænsen, da vandløb traditionelt har været brugt som naturlige skel. Tibberup Å og Mølleåen er beskyttede vandløb.
Nedre Kagså og Tibberup Å tegner f.eks. en del af kommunegrænsen til Herlev.

Der gælder følgende retningslinjer:

- De naturmæssige og rekreative værdier for søer og vandløb skal fortsat styrkes og udvikles.
- På Bagsværd Sø skal både elite- og fritidsrosporten sikres ordentlige forhold med respekt for områdets naturmæssige og øvrige rekreative værdier.
- De rekreative og naturmæssige tiltag på arealerne omkring Bagsværd Sø skal forbedres for at sikre flere tilbud for alle brugerne af området og give bedre adgang til aktiviteter på søen.
- Der kan ikke ske badning i Bagsværd Sø.

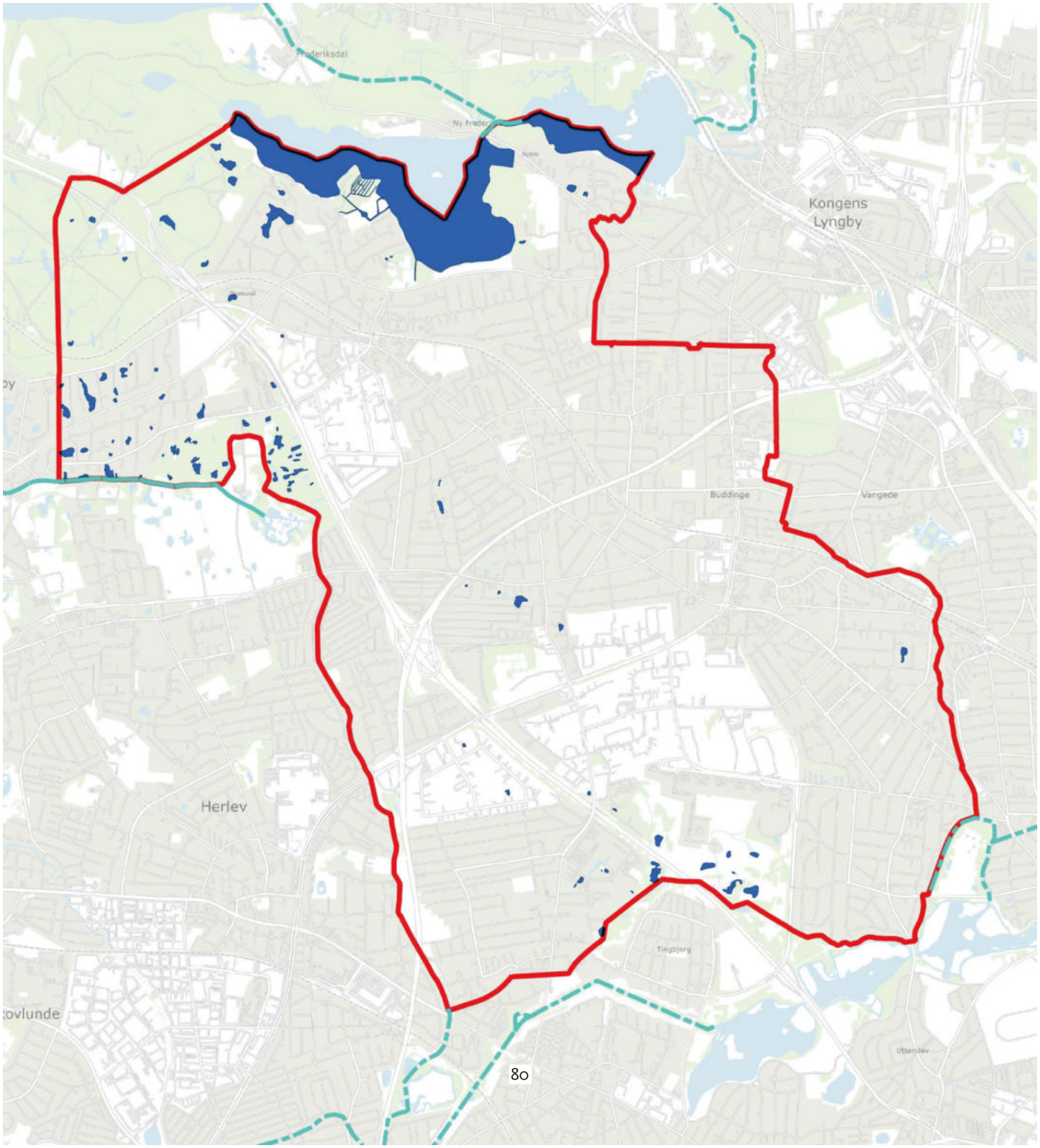
Redegørelse

Af de mere end 100 søer i Gladsaxe Kommune ligger godt halvdelen på private arealer, hvor den rekreative anvendelse af private søer er forbeholdt lodsejerne. Søer er, uanset ejerforhold, omfattet af naturbeskyttelsesloven, når de har en størrelsen på mere end 100 m^2.

Bagsværd Sø er ejet af Gladsaxe Kommune og nabokommunerne. Søen og naturområderne omkring denne er nogle af de mest besøgte på alle årstider. Den 121 ha store sø indgår i Mølleåsystemet, som er et af Hovedstadsområdets største sammenhængende vandområder. Søen med omgivelser har et artsrigt fugleliv, herunder kommunens ansvarsart Hvinand. Det er muligt at bevæge sig hele vejen rundt om Bagsværd Sø til fods eller på cykel og opleve de omgivende naturområder.
Den rekreative anvendelse af Bagsværd Sø er bred. Her er både mulighed for gode naturoplevelser og plads til organiseret og uorganiseret motion eller idrætsudøvelse.

Anvendelse af Søer og Vandløb

- Beskyttede Vandløb
- Beskyttede Søer
- Kommunegrænse



Gladsaxe Kommune er del af tre vandløbssystemer. Tibberup Å ligger i den nordlige del af kommunen. Den udspringer i Smørmosen, og vandet løber til Værebro Å, som løber ud i Roskilde Fjord. Mølleåen ligger i den nordlige kommunegrænse. Vandet løber fra Furesø til Lyngby Sø herfra videre ud i Øresund. Når vandstanden er lav i Bagsværd Sø, kan der også løbe vand fra Mølleåen ud i Bagsværd Sø. Kagsåen udgør en stor del af kommunegrænsen til Herlev og leder vandet til Harrestrup Å, der løber ud i Kalveboderne i København.

Mål for vandområdernes tilstand fastsættes i de statslige vandplaner. Tibberup Å og Mølleåen, som ligger delvist i Gladsaxe Kommune, har målsætningen god økologisk tilstand i den nuværende planperiode 2021-2027. Der er dog ingen specifikke krav til indsatser for de to vandløb i planperioden. I planperioden 2015-2021 blev der gennemført et restaureringstiltag i Tibberup Å.

Søer over 5 ha er ligeledes målsatte i vandplanen, og dermed også Bagsværd Sø. Målopfyldelse for Bagsværd Sø og Lyngby Sø er dog udsat, grundet stor intern pulje af fosfor, som betyder at målet først forventes opfyldt efter planperiodens udløb.

I vandplanperiode 2009-2015 var der krav til en reduktion af regnbetingede udløb til Kagså. Dette krav er indarbejdet i Gladsaxe Kommunes vandhandleplan og er baggrunden for det igangværende fælles regnvandsprojekt, der anlægges i Kagsåparken med deltagelse af Herlev og Gladsaxe Kommune samt forsyningsselskaberne Novafos og HOFOR. Kagsåparkens Regnvandsprojekt er en del af projekterne under Harrestrup Å-samarbejdet og et af flere projekter, der skal sikre vandkvaliteten i Harrestrup Å og Kalveboderne.

Lavbundsarealer

Lavbundsarealer er lavtliggende områder, tidligere enge, moser eller søer, som er kunstigt afvandet eller drænet. Der er udpeget lavbundsarealer ved Bagsværd Sø, Smør- og Fedtmosen, Gyngemosen og Høje Gladsaxe.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Lavbundsarealer uden for bymæssig bebyggelse skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som forhindrer senere genopretning til vådområde eller eng.

Redegørelse

Lavbundsarealerne er udpeget på grundlag af ældre kort, oplysninger fra Landbrugsministeriets Arealdatakontor samt Danmarks Jordbrugsforskning. De kan desuden være udpeget som potentielt egnede vådområder i forbindelse med statslige vandmiljøplaner.

Udpegningen skal sikre mulighed for at bevare og genskabe nogle af de lysåbne naturtyper, som især har været i tilbagegang på grund af intensiv dræning, dyrkning og omfattende byvækst.

Lavbundsarealerne er primært beliggende indenfor de fredede naturområder, og der arbejdes med genskabelse af den naturlige hydrologi i lavbundsarealerne under hensyn til andre beskyttelsesinteresser.

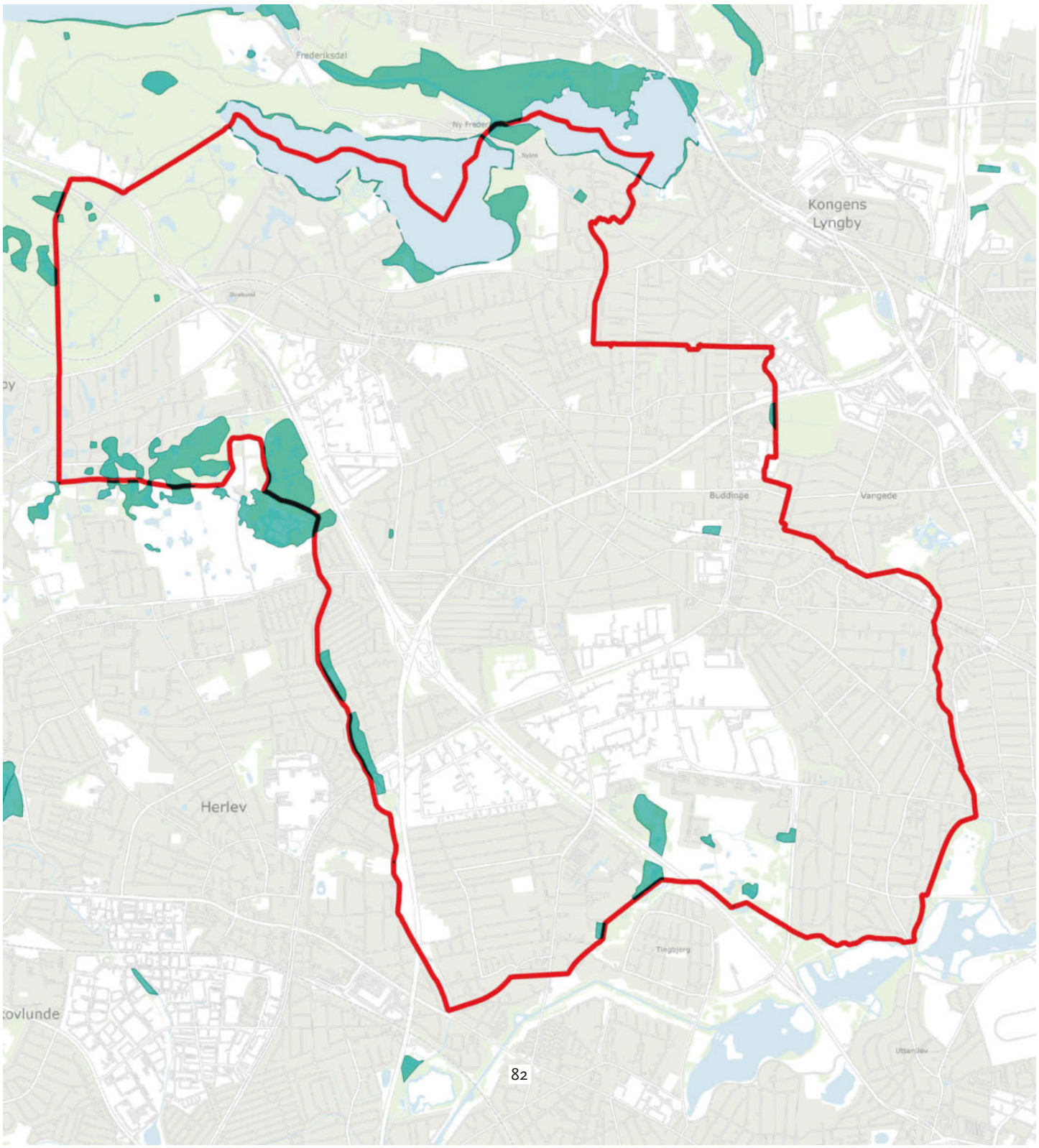
Det er vigtigt at hindre grundvandssænkning i lavbundsområderne og deres tilgrænsende områder, både fordi det påvirker naturens og miljøets tilstand, og fordi der netop her ofte findes kulturhistoriske spor som bopladser, der ødelægges ved udtørring.

Lavbundsarealer

Lavbundsarealer, vedtaget

Lavbundsareal

Kommunegrænse



Drikkevandsinteresser og grundvand

Den nordlige del af kommunen (Nord for Klausdalsbrovej / Motorring 3 / Buddinge Hovedgade / Søborg Hovedgade) er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), mens den sydlige del er udpeget som et område med drikkevandsinteresser (OD-område).

Hele kommunen, på nær to mindre arealer i den sydlige del og et lille areal i den østlige del, er dækket af indvindingsoplande til almene vandforsyninger, og derfor betragtes hele kommunen som sårbart område i forhold til grundvandet. Dele af disse indvindingsoplande er oplande til afværgepumpninger for grundvandsforureninger.

Der er udpeget nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) i Hareskoven, langs Kagså op til Smør- og Fedtmosen, Værebro og en stor del af Bagsværd Erhvervskvarter, Bagsværd Bypark og Bagsværd. Derudover er området ved Tinghøj Vandreservoir, Gladsaxe Stadion og den østlige del af Gladsaxe Erhvervskvarter også udpeget som NFI område.

Der er udpeget fire boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) i den sydvestlige del af Mørkhøj, nord for Kagsåparken, syd for Bagsværd Sø og Søborg / Maglegård.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der skal udarbejdes en særskilt grundvandsredegørelse herunder om, hvilke tekniske tiltag der skal bidrage til at sikre grundvandbeskyttelsen ved ændret anvendelse indenfor et område med NFI, særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande. Det gælder, hvis den ændrede anvendelse udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet, samt når ændret anvendelse indenfor boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

- Hvis særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg ønsker at etablere sig i Gladsaxe Kommune, kan de blive mødt af ekstra krav om at etablere tekniske foranstaltninger til sikring mod forurening af grundvandet.

- For at sikre tilstrækkelig grundvandsdannelse tilstræbes det at undlade at øge den samlede befæstelsesgrad i kommunen ved byomdannelse.

- Nye og ændrede tilladelser til indvinding af grundvand til drikkevand tilstræbes givet, så risiko for spredning af eksisterende forureninger minimeres, og størrelsen på den samlede tilladelse til indvinding af grundvand ikke overstiger grundvandsdannelsen i kommunen.

- I områder med nedsivning af regnvand, skal det sikres at grundvandsressourcen ikke forurenes.

Redegørelse

Gladsaxe Kommune er fuldt udbygget, og landzoneområderne langs Hillerød Motorvejen, Kagså og Bagsværd Sø samt Hareskoven kan ikke inddrages til byudvikling. I praksis vil byudvikling i Gladsaxe Kommune ske ved byomdannelse og derfor oftest være en ændring af den eksisterende bebyggelse.
Den nuværende befæstelsesgrad i kommunen er meget høj, og det betyder en reduceret grundvandsdannelse. Dette udgør en begrænsning for, hvor meget grundvand der på bæredygtig vis kan indvindes.

Drikkevandsinteresser og Grundvand

Boringsnære beskyttelsesområder, vedtaget (MST)

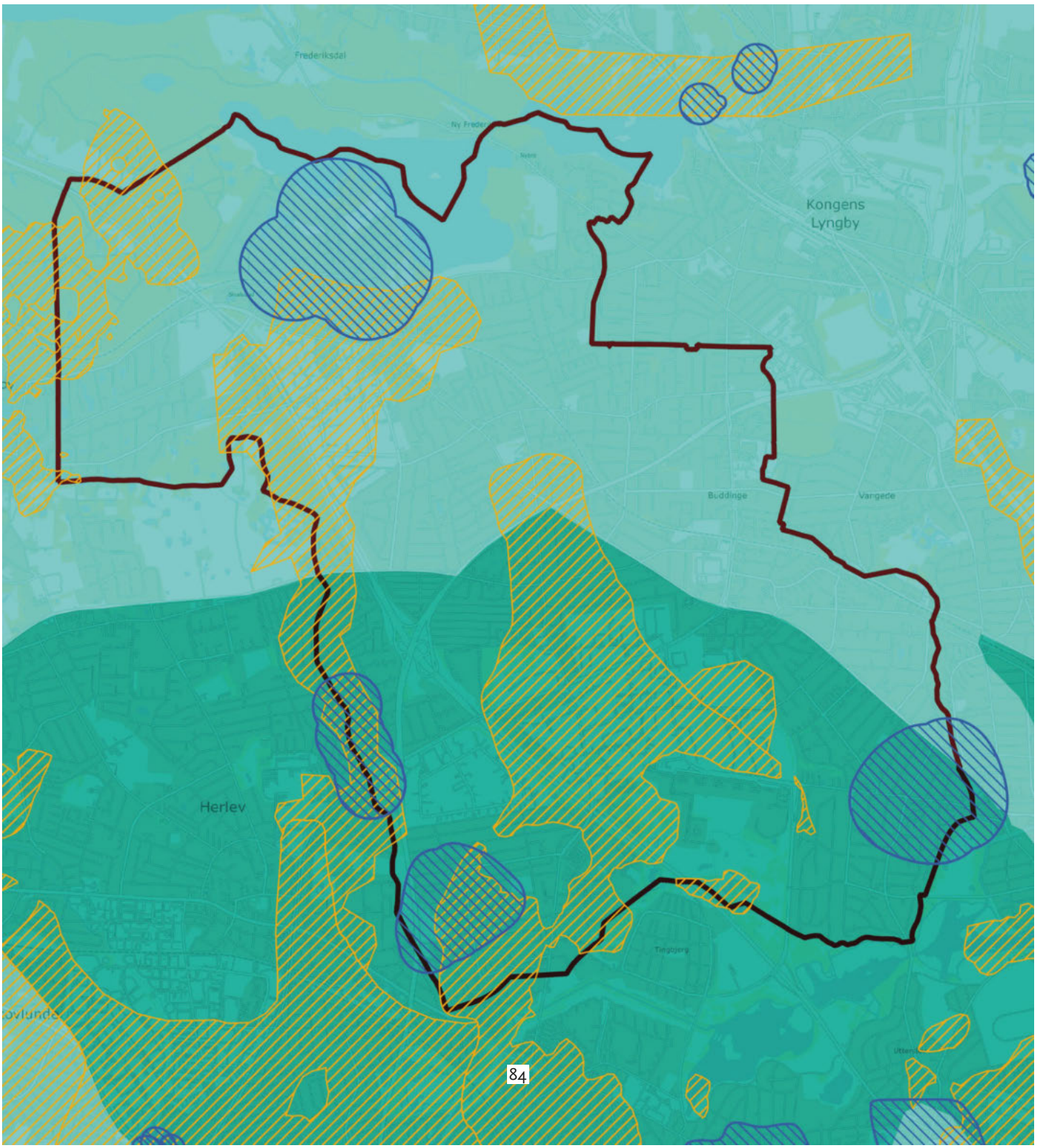
Følsomme indvindingsområder, vedtaget (MST)

Drikkevandsinteresser, vedtaget (MST)

OD

OSD

Kommunegrænse



Det er i både statens og Gladsaxe Kommunes interesse, at der dannes tilstrækkeligt med grundvand. Dette tilstræbes sikret ved at undlade at øge den samlede befæstelsesgrad i kommunen.
Herudover er det besluttet med Spildevandsplan 2021, at afløbssystemet i Gladsaxe fremover vil blive anlagt som fuld separering. Fuld separering betyder, at der både ledes mere regnvand til vandområderne, hvilket vil bidrage til at forbedre miljøtilstanden i nogle vandområder, men også at regnvandet kan nedsives lokalt, hvor det er muligt.

Grundvandsredegørelse

Kommunen skal sikre, at der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen, når der planlægges for byudvikling. En stor del af grundvandsbeskyttelsen sker med udgangspunkt i miljøbeskyttelsesloven, men det er ved kommuneplanlægningen, at kommunerne fastlægger arealanvendelsen og i den sammenhæng skal sikre, at risikoen for grundvandsforurening minimeres.

I kommuneplanen er områder med særlige drikkevandsinteresser udpeget. Der skelnes mellem OD, OSD og NFI-områder samt BNBO (Områder med drikkevandsinteresser, Områder med særlige drikkevandsinteresser, Nitratfølsomme indvindingsoplande og Boringsnære beskyttelsesområder).
Omkring 15% af kommunens areal er udpeget som NFI-område, der blandt andet i relation til byomdannelse betragtes som den mest sårbare områdeudpegning, hvor grundvandet skal beskyttes ekstraordinært.

Der er udpeget fire boringsnære beskyttelsesområder i Gladsaxe. Disse er fastlagt i forhold til de konkrete boringer. Formålet med at etablere BNBO er at forhindre eller begrænse risikoen for forurening af grundvand i boringens nærområde og derved beskytte drikkevandet.

Bortset fra fredede naturområder og andre beskyttede rekreative arealer er hele kommunen bebygget og udbygget, og der kan derfor ikke udlægges nye arealer til byudviklingen. I Kommuneplan 2025 fastholdes den nuværende arealanvendelse med nogle mindre justeringer, såsom at der udpeges to nye erhvervsmatrikler, der forbeholdes produktionserhverv. Men der sker ikke en ændring i arealanvendelsen af eksisterende kommuneplanlagte arealer, som vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Der er derfor ikke udarbejdet en særskilt grundvandsredegørelse i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2025.

Hvis der i planperioden udarbejdes kommuneplantillæg for en ændret anvendelse indenfor OSD og indvindingsoplande, og hvis den ændrede anvendelse udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet, skal der udarbejdes en særskilt grundvandsredegørelse, herunder hvilke tekniske tiltag, der skal bidrage til at sikre grundvandsbeskyttelsen. Det samme gælder for en ændret anvendelse indenfor BNBO til almene vandforsyninger, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Erhverv og detailhandel

Gladsaxe er en af Danmarks største erhvervskommuner, og målet er at fastholde positionen som en attraktiv erhvervskommune med fokus på at skabe bæredygtig vækst på både den økonomiske, sociale og miljømæssige bundlinje. Det skal være attraktivt både at drive virksomhed og at arbejde i Gladsaxe. Arbejdssteder og erhvervskvarterer er udformet, så de giver noget tilbage til byen og tilbyder mennesker mere end et godt job.

Vi ønsker et mangfoldigt erhvervsliv. Derfor skal vi skabe rammer, hvor der er plads til både den store og den lille virksomhed, til iværksætteren og til den etablerede virksomhed, til de lokale og til de internationale, samt til et levende handelsliv med en blanding af store og små butikker, kædebutikker, supermarkeder og specialbutikker.

Erhvervskvartererne

Gladsaxe huser fire unikke erhvervskvarterer i Bagsværd, Gladsaxe og Mørkhøj samt Gyngemosepark. Disse områder varierer betydeligt i forhold til beliggenhed, erhvervstyper og arkitektur. Vores mål er at styrke de unikke karakteristika for hvert område, samtidig med at vi fremmer fællestræk, der kan løfte alle områderne samlet set.

Bagsværd Erhvervskvarter

Bagsværd Erhvervskvarter rummer omkring 40 virksomheder med 6.570 arbejdspladser. Erhvervsområdet ligger stationsnært til Bagsværd Station. Kvarteret domineres af Novo Nordisk og Novonesis, som har hovedkvarterer og produktion i kvarteret.

Bagsværd Erhvervskvarter fastholdes som erhvervskvarter med mulighed for fortsat fornyelse og omdannelse af området. Størstedelen af kvarteret er udpeget til område forbeholdt produktionsvirksomheder.

Området grænser mod nord op til byomdannelsesområdet Bagsværd Bypark, hvor der i den østlige del kan bygges nye boliger. Der er fokus på, at de eksisterende virksomheders vilkår ikke forringes ved omdannelsen. For erhvervsområdets medarbejdere kan omdannelsen af Bagsværd Bypark betyde en mere attraktiv forbindelse til Bagsværd bymidte og til en mulig kommende BRT-buslinje (Bus Rapid Transit) bus langs Vadstrupvej.

Gladsaxe Erhvervskvarter

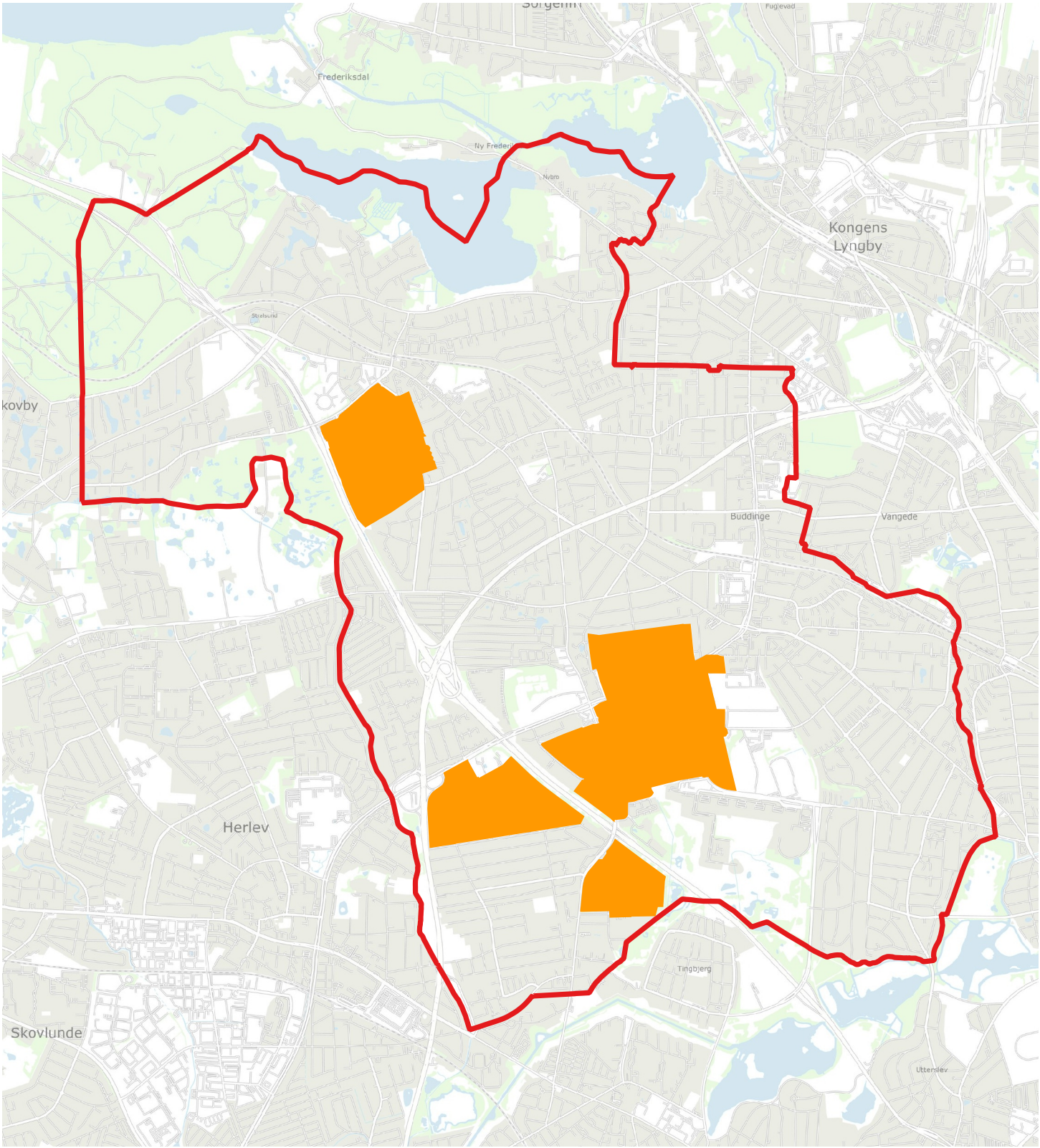
Gladsaxe Erhvervskvarter er centralt beliggende og rummer ca. 625 boliger og ca. 1.200 beboere. Der er ca. 425 virksomheder og omkring 17.800 ansatte.
Gladsaxe Erhvervskvarter er kommunens ældste Erhvervskvarter. Området er præget af mangfoldighed med blandet erhverv for både store og små virksomheder, en del kontorfællesskaber, produktion, medicovirksomheder og servicevirksomheder, detailhandel med pladskrævende varer samt diverse øvrige funktioner som uddannelsesinstitutioner og boliger.

Supercykelstien langs Gladsaxe Ringvej og Hillerødmotorvejen skaber en direkte adgang for cyklende til området, men kvarteret er præget af få overordnede veje og er tydeligt anlagt for biler. Ikke alle veje har cykelstier og nogle steder er fortovene meget smalle, så området lægger ikke umiddelbart op til, at man transporterer sig til fods.

Erhverskvarterer

Erhverskvarterer

Kommunegrænse



Gladsaxe Erhvervskvarter får to letbanestop ved Gladsaxe Trafikplads og Gladsaxevej.

I 2011 blev der vedtaget en helhedsplan for området. Et af de bærende principper i helhedsplanen var omdannelse af Gladsaxe Ringvej på strækningen mellem Gladsaxe Møllevej og Gladsaxevej, til et nyt hovedstrøg, hvor ny bebyggelse åbner sig op mod vejen og den kommende letbane. Principperne fra helhedsplanen blev indarbejdet i tidligere kommuneplaner med bebyggelsesprocenten på op til 250% og etageantal på op til 10 etager langs Boulevarden. Den intensive byudvikling langs Boulevarden blev i 2023 reduceret til 185% og maks. 6 og mulighed for enkelte steder 8 etager.

I Kommuneplan 2025 sænkes bebyggelsesprocenterne på ejendommene i næste række fra Boulevarden fra 150% til 125% for at følge princippet om, at den intensive udnyttelse skal ske tættest på de kommende letbanestop og dermed understøtte den kommende letbane.

Der er ny strategi for veje, stier og byrum i Gladsaxe Erhvervskvarter på vej. Byrumsstrategien skal med udgangspunkt i en analyse af kvarterers veje herunder deres egenart og karakteristika, skabe bedre forbindelser for gående og cyklende særligt mellem letbanestationerne og resten af kvarteret gennem et udviklingskort med overblik over gennemgående træk, passager og pejlemærker.

Mørkhøj Erhvervskvarter

Mørkhøj Erhvervskvarter er beliggende i kommunens sydligste del. Der ligger ca. 130 virksomheder i Mørkhøj Erhvervskvarter med omkring 3.610 ansatte. Mørkhøj Erhvervskvarter består primært af produktions- og lagervirksomheder samt særligt pladskrævende detailhandel som bilsalg, møbler, byggevarehus.

Mørkhøj Erhvervskvarter ligger som en lukket enklave kun med vejadgang via Gladsaxe Ringvej. Området ligger centralt i forhold til både Hillerødmotorvej og Motorring 3 og i gåafstand til et kommende letbanestop ved Dynamovej. Erhvervskvartet er kendetegnet ved nogle gennemgående grønne strukturer med grønne forarealer og begrønnet parkering. Det gør området rart at bevæge sig i - også til fods. Erhvervskvarteret er ikke udpeget til stationsnært område i Kommuneplan 2025, da der ikke er ønske en intensiv byudvikling i området.

Gyngemosepark

Gyngemose Kvarter var tidligere en del af Mørkhøj, men er i dag, efter udviklingen af Gyngemose Park, et selvstændigt kvarter. Kvarteret har en karakter af blandet byområde med etageboliger og tæt-lav bebyggelse, moderne erhvervstyper og fællesanlæg.

Kvarteret rummer også kommunens mindste og nyeste erhvervskvarter, med den gamle DR by som det erhvervsmæssige fyrtårn. Her er i dag en række forskellige virksomheder særligt inden for energi og service. Privathospitalet Hamlet er også en synlig virksomhed i bybilledet.

Området har ringe betjening med kollektiv trafik, men har nem direkte adgang til Hillerødmotorvejen og Motorring 3. Supercykelstien løber langs Hillerødmotorvejen.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Erhvervsområdernes unikke identitet og forskellighed skal understøttes for at sikre et mangfoldigt erhvervsliv med plads til forskellige typer virksomheder.

- Biltrafikken i erhvervsområderne skal reduceres gennem innovative mobilitetsløsninger, bedre offentlig transport som Letbanen, samkørsel og færre parkeringspladser.

- I erhvervskvartererne skal der etableres flere grønne kiler, stier på tværs og opholdsrum ved at stille krav til friarealer og biofaktor, hvilket bidrager til et bedre bymiljø og biodiversitet.

Områder forbeholdt produktionsvirksomheder

Erhvervsområder, som helt eller delvist forbeholdes produktionsvirksomheder, skal friholdes for forureningsfølsom anvendelse. De områder, der udpeges til produktionsvirksomheder, skal forbeholdes virksomheder med en vis miljøbelastning og med investeringer knyttet til deres beliggenhed, som derfor ikke kan flyttes uden væsentlige omkostninger.

Produktionsvirksomheder er i planloven defineret som virksomheder, der er omfattet af Godkendelsesbekendtgørelsen bilag 1 og 2, Maskinværkstedsbekendtgørelsen og virksomheder anført på Brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1 (maskinfabrikker, cementfabrikker m.m., dog ikke husdyrbrug).

Der gælder følgende retningslinjer:

- Indenfor områder, der er udpeget til produktionsvirksomheder, må der kun etableres produktionsvirksomheder, herunder produktions-, transport-, logistik- og lagervirksomheder eller funktioner, der har tilknytning hertil.

- Indenfor de udpegede konsekvensområder, kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse med mindre, miljølovgivningens til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes således, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes.

Redegørelse

Levende og mangfoldige erhvervsområder

Vores mål er at styrke de unikke karakteristika for hvert område, samtidig med at vi fremmer fællestræk, der kan løfte alle områderne samlet set. Ved at understøtte de fire erhvervsområders identitet og forskellighed, skabes plads til et mangfoldigt og dynamisk erhvervsliv.

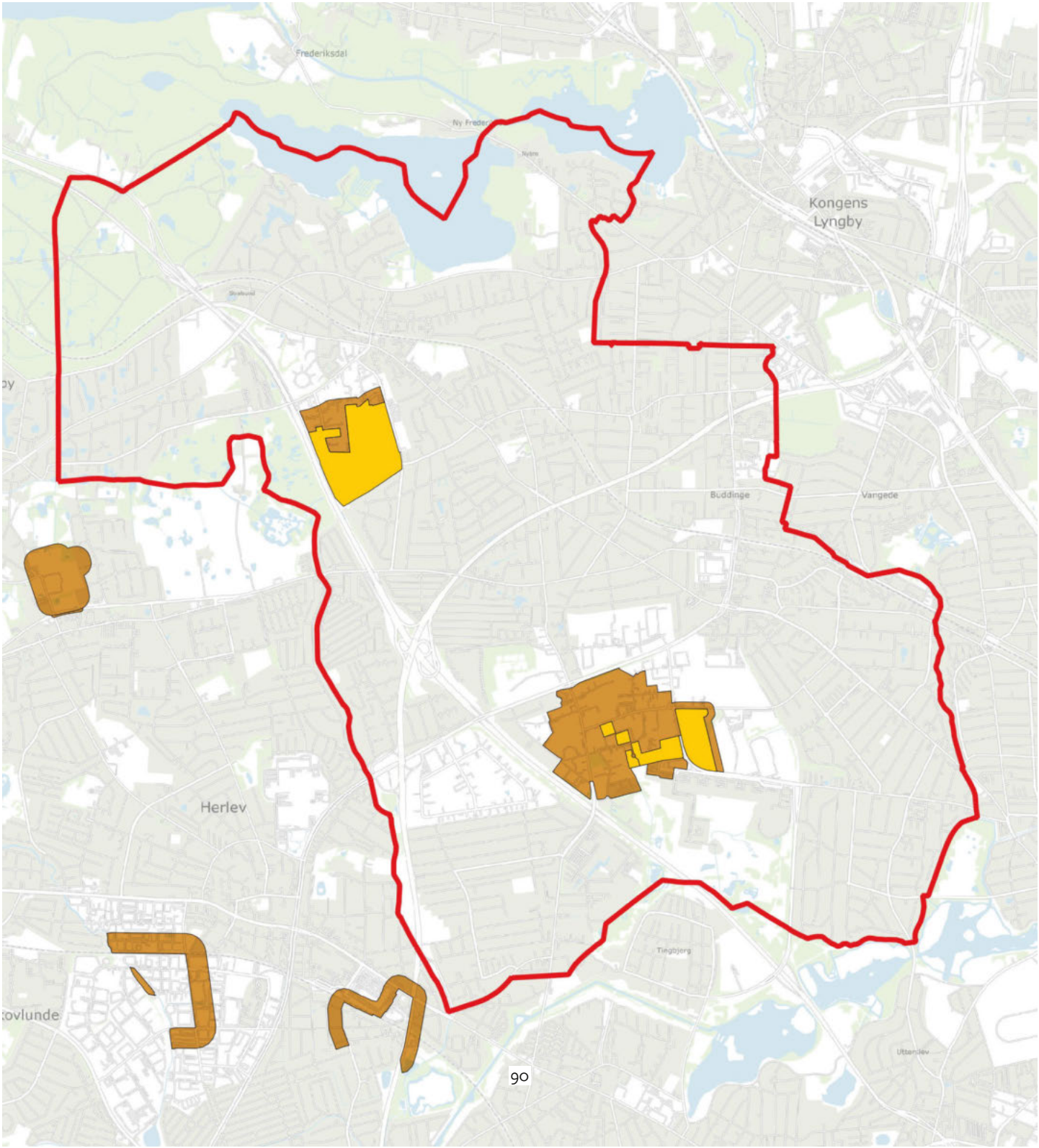
Erhvervskvarterer skal i højere grad indrettes med fodgængere og cyklister for øje, hvilket kræver flere bymæssige aktiviteter og at forandre områdernes udseende og identitet. I udviklingen af erhvervsområderne, lægger vi vægt på at bevare eksisterende beplantning samt kulturhistoriske bygninger og spor. Attraktive bymiljøer med interessante bygninger, beplantning og trygge byrum kan motivere flere til at vælge bilen fra.

Der er et stigende ønske om mødesteder, samt ruter til walk and talk, uformelle steder til frokostpauser, udendørsmøder og sociale aktiviteter efter arbejdstid. Der skal skabes erhvervsbyggerier med udadvendte stueetager, der sikrer en tryggere adfærd, der samtidig kan rumme mødesteder, caféer, restauranter, kantiner og lignende.

Mobilitet og tilgængelighed, for især de bløde trafikanter, er et centralt tema i udviklingen af erhvervskvarterene. Letbanen bliver en ny hovednerve, særligt for Mørkhøj og Gladsaxe Erhvervskvarter, som vil binde bydelene bedre sammen. Dette stiller nye krav til udviklingen af stier, veje og opholdssteder, som skal understøtte en mere dynamisk og tilgængelig by for både borgere og medarbejdere, der færdes i områderne.

Områder for Produktionserhverv

- Erhvervsområder forbeholdt produktion
- Konsekvensområde, vedtaget
- Kommunegrænse



Områder forbeholdt produktionsvirksomheder

I Gladsaxe Kommune er udpegningen af områder til produktionsvirksomheder sket på baggrund af en kortlægning af virksomhederne jf. planlovens definition. De kortlagte virksomheder er sammenholdt med de rammer, der i kommuneplanen udlægger områder til produktionsvirksomheder. Ud fra det, er der udpeget produktionsvirksomheder, som ligger i- eller op ad et byomdannelsesområde, hvor det må forventes, at der sker en omdannelse. Derudover er der skelet til, om produktionsvirksomhederne har en miljøbelastning, som kan påvirke denne omdannelse. Ud fra de disse kriterier, er der udpeget et område i Bagsværd Erhvervskvarter bestående af Novo Nordisk og Novozymes samt to områder i Gladsaxe Erhvervskvarter.

For alle de udpegede produktionsvirksomheder gælder det, at det kun er støj, der skal tages hensyn til i nærområdet. Der er ingen af de udpegede virksomheder, der medfører væsentlige miljøgener i form af støv, lugt eller røg.

Konsekvensområder kan sammenlignes med "opmærksomhedszoner", der anviser, hvor kommunen i sin planlægning skal være særlig opmærksom på produktionsvirksomheden. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse.

Der er stadig en del produktionsvirksomheder i Gladsaxe Kommune, som også fremover vil ligge uden for områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Disse virksomheder vil stadig kunne fastholde deres produktion, men er primært virksomheder, hvor produktionen kun fylder en mindre del af virksomhedens funktioner, hvor produktionen ikke medfører væsentlige miljøgener, eller hvor det i dag ikke er muligt at placere forureningsfølsom anvendelse tæt på. Disse virksomheder er stadig beskyttet af planlovens § 15 stk. a og b.

I Bagsværd Erhvervskvarter er der i gældende miljøgodkendelser for virksomhederne fastsat, at de skal overholde følgende grænseværdierne mod skel til byomdannelsesområdet Bagsværd Bypark. I den vestlige del er grænseværdien fastsat til 50 dB(A) både dag, aften og nat. I den østlige del er grænseværdierne fastsat til: 55 dB(A) dag, 45 dB(A) aften og 40 dB(A) for nat.

Udgangspunktet er derfor, at gældende grænseværdier i det østlige område overholdes i dag, hvorfor der som udgangspunkt ikke fastsættes et konsekvensområde her. Der er dog et mindre overlap af de nuværende virksomheders støjgrænser, der gør, at der en støjzone på 50 meter mod byomdannelsesområdet som også fastholdes fremover.

I den vestlige del, kan grænseværdierne ikke overholdes aften og nat, hvis der placeres støjfølsom anvendelse. Der er derfor indtegnet et konsekvensområde, som er udarbejdet på baggrund af virksomhedernes støjmodel, og på baggrund af en beregning i en højde på 16 meter over terræn, hvor der ingen eksisterende bygninger er til at skærme for støjen. Der er taget udgangspunkt i, at grænseværdien på 40 dB skal overholdes om natten, da det er nattestøjen, der vurderes mest problematisk.

For virksomhederne i Gladsaxe Erhvervskvarter er der taget udgangspunkt i miljøklasserne jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Virksomhederne er vurderet til en miljøklasse 3 med anbefalet afstand til støjfølsom anvendelse på 50 meter. Konsekvensområdet omkring udpegningerne i Gladsaxe Erhvervskvarter er indtegnet med denne afstand.

AGC Biologics, som også er beliggende i Gladsaxe Erhvervskvarter, er udpeget til produktionsvirksomhed af national interesse. Der udlægges derfor et nyt område til produktionsvirksomhed på de to matrikler, hvor virksomheden AGC Biologics er beliggende. Ud fra en konkret vurdering af virksomheden og dens udviklingsbehov, udpeges et konsekvensområde på 400 meter fra matrikelskel. Vurderingen har været foretaget i dialog med virksomheden og tager udgangspunkt i virksomhedens gældende miljøgodkendelse og særlige støjberegninger.

I forslag til Kommuneplan 2025 er området forbeholdt produktionsvirksomheder udvidet, for at imødekomme fremtidige udvidelsesbehov for medicovirksomhederne i området. Det sker, fordi virksomhederne vækster kraftigt og derfor får behov for at udvide deres fysiske rammer. For at sikre virksomhedens fortsatte udviklingsbehov og mulighed for at etablere sig i Gladsaxe, er der sket en tilretning af området til produktionsvirksomheder.

Det gælder for alle konsekvensområder, at de er udarbejdet ud fra eksisterende forhold. F.eks. kan placering af nye bygninger med ikke støjfølsom anvendelse i første række mod produktionsvirksomhederne udgøre en støjskærm, så der kan placeres boliger i næste række. Dette vil dog kræve en nærmere belysning af de faktiske forhold.

Derudover gælder det for alle konsekvensområder, bortset fra AGC Biologics, at konsekvensområder kun er indtegnet i de tilstødende byomdannelsesområder eller områder hvor der planlægges for en mere støjfølsom anvendelse, og ikke i de eksisterende bebyggede områder. Det skyldes, at udpegningen af konsekvensområder er en fremadrettet regulering, og derfor ikke påvirker eksisterende bebyggelser, hvor der typisk ikke forudsættes væsentlige ændringer af området.

I dialogen med virksomheder er der flere af virksomhederne, der har påpeget, at tung trafik er en væsentlig miljøkonflikt i forhold til virksomhedens placering, når der kommer nye støjfølsomme anvendelser tæt på. Gladsaxe Kommune er opmærksomhed på dette forhold, og det vil blive håndteret i forbindelse med planlægningen omkring produktionsvirksomhederne.

Detailhandel

Gladsaxe Kommune indgår i hovedstadsområdets samlede detailhandelsstruktur. Kommunens butikker er derfor både i konkurrence med hinanden og med de andre regionale handelscentre, som f.eks. Herlev, Rødovre og Lyngby. Byrådet ønsker at styrke detailhandlen i bymidterne, bydels- og lokalcentrene ved at sikre et levende handelsliv med en blanding af store og små butikker, kædebutikker, supermarkeder og specialbutikker. Handelslivet skal forsat understøttes og udbygges, så flere borgere vælger at handle lokalt og så de i højere grad gør det gående, på cykel eller ved hjælp af kollektiv transport.

Gladsaxe Kommune har en finmasket detailhandelsstruktur, hvilket betyder, at de fleste borgere i kommunen har let adgang og nærhed til deres dagligvareindkøb.

Der er i øjeblikket en tendens til, at traditionelle butikker lukker til fordel for mere oplevelsesbaserede koncepter og flere restauranter, take away-tilbud og caféer. Disse nye anvendelser kan godt etableres indenfor de eksisterende rammer, og vil bidrage til levende hovedgader med åbne og interessante facader, som supplement til butikkerne.

Der er stor rummelighed i de eksisterende rammer for bruttoetagearealet.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Gladsaxes handelsliv skal være et levende handelsliv med en blanding af store og små butikker, kædebutikker, supermarkeder og specialbutikker i bymidter og bydelscentre.

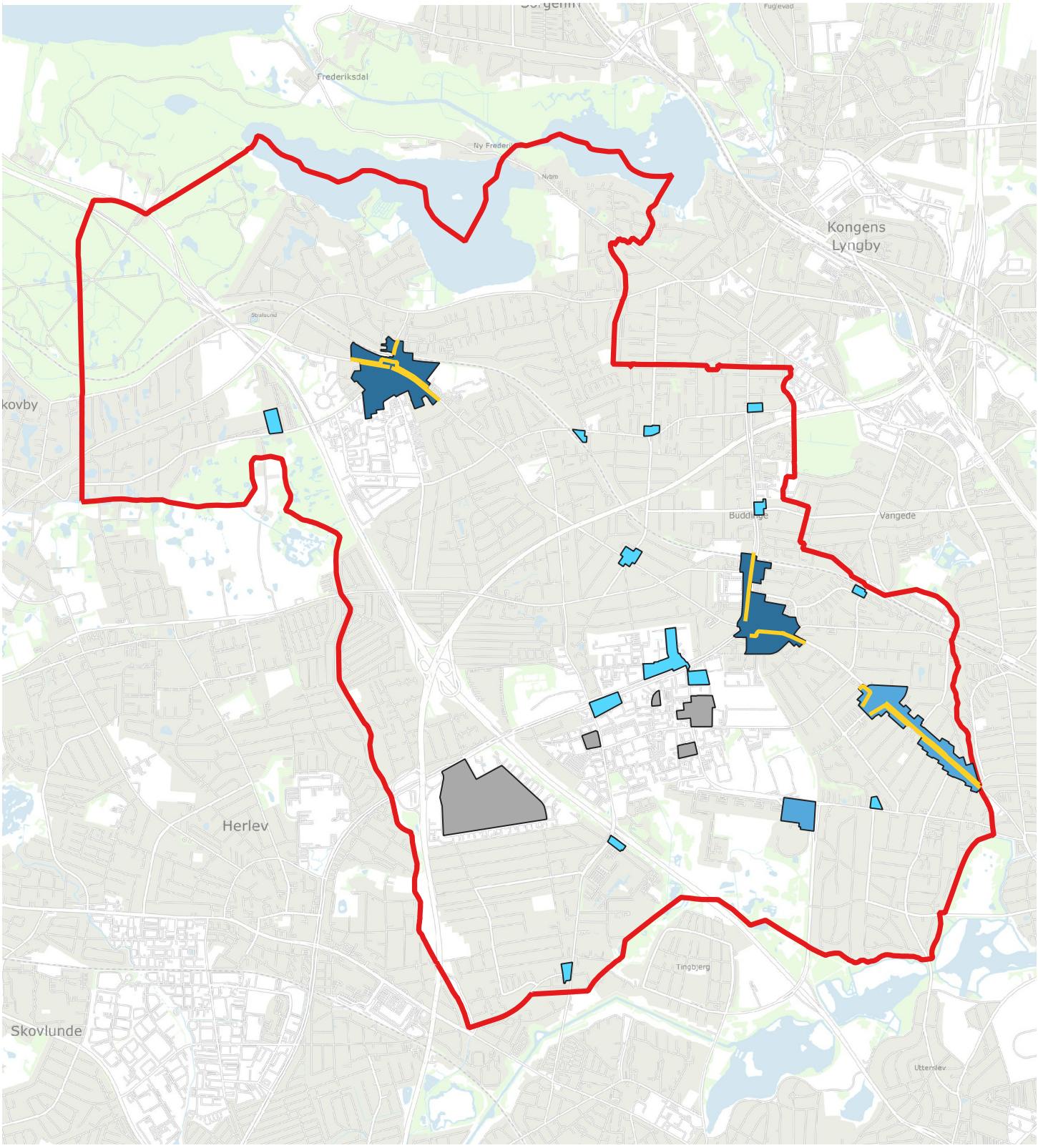
- Alle borgere skal have let adgang til dagligvarehandel gennem et finmasket net af lokalcenterområder, bymidter og bydelscentre suppleret med de eksisterende enkeltstående butikker.

Detailhandel

Hovedstrøg

Detailhandel

- Bydelscentre
- Bymidter
- Lokalcentre
- Områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper
- Kommunegrænse



Bymidter og bydelscentre

I Gladsaxe er der tre større handelsområder: Buddinge Bymidte, Bagsværd Bymidte, og Søborg Hovedgade. Buddinge og Bagsværd er i henhold til Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet kategoriseret som bymidter og Søborg Hovedgade som bydelscenter. Høje Gladsaxe er ligeledes kategoriseret som bydelscenter.

De tre større handelsområder er kort beskrevet nedenfor.

Buddinge Bymidte

Buddinge Centret er det dominerende butiksområde i Buddinge Bymidte. Centerområdet strækker sig fra Buddingevej i nord ved Buddinge Station med Kvickly, og ned til Buddinge Centret og et stykke øst herfor ud af Søborg Hovedgade. Der ligger ingen butikker på strækningen mellem stationen og Buddinge Centret.
Buddinge Centret er velfungerende, men kan styrkes ved en generel opfriskning af centret og en tættere opkobling på Kulturhuset Telefonfabrikken, Gladsaxe Hovedbibliotek og Gladsaxe Rådhus. Buddinge Bymidte får to letbanestop i forbindelse med den kommende letbane, et ved Buddinge Centret og et lige nord for Kvickly ved Buddinge Station. Der vurderes ikke at være større udviklingsmuligheder i forhold til detailhandel.

Bagsværd Bymidte

I Bagsværd Bymidte er der udlagt en meget stor detailhandelsramme, så det er muligt at udbygge og forstærke Bagsværd Bymidte, så området styrkes som det lokale indkøbssted for borgerne i Bagsværd. Udbygningen af Bagsværd Bymidte med detailhandel kan fortrinsvis ske i den nordøstlige del af området ved højhuset ved Bagsværd Hovedgade. I forbindelse med en evt. omdannelse skal Bagsværd Hovedgades karakter som handelsgade forstærkes. Det skal være en levende og grøn bymidte, der bliver brugt som mødested både om dagen og om aftenen.

Placeringen mellem Bagsværd Bypark og Bagsværd Station gør yderligere bymidten til et attraktivt forbindelsesled og hovedstrøg, som nye detailhandelsprojekter skal tænke sig ind i.
Der er i 2018 vedtaget en Helhedsplan for Bagsværd Bymidte, som skal sætte den overordnede retning for den kommende udvikling af Bagsværd Bymidte. Helhedsplanen tager udgangspunkt i et ønske om at gøre Bagsværd Bymidte mere grøn og skabe flere mødesteder.

Søborg Hovedgade

Søborg bydelscenter er et fuldt udbygget centerområde, hvor der kun er en mindre ramme til nybyggeri og omdannelse af butikker. Søborg er kendetegnet ved en stor variation af mindre specialbutikker, flere dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Der er den seneste årrække kommet en lang række caféer, restauranter og andre servicefunktioner, som er med til at gøre Søborg Hovedgade til et levende handelsområde. Gladsaxe Kommune har udført første etape af fornyelse af Søborg Hovedgade, mens anden etape igangsættes i 2027. Fornyelsen vil give en mere attraktiv gade med mulighed for mere byliv gennem begrønning og opholdsmuligheder. Der laves ny smallere vejbane, bredere cykelstier og fortove.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Butikker og andre centerfunktioner skal placeres i bymidterne eller bydelscentrene.

- Bymiljøet i bymidter og bydelscentre skal være af høj kvalitet, og der skal være mulighed for gadehandel med torvedage, stadepladser med mere.

- Skiltning og anden ændring af facader med videre skal ske i overensstemmelse med Designmanual for Gladsaxe Kommune.

- I bymidter og bydelscentre må bruttoetagearealet for en dagligvarebutik maks. være 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik maks. 10.000 m².

Bymidte	**Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål**	**Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017**	**Ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker**
Bagsværd			
2C1	7.900 m²6.532 m²	1.368 m²	
2C2	800 m²	502 m²	298 m²
2C3	2.350 m²	756 m²	1.594 m²
2C4	13.700 m²	3599 m²	10.101m²
2C5	950 m²	440 m²	510 m²
2C6	1.400 m²	1390 m²	10 m²
2C7	2.100 m²	0 m²	2.100 m²
2C8	800 m²	240 m²	560 m²
18C1	5000 m²	0 m²	5.000 m²
Bagsværd i alt	**35.000 m²**	**13.459 m²**	**21.541m²**
Buddinge			
13C1	6.000 m²	4.769 m²	1.213 m²
13C2	500 m²	194 m²	306 m²
13C5	1.600 m²	0 m²	1.600 m²
13D2	0 m²	0 m²	0 m²
13C4	0 m²	0 m²	0 m²
13B1	0 m²	0 m²	0 m²
13B17	0 m²	0 m²	0 m²

13E1	0 m²	0 m²	0 m²
11C1	5.000 m²	3.580 m²	1.420 m²
11E1	0 m²	0 m²	0 m²
11B1	0 m²	0 m²	0 m²
11D5	0 m²	0 m²	0 m²
Buddinge i alt	**13.100 m²**	**8.543 m²**	**4.557 m²**

Bydelscenter	**Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål**	**Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017**	**Ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker**
Søborg			
14C1	300 m²	204 m²	96 m²
14C2	1.500 m²	1.357 m²	143 m²
14C3	2.700 m²	2.548 m²	152 m²
14C4	7.900 m²	7.258 m²	642 m²
14C5	1.500 m²	1.141 m²	359 m²
14C6	750 m²	730 m²	20 m²
14C8	550 m²	395 m²	155 m²
14C9	800 m²	405 m²	395 m²
14C10	2.600 m²	0 m²	2.600 m²
Søborg i alt	**18.600 m²**	**14.038 m²**	**4.562 m²**
Høje Gladsaxe			
15C1	8.000 m²	5.335 m²	2.665 m²

Handelsgader og hovedstrøg

I Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade er særlige facadestrækninger udpeget som hovedstrøg.

Der gælder følgende retningslinjer:

- I stueplan langs hovedstrøgene må der kun etableres butikker, publikumsorienterede funktioner, som har butikskarakter, samt restauranter, kulturelle institutioner og lignende.
- Det kræver Byrådets godkendelse at etablere kontorvirksomheder eller liberale erhverv i stueplan langs hovedstrøgene.
- Etager over stueplan må anvendes til liberale erhverv, offentlig og privat service samt boliger.
- Spillehaller betragtes som en forlystelse, som kun må etableres i kommunens to bymidter, Buddinge og Bagsværd. Spillehaller må ikke placeres på hovedstrøgene.

Lokalcentre

Der er udpeget 12 lokalcentre i Gladsaxe Kommune:

- Værebro Park
- Stengårdens Station
- Buddingevej/Gammelmosevej
- Pileparken
- Gyngemosepark
- Buddinge Hovedgade/Stengårds Allé
- Gammelmosevej/Stengårds Allé
- Kong Hans Allé
- Kildebakken Station
- Gladsaxevej 130
- Boulevarden Øst
- Boulevarden Vest.

Der gælder følgende retningslinjer:

- I lokalcentrene kan placeres butikker, der først og fremmest forsyner et mindre lokalområde eller rejsende i et trafikknudepunkt.
- Skiltning og anden ændring af facader med videre skal ske i overensstemmelse med Designmanual for Gladsaxe Kommune.
- I lokalcentre må bruttoetagearealet for en dagligvarebutik højst være 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².

Lokalcenter	**Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål**	**Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017**	**Ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker**
Gyngemosepark – 10C1	3.000 m²	1.668 m²	1.332 m²
Stengården Station – 5C1	1.150 m²	1.070 m²	80 m²
Værebro Park – 1C1	1.500 m²	1.150 m²	350 m²
Buddinge Hovedgade – 11C2	2.000 m²	1.580 m²	420 m²
Gammelmosevej – 5C4	1.500 m²	650 m²	850 m²
Buddingevej – 5C5	1.200 m²	0 m²	1.200 m²
Kong Hans Allé – 12C1	250 m²	230 m²	20 m²
Kildebakken Station – 13C3	800 m²	210 m²	590 m²
Gladsaxevej 130 – 14C7x	650 m²	50 m²	600 m²
Pileparken – 8C1	700 m²	474 m²	226 m²
Boulevarden øst – 17C1	3.000 m²	0 m²	3.000 m²
Boulevarden vest – 17C2	500 m²	0 m²	500 m²

Pladskrævende varer

I to af erhvervsområderne (Mørkhøj Erhvervskvarter og dele af Gladsaxe Erhvervskvarter) er der områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.

Der gælder følgende retningslinjer:

- I områder udlagt til særlig pladskrævende varer, kan etableres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som medfører særlige sikkerhedsmæssige forhold, f.eks.: motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne og trailere, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, ammunition og eksplosiver.

- Skiltning og anden ændring af facader med videre skal ske i overensstemmelse med Designmanual for Gladsaxe Kommune.

- Bruttoetagearealet for en butik til pladskrævende varegrupper må være højst 20.000 m².

Pladskrævende varer	**Samlet maksimalt geareal til butiksformål**	**Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017**	**Ramme til nybyggeri bruttoeta- og omdannelse til butikker**
Mørkhøj Erhvervskvarter	50.000 m²	24.080 m²	25.920 m²
Gladsaxe Erhvervskvarter	20.000 m²	15.714 m²	4.286 m²

Redegørelse

Bymidter og Bydelscentre

I Gladsaxe Kommune er der to bymidter (Buddinge Bymidte og Bagsværd Bymidte) og to bydelscentre (Søborg Hovedgade og Høje Gladsaxe).

Gladsaxe Kommune vil understøtte bymidterne og bydelscentrene i kommunen, da detailhandlen i Gladsaxe er under stigende pres både af konkurrence fra e-handel, men også fra bymidterne i nabokommunerne. Det er i høj grad i bymidterne, at rammerne for bylivet skabes. Gode bymidter skabes dog ikke kun af muligheden for ophold og flotte byrum. Butikkerne er ofte målet for mange ture til bymidterne. Varierede indkøbsmuligheder er helt afgørende. De handelsdrivendes vigtige arbejde med at skabe aktiviteter og et velfungerende handelsliv er centralt for borgernes brug af bymidterne og bydelscentrene.

Gladsaxe Kommune understøtter bymidterne og bydelscentrene ved at skabe velfungerende og smukke byrum og vejforløb. Byrådet har fornyet første etape af Søborg Hovedgade og afsat midler til endnu en etape af Søborg Hovedgade, der skal sikre en sammenhængende grøn gade, der inviterer til byliv, ophold og et aktivt handelsliv. Der er ligeledes afsat midler til at følge op til Helhedsplanen for Bagsværd Bymidte med byrumsprojekter.

Bymidterne og bydelscentrene er nemme at komme til for både gående og cyklende. Der er god tilgængelighed for biler, ligesom der er mulighed for tilfredsstillende parkeringsløsninger. Samtidig er bymidterne placeret ideelt i forhold til den kollektive trafik med S-tog og S-busser.
For at kommuneplanen kan få retsvirkning for borgerne, skal kommuneplanen følges op af lokalplanlægning. I de enkelte lokalplaner vil der blive taget stilling til butiksstørrelser, anvendelser, trafikstrømme, parkering m.v. på det konkrete sted. Det kan betyde, at store butiksstørrelser kun kan realiseres, hvis trafikstrukturen og parkering mv. kan sikres på det konkrete sted.

De maksimale butiksstørrelser for en dagligvarebutik på højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m² vil foruden at fremgå i retningslinjerne også fremgå i de specifikke rammer.
Når der skal udarbejdes nyt plangrundlag, der giver mulighed for etablering af nye store butikker i kommunens centerområder, vil det blive belyst, om de vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning på lokalt niveau. I denne forbindelse tages der stilling til, om der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Handelsgader og hovedstrøg

I Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade er særlige facadestrækninger udpeget som hovedstrøg. Udpegningen sker for at sikre, at de bylivsskabende funktioner, så som butikker, publikumsorienterede funktioner med butikskarakter samt restauranter, kulturelle institutioner og lignende placeres i stueetagen langs hovedstrøgene.

Der er over den seneste årrække sket et skifte i sammensætningen af hovedstrøgenes funktioner. Butikker kommer relativt til at fylde lidt mindre, mens cafeer, restauranter, take-away, fitness og alt andet til kroppens skønhed og sundhed samt mange andre servicefunktioner kommer til at fylde lidt mere. Der er i dag typisk flere af de andre serviceerhverv, end der er butikker i en bymidte. Variationen og sammensætningen af de udadvendte funktioner i stueetagerne er medvirkende til at skabe levende hovedstrøg.

Lokalcentre

Det samlede bruttoetageareal for et lokalcenter må i henhold til planloven ikke overstige 3.000 m². Byrådet er indstillet på at understøtte udviklingen af lokalcentrene ved at hæve det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål til 3.000 m², hvis det er foreneligt med bymiljøet og de bygningsmæssige rammer og ikke trækker handlen ud af bymidterne og bydelscentrene. En udvidelse af et lokalcenter vil kræve vedtagelse af et nyt kommuneplantillæg og lokalplan, der belyser de konkrete forhold.

For at kommuneplanen kan få retsvirkning for borgerne, skal kommuneplanen følges op af lokalplanlægning. I de enkelte lokalplaner vil der blive taget stilling til butiksstørrelser, anvendelser, trafikstrømme, parkering m.v. på det konkrete sted. Det kan betyde, at nye butikker kun kan realiseres, hvis trafikstrukturen og parkering m.v. kan sikres på det konkrete sted.

De maksimale butiksstørrelser for en dagligvarebutik på højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m² vil, foruden at fremgå i retningslinjerne, også fremgå af de specifikke rammer.

Pladskrævende varer

Særligt pladskrævende varegrupper er en styrkeposition i Gladsaxe Kommune i form af en stærk klynge af bilforhandlere, herunder store bilforhandlere som Mercedes, Audi, VW, Skoda og Toyota i Mørkhøj Erhvervskvarter, og i Gladsaxe Erhvervskvarter er der en god intensitet i området i kraft af store, tætbeliggende butikker, herunder de to udvalgsvarebutikker Harald Nyborg og T. Hansen, som fra ældre tid ligger udenfor centerstrukturen.

Dog indsnævres mulighederne for særligt pladskrævende varer fremadrettet ved at fjerne en væsentlig andel af den uudnyttede rummelighed for pladskrævende varer. Det skyldes ønsket om få en hensigtsmæssig udvikling i byomdannelsesområderne i Bagsværd Bypark og Gladsaxe Erhvervskvarter. Byomdannelsesområderne står overfor en gradvis ændring fra traditionelle erhvervsområder til nye moderne funktionsblandede byområder. Ved at muliggøre flere butikker med særligt pladskrævende varer end de eksisterende kan det føre til stigning i trængsel i områderne og en væsentlig ændring i områdernes attraktivitet.

Derfor begrænses muligheden for pladskrævende varer til alene at være en mulighed i Mørkhøj Erhvervskvarter og indsnævres til udvalgte dele af Gladsaxe Erhvervskvarter, hvor der i dag er pladskrævende varer.

Området til særligt pladskrævende varegrupper i Mørkhøj fastholdes i sin nuværende udstrækning og med de eksisterende rammer for nybyggeri og omdannelse til butikker, mens området i Gladsaxe Erhvervskvarter indsnævres, og rammen reduceres fra 40.000 m² til 20.000 m². Endelig fjernes muligheden for pladskrævende varer i Bagsværd Bypark.

Den maksimale butiksstørrelse på 20.000 m² vil, foruden at fremgå i retningslinjerne, også fremgå i de specifikke rammer.

Trafik og mobilitet

I Gladsaxe Kommune vender vi trafikhierakiet. Det betyder, at der hvor det er muligt, prioriterer vi de bløde trafikanter frem for bilerne. Vi tager udgangspunkt i vores Trafik- og Mobilitetsplan og trafiksikkerhedsplan for at fremme klimavenlig transport og mobilitet. Vores Trafik- og Mobilitetsplan sigter mod at forbedre forholdene for cyklister og fodgængere ved at udbygge cykelstinettet og skabe bedre forbindelser i byen, så det bliver nemt og sikkert at vælge cyklen eller at gå.
Samtidig har Trafiksikkerhedsplanen et overordnet fokus på at sikre trafiksikkerhed, især for børn, ved at skabe sikre veje og trafikforhold. Vi arbejder også på at udvide den kollektive transport og forbedre adgangen hertil, så det bliver attraktivt at benytte offentlig transport med gode skiftemuligheder. Derudover indeholder vores planlægning konkrete initiativer for at fremme bæredygtig mobilitet og mikromobilitet, som understøtter en mere grøn, sikker og fleksibel transport i hverdagen.

Bæredygtige transportformer

Gang

Gang og cykling skal være så attraktivt, at det vælges som de primære transportformer i byen. Det gør vi blandt andet ved at fortove skal være sammenhængende og anlægges i jævn belægning samt have plads til, at to personer kan gå ved siden af hinanden. Lyssignaler designes, så fodgængere og cyklister har fortrinsret. Der arbejdes på at undgå tvungen fodgængertryk, hvor fodgængere skal trykke for at få grønt. Hermed får fodgængere automatisk grønt lys ved overgange. Derudover vil vi fortsat forbedre gangforholdene i kommunen, især i områder med ”missing links” mellem destinationer.

Cykling

For at gøre det endnu mere attraktivt at cykle, arbejder vi forsat på at sikre god cykelfremkommelighed på vejene. På de store veje med tung biltrafik prioriterer vi en robust cykelinfrastruktur. Samtidig arbejder vi på at reducere unødig bilkørsel på de mindre veje, så cyklister kan føle sig mere trygge. Biltrafikken ledes i videst muligt omfang til de større veje, hvor adskilte cykelstier sikrer, at cyklisterne kan færdes trygt, selv med tæt biltrafik.

Kollektiv trafik

Hovedstadens Letbane langs Ring 3 spiller en stor rolle i forhold til udbygning af den kollektive transport. Letbanen kan dog ikke stå alene, og mulighederne for at opgradere nuværende strækninger betjent med bus til f.eks. letbane eller BRT (Bus Rapid Transit), skal undersøges for at forbedre mulighederne for kollektiv transport. Herudover er bussernes fremkommelighed generelt et fokuspunkt.

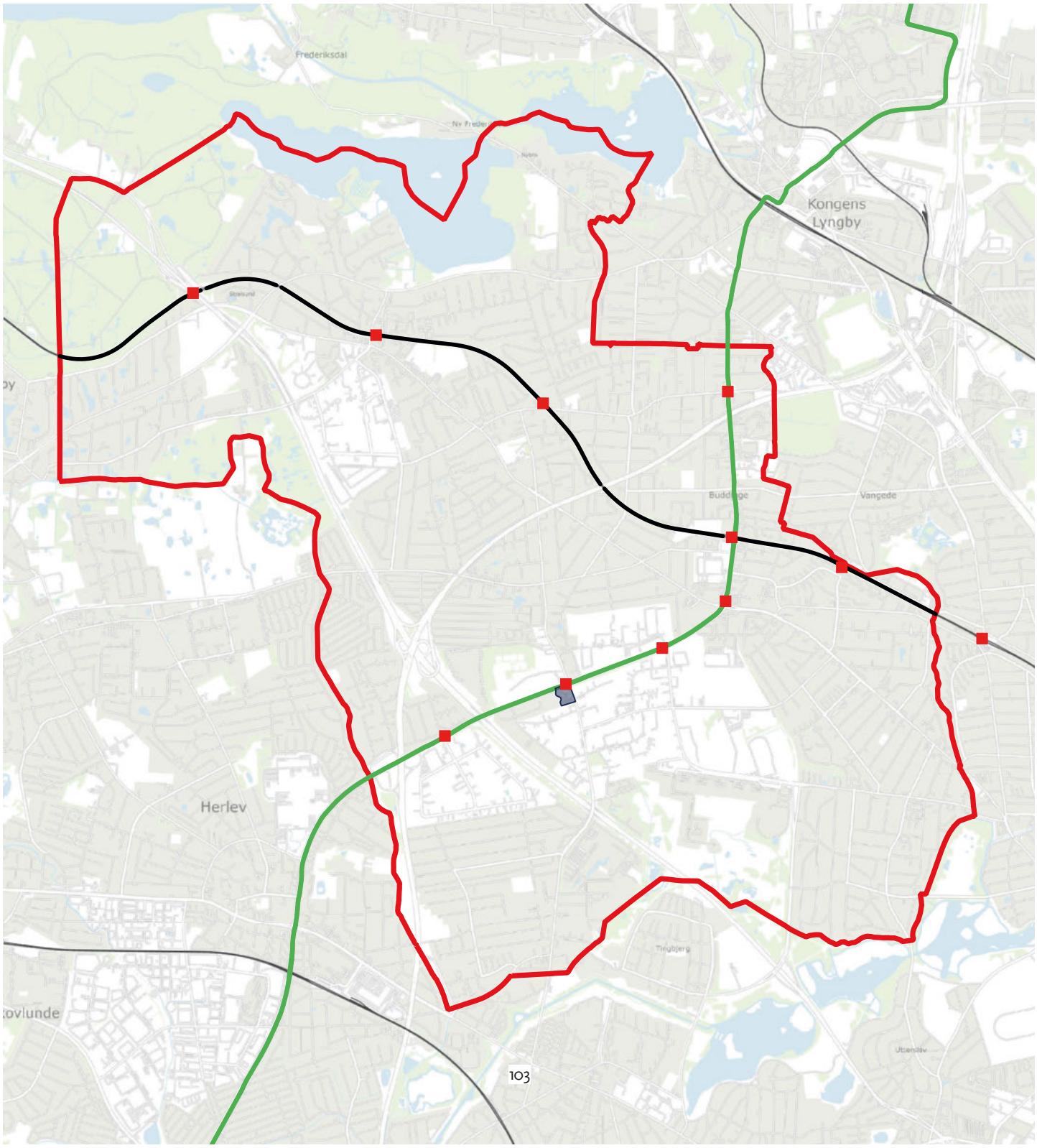
Vi sætter særligt fokus på at understøtte den kollektiv transport i udviklingen af byomdannelsesområderne. Det gør vi ved at understøtte mobilitetstiltag og de bløde trafikanter med krav om gode forbindelser, cykelparkering med videre.

Bæredygtige transportformer

- Stationer
- Trafikplads
- Letbanetrace
- Jernbaner

Jernbaner, GeoDanmark

- Kommunegrænse



Der gælder følgende retningslinjer:

- Når der planlægges i byen, skal den bløde trafik fremmes ved at sikre plads og trafiksikkerhed for gående og cyklister.
- Vi prioriterer adgangen for bløde trafikanter med fokus på gode løsninger for sikkerhed, flow og forbindelser til den omkringliggende by.
- Serviceniveauet for den kollektive trafik skal fastholdes, og hvor det er muligt, skal der gennemføres tiltag, der sikrer en hurtigere afvikling i bustrafikken.
- Der skal fastholdes og udvikles gode forbindelser på tværs af byen og til- og fra trafikale knudepunkter.

Redegørelse

CO_2-udledningen fra trafikken er en af vores største udfordringer. På blot 10 år er antallet af biler i Gladsaxe steget med 29%. Flere og flere pendler i bil til og fra arbejde i takt med, at vi får flere arbejdspladser og borgere i både Gladsaxe og i hovedstadsregionen. Trafikken udgør derfor en større og større andel af den samlede udledning af CO_2 i Gladsaxe og resulterer samtidig i trængsel, støj og luftforurening. For at nå målet om 70% reduktion af CO_2 i 2030 kræver det, at vi reducerer udledningen fra trafikken i Gladsaxe markant.

Vi skal derfor både arbejde for, at flere vælger grønne transportmidler, men også for generelt at reducere transportbehovet for ikke grønne transportmidler. En reduktion af bilismen vil samtidig afhjælpe den trængsel og støj, som også er en af effekterne af, at Hovedstadsområdet vokser med flere borgere og flere arbejdspladser.
Byrådet har, i Strategi for Grøn omstilling, sat et mål om, at bilismen skal reduceres med 10 % senest i 2030. Dette skal blandt andet gøres ved at styrke den kollektive transport, få flere til at vælge cyklen og understøtte samkørsel og delebilsløsninger.

Gang

Gang er en del af alle transportformer. Uanset om man primært cykler, benytter kollektiv trafik eller kører i bil, så starter og slutter turen til fods. Gang er sundt, enkelt, klimavenligt og ideelt til kortere distancer. Gode forhold for fodgængere bidrager til et levende og sikkert bymiljø.

I 2022 gik borgerne i Gladsaxe over 60 % mere end i 2019. Denne markante stigning kan til dels tilskrives coronanedlukningerne, men det er tydeligt, at antallet af gående fortsat er stigende.

Gladsaxe Kommune har mange brede veje og store vejrum. Derfor er der i planlægningen særlig fokus på at gøre det attraktivt at gå ved at skabe variation og oplevelser i øjenhøjde.

Cykling

De cykelprojekter, der prioriteres højst, er projekter, der får flere borgere til at skifte bilen ud med cyklen, især i forbindelse med skoletransport for børn. Gode cykelforhold fremmer sunde transportvaner, der kan tages med ind i voksenlivet. Fokus ligger på ruter med høj bil- og cykeltrafik samt integration af nye cykelstier i det eksisterende netværk. Innovative løsninger undersøges også på smalle veje, såsom løsninger som cykelgader.

Vi vil fortsat arbejde for en udbygning af cykelstierne og indgå i det regionale samarbejde om udviklingen af supercykelstier.

Kollektiv transport

Letbanen langs Ring 3 vil ligge som en ring omkring København og styrke den kollektive trafik på tværs af byfingre og S-togslinjer. Anlægsarbejdet er i fuld gang, og i Gladsaxe kommer der seks letbanestationer.
Letbanen vil betjene mange arbejdspladser og boliger i hovedstadsområdet og skabe høj fremkommelighed for borgere, erhvervsliv og pendlere. De nye letbanestop bliver knudepunkter, der skal være funktionelle, trygge og attraktive byrum, der med stier, skaber forbindelser og let adgang til den omkringliggende by.

Den øvrige kollektive transport spiller også en stor rolle, og koblingen mellem forskellige transportformer skal kunne fungere nemt og effektivt.
Som en del af at understøtte mulighederne for kollektiv transport er Gladsaxe med i projekt om at få en BRT, en hurtig busforbindelse i eget tracé, til Bagsværd, som erstatning for S-buslinje 400S. På nuværende tidspunkt er Region Hovedstaden ved at udarbejde Miljøkonsekvensvurdering af projektet.

Gladsaxe Kommune er bundet op på den regionale kollektive transportstruktur med S-banen til Farum og København. Linjen har fem S-togsstationer i kommunen.
De større veje, bebyggelser og erhvervskvarterer i kommunen betjenes af en række højklassede buslinjer. Derudover betjener en række buslinjer lokalområder i kommunen.

Omstillingen af den kollektive transport til nulemission er i gang, og ved udgangen af 2025 kører størstedelen af busdriften på el. Den kommunale busdrift vil være fuldt omstillet til el i 2026/2027.

Parkering og mobilitetsplanlægning

Bilen belaster CO2-regnskabet i betydelig grad. Kø og forsinkelser på vejnettet medfører tab af arbejdstid og øget belastning af miljøet.
Samtidig betyder stigningen i antallet af biler og deres stigende gennemsnitsstørrelse, at de optager mere plads i bybilledet. Derfor er det nødvendigt at bevare parkeringspladser til borgere, erhvervsliv og handlen, men også at sikre plads til byliv, grønne områder, fortove og cykelstier. Denne konkurrence om pladsen kræver nøje prioritering af, hvor det giver mening at bevare parkering, og hvor det er bedre at fremme bylivet.

I fremtidens trafikplanlægning skal vi finde løsninger, der skaber den nødvendige sammenhæng mellem transportbehov, klima og adfærd. Det skal være let og attraktivt at vælge en bæredygtig transportform som kollektiv trafik, cykling eller gang. Dette kan ske ved at skabe gode rammer for disse transportformer og styrke mulighederne for at kombinere forskellige transportformer, eller bruge bilen mere fornuftigt – for eksempel i form af elbiler og delebilsløsninger.

Mobilitetstiltag skal generelt ske i partnerskaber med virksomheder, pendlere, beboere, bygherrer og andre myndigheder for at koordinere og forbedre adgangen til de bæredygtige transportvalg.

I byomdannelsesområder er der et særligt potentiale for at understøtte mobilitetsplanlægningen og adgangen til bæredygtige transportformer.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der skal sikres tilstrækkelig plads til attraktiv cykelparkering ved større trafikknudepunkter, stationsforpladser og lignende, så kombinationen mellem cykel og kollektiv trafik forbedres.

- I projekter med mikromobilitet, som f.eks. delecykler, el-løbehjul, m.m., skal det sikres, at det ikke er til gene eller forstyrrer trafiksikkerheden i byen.

- Ved nybyggerier og større ombygninger stilles der krav om et antal parkeringspladser til elbiler, samt forberedelse af området med el-ladeinfrastruktur eller infrastruktur til andre drivmidler til fremtidig brug.

- El-ladestandere og infrastruktur skal etableres efter principperne i Strategisk Plan for Ladeinfrastruktur.

- Parkering skal ske på egen grund eller som fælles løsning i kvarteret i konstruktion i form af parkeringskældre eller konstruktion over jorden (parkeringshus).

- Der skal etableres parkeringspladser og cykelparkeringspladser i henhold til de normer, som er fastsat i de generelle rammer.

- Cykelparkering skal i videst muligt omfang placeres ved indgange og integreres i det arkitektoniske helhedsgreb.

- I forbindelse med planlægning for cykelparkering, skal det sikres, at der både er tilstrækkelig plads, samt at valg af cykelstativer tager hensyn til mangfoldigheden af cykler.

- Der skal i lokalplaner stilles krav til antal ladcykler med udgangspunkt i det konkrete sted og funktion.

Redegørelse

Mobilitet skal ses i et helhedsperspektiv for at give mest værdi. Mobilitetsplanlægning strækker sig ud over kommunegrænsen og skal tænkes ind i et regionalt perspektiv.
Arbejdet med overgangen til mere bæredygtige transportformer samles og koordineres i mobilitetsplanlægningen, som dækker over en bred vifte af tiltag.

Eksempler på dette er pendlerparkering ved Skovbrynet Station og Gladsaxe Kommunes nye forsøg med delemobilitet for cykler. Her har vi i samarbejde med de otte andre letbanekommuner opsat 1.800 Dott-el-delecykler, der fordeles på over 160 offentligt tilgængelige hente- og afleveringsområder. Projektet går ud på at teste, hvilke delemobilitetsløsninger der vil fungere bedst i Gladsaxes kontekst. Så når Letbanen står klar i 2026, vil vi i Gladsaxe Kommune have et fintmasket delemobilitetssystem.

For yderligere at understøtte, at vi skal have flere over i den kollektive transport eller over på cyklen, skærpede vi parkeringsnormerne med Kommuneplan 2021. Det bliver løbende effektueret i nye lokalplaner, hvor de nye parkeringsnormer reflekterer den bymæssige tæthed, stationsnærhed samt de mobilitetsløsninger, der fremadrettet skal understøtte den kollektive trafik. Dertil kommer udbygningen af netværket af el-ladestandere for at skabe bedre forudsætninger for, at borgerne kan vælge bæredygtige transportløsninger.

I byomdannelsesområderne bliver der særlige muligheder for at arbejde med mobilitetsplanlægningen, f.eks. grundet stationsnærhed, tæthed eller de muligheder, der kommer, når større områder står over for en fysisk forandring. Det giver anledning til at gentænke vejstruktur, fremkommelighed og kobling til den omkringliggende by og at arbejde mere intensivt med løsninger for delebiler, mikromobilitet, stiforbindelser, reduktion af parkeringsnormer samt fremme gang og cyklisme.

Parkeringskrav er beskrevet i de generelle rammer. Parkeringsnormerne for biler er opdelt efter funktion, f.eks. boliger, erhverv, institutioner, detailhandel m.v. Parkeringsnormerne afspejler dermed de forskellige anvendelsers parkeringsbehov. For visse offentlige formål skal parkeringsnormen fastsættes på baggrund af et konkret skøn.

Der er for bilparkering forskellige normer alt efter om lokaliteten er indenfor de stationsnære områder eller -kerneområder, eller om den er uden for (resten af kommunen). For at tilskynde til at begrænse biltrafikken er alle parkeringsnormer formuleret som maksimums normer.

Parkeringspladser skal tilvejebringes på egen ejendom. I lokalplaner kan det efter konkret vurdering tillades, at parkeringsdækningen finder sted i kvarteret, f.eks. på private fællesveje eller i parkeringsanlæg. For byomdannelsesområderne kan det være i fælles anlæg for hele området.

Der kan i lokalplaner stilles krav om, at en andel af parkeringspladserne forberedes, til- eller forsynes med el til opladning af elbiler eller andre alternative drivmidler.
For at understøtte skiftet fra benzin- og dieseldrevne køretøjer til eldrevne køretøjer har Gladsaxe Kommune siden 2021 opsat 300 offentlige ladestandere og udskiftet al kommunal transport til el.

Tilgængelighed for alle

Alle skal kunne deltage i fællesskabet

I Gladsaxe Kommune arbejder vi for at sikre god tilgængelighed for alle på vores veje, pladser og stier. Det gør vi ved at tilgodese alle brugere og finde det bedste kompromis i samspil med den gode by.

Valg af belægninger, beplantning, belysning og inventar er alt sammen elementer, som har indflydelse på det tilgængelige byrum. I Gladsaxe Kommune arbejder vi for, at tilgængelighed bliver en del af designet og arbejder blandt andet med naturlige ledelinjer for synshandicappede.

Der gælder følgende retningslinjer:

- I helhedsplaner og lokalplaner arbejdes der med sammenhængende stinet for fodgængere og cyklister. Hermed forstærkes forbindelserne i byen. Vi arbejder som udgangspunkt med delte stier, hvor fodgængertrafikken er adskilt fra cykel- og biltrafikken.

- Der arbejdes med etablering af grønne hjørner og oaser med mulighed for hvil. Det grønne giver ro til den trætte hjerne og hvilemuligheder er vigtige for mange borgere. Både i den overordnede planlægning og på detailniveau arbejder vi for at indarbejde flere bænke, som er tilgængelige for alle.

- I Gladsaxe Kommune arbejder vi for, at tilgængelighed for alle bliver en integreret del af vejdesignet. Vi arbejder bl.a. med facader, opkanter og afvigelser i belægninger mm. som vejledning for synshandicappede

For at forbedre tilgængeligheden er det nødvendigt at arbejde på flere niveauer både med den overordnede planlægning, udformningen af veje og stier samt i anlæg og drift.
I helhedsplaner og lokalplaner arbejdes der med sammenhængende stinet for fodgængere og cyklister og delte stier, hvor fodgængertrafikken er adskilt fra cykel- og biltrafikken. Hermed forstærkes forbindelserne i byen.

Når der skal sikres god tilgængelighed, er der ofte behov for at indgå kompromisser. Brugerne er forskellige, ligesom deres behov. Hvor kørestolsbrugeren har brug for jævne belægninger og niveaufri overgange, har den blinde brug for følbare kontraster og opspring. Farvekontraster og mønstre i belægningerne kan vejlede svagsynede, men give udfordringer for mennesker med en kognitiv funktionsnedsættelse.

En af de store udfordringer for mennesker med funktionsnedsættelser er vejarbejde. Gangbaner spærres, ruter omlægges, og kantstensopspring er svære at forcere. I Gladsaxe Kommune arbejder vi for at sikre tilgængelighed under anlæg. Dette gør vi ved at stille krav ved udstedelse af gravetilladelser til entreprenører på kommunens veje og stier.

Trafikstier og rekreative stier

Gladsaxe har et veludbygget net af trafikstier og rekreative stier. Flere af stierne benyttes både af cyklister og fodgængere. Der arbejdes dog på at adskille dem, hvor det er muligt, for at øge trygheden og tilgængeligheden for fodgængere samt forbedre cyklisternes fremkommelighed.

Trafikstier understøtter den trygge og hurtige transport i hverdagen. Trafikstier skal gøre det attraktivt at vælge cyklen som transportmiddel i hverdagen – også i kombination med andre transportmidler.

Det regionale system af rekreative stier er stier i eget tracé, som forbinder byområder med friluftslandskabet, også på tværs af kommunegrænserne. Det gør det til en rekreativ oplevelse at komme til de omgivende friluftslandskaber eller at benytte de rekreative stier til transport mellem bolig og arbejdsplads.

Vi anlægger løbende nye cykelstier og forbedrer eksisterende for at gøre forholdene så gode som muligt samtidig med, at vi sikrer tryghed og indgår i det regionale Supercykelstisamarbejde.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Cykelstinettet udbygges i første omgang med cykelstier langs Tobaksvejen, Møbelstien og supercykelsti langs Ring 3 i forbindelse med etablering af letbanen, og på sigt 'Buddingeruten' og 'Bagsværdruten'.

- Ved udbygning af stinettet skal sammenhængen til de nationale og regionale cykelruter og rekreative stier opretholdes og styrkes. Det kan ske ved etablering og synliggørelse af smutveje m.v. som kan forbedre koblingen af bolig- og erhvervsområderne til stinettet.

- Det regionale rekreative stinet skal, hvis muligt, have sikrede skæringer over eller under veje, baner og vandløb, så oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.

Redegørelse

Supercykelsti

Supercykelstierne er et kommunalt tiltag på regionalt niveau, som er med til at forbedre cykeltrafikken ved at udvikle et sammenhængende højklasset cykelnet på tværs af hele Hovedstadsområdet.

Den statslige cykelsti langs Ring 4, som Vejdirektoratet er myndighed for, er opgraderet til Supercykelsti.

Trafikstier og Rekreative

Supercykelsti, planlagt

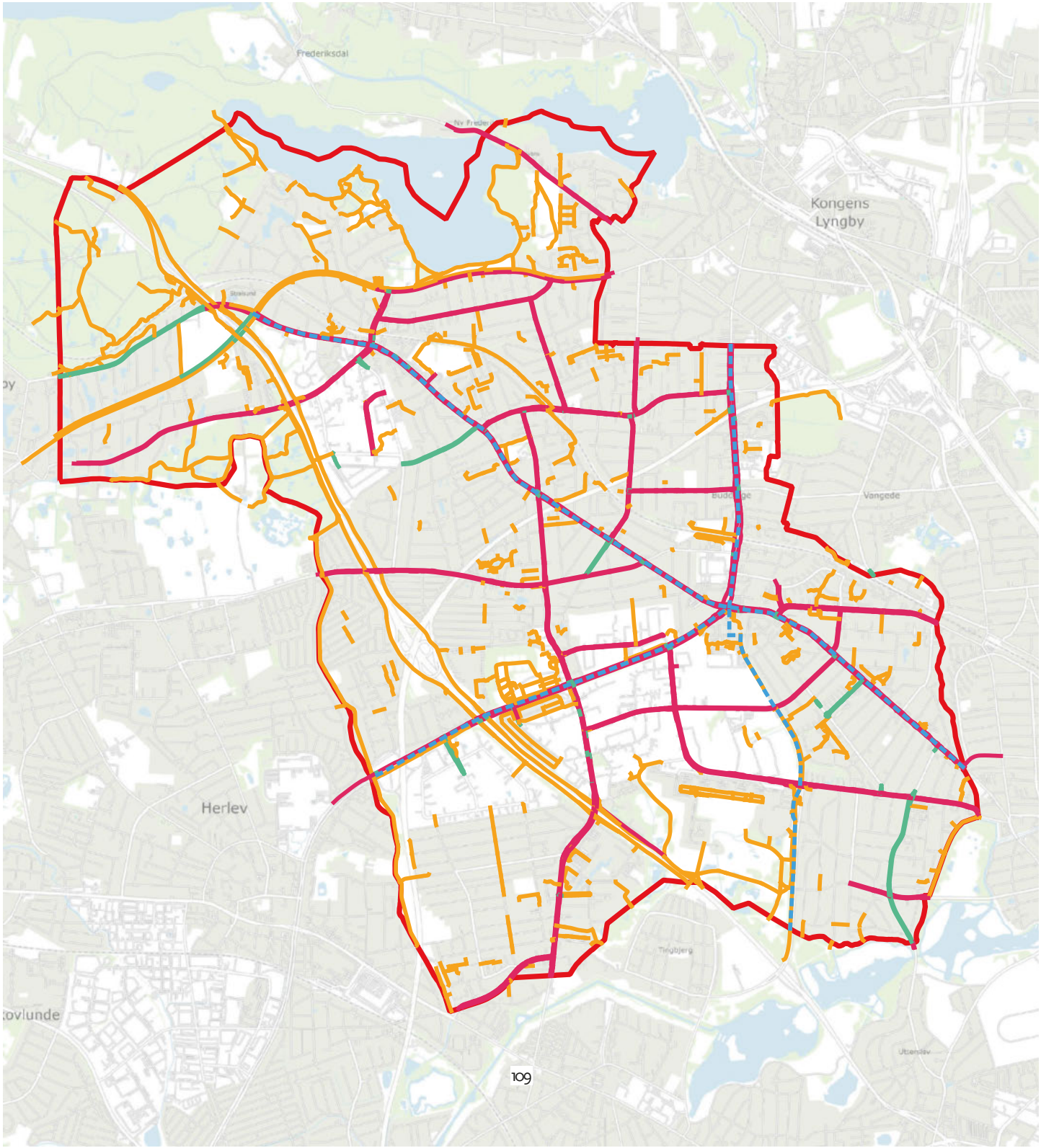
Veje

Cykelbane langs vej

Cykelsti langs vej

Hovedsti

Kommunegrænse



Der er i forbindelse med letbaneprojektet anlagt en supercykelsti i Ring 3, og der er taget initiativ til planlægningen af to øvrige supercykelstier– Buddingeruten og Bagsværdruten.

Rekreative stier

De rekreative stier ligger i eget tracé, og her prioriteres oplevelsen af cykelturen sammen med komfort og sikkerhed. Det rekreative stinet giver mulighed for transport i grønne omgivelser i hele Hovedstaden. Den nationale cykelrute, rute 2 Hanstholm-København, følger Motorring 3's forløb gennem Gladsaxe Kommune, mens den regionale cykelrute R62 forbinder Hjortespring med Kalveboderne.
Gladsaxe Kommunes Svalerute er en 28 km lang cykeltur gennem en stor del af kommunen og dens grønne områder. Der er mulighed for mange stop undervejs ved kommunens særlige steder og seværdigheder. Den er markeret med et svalesymbol i asfalten.

Eksisterende trafikanlæg

Som udgangspunkt fastholdes den nuværende overordnede vejstruktur og niveauinddeling i Gladsaxe Kommune.

De statslige vejstrækninger i Gladsaxe Kommune, udgør i alt 14 km - fordelt på ca. 12,5 km motorvej og ca. 1,5 km øvrige veje. Det er:

- En del af Hillerødmotorvejen (statsvej nr. 13, rute 16)
- Motorring 3 (statsvej nr. 3)
- Den vestlige strækning af Ring 4 (statsvej nr. 111)

Vejdirektoratet er myndighed for de statslige veje.

Vejstrukturen omfatter en vejklassificering bestående af trafikveje, fordelingsveje og lokalveje og en tilhørende hastighedsklassifikation. På trafikveje er der de fleste steder 50 km/t hastighedsbegrænsning, mens fordelingsveje og lokalveje typisk er skiltet med 40 km/t eller 30 km/t. Veje i industri- og erhvervsområder, der som oftest er fordelingsveje, har generelt en begrænsning på 50 km/t. Gladsaxe Kommune arbejder med skærpede hastigheder, hvor det giver mening, for at fremme forholdene for bløde trafikanter samt for at reducere trafikstøjen.

Gladsaxe Kommune arbejder løbende med at sikre og forbedre trafiksikkerheden på de eksisterende veje for både bilister og bløde trafikanter.

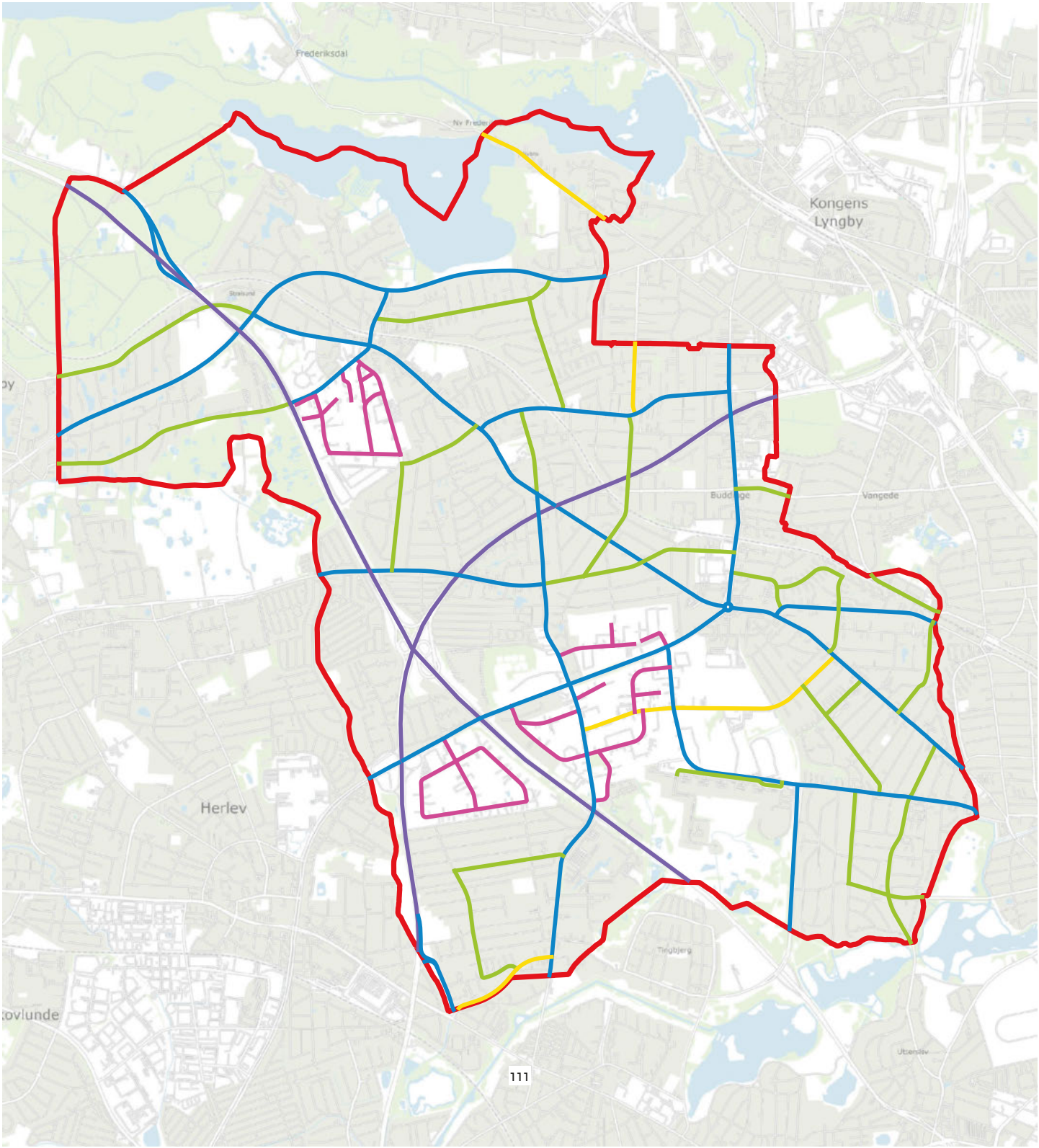
Der gælder følgende retningslinjer:

- Den gode tilstand af det kommunale vejnet skal opretholdes og sikres ved vedligehold, drift og renovering.
- Der skal sikres en fortsat forbedring af trafiksikkerheden bl.a. gennem kommunens trafiksikkerhedsplan. I forlængelse heraf, skal der være særligt fokus på de lette trafikanters færdsel f.eks. ved at sætte den tilladte hastighed ned.

Eksisterende Trafikanlæg

Vejklasser

- Erhvervsvej
- Regionale rekreative stier
- Motorvej
- Primær trafikvej
- Sekundær trafikvej
- Kommunegrænse



Redegørelse

Gladsaxe har let adgang til det statslige vejnet, da kommunen ligger mellem Helsingørmotorvejen og Hillerødmotorvejen, mens Motorring 3 går på tværs af kommunen.

De større veje i det kommunale vejnet, Ring 3 og Ring 4, er en del af den regionale sammenhængende vejstruktur.

Planlagte trafikanlæg

Der vil i trafikplanlægningen i Gladsaxe Kommune de kommende år være et særligt fokus på fremkommelighed for alle, herunder overflytning af biltrafik til kollektiv trafik og cykeltrafik. Dette bliver særligt understøttet i vores Trafik- og Mobilitetsplan. I denne plan er der belyst hvilken retning Gladsaxe Kommune skal gå for at lykkes med at sænke bilisme med 10% inden 2030.

Anlægget af Hovedstadens Letbane er i fuld gang og vil fortsætte over de næste år frem til, at letbanen skal stå klar i Gladsaxe 2026. Der vil være særligt fokus på udformning af stationsforpladserne som attraktive nye knudepunkter i byen.

I byomdannelsesområder vil der fortsat være et særligt fokus på mobilitetsplanlægning. Tilsvarende arbejdes der med fremme af cykeltrafik, samkørsel og delebilsordninger og kollektiv trafik for hele kommunen i en række planer og projekter med udgangspunkt i bl.a. fælleskommunale VIP-projekter, DK2020, Gate 21, Erhvervsby-samarbejdet og derudover løbende samarbejder med kommunens virksomheder.

Vi har udarbejdet en Trafiksikkerhedsplan, med fokus på at fremme forhold for bløde trafikanter, generel trafiksikkerhed, plads til byrum og hastighedsnedsættelse og med et særligt fokus på sikkerhed nær daginstitutioner og skoler.

Vejplaner

I Gladsaxe Kommune arbejder vi med at udvikle vores by til at skabe bedre forhold for den grønne mobilitet, heri særligt styrkeforholdene for gående, cyklende og den kollektive trafik.

I de kommende år forventer kommunen at udføre følgende infrastrukturprojekter, med det formål at forbedre mobiliteten, grøn omstilling, trafiksikkerheden og mindske trafikstøjen:
Vi arbejder løbende på at planlægge nye cykelstiprojekter, med særligt fokus på områder, der understøtter målene i Trafiksikkerhedsplanen samt Trafik- og Mobilitetsplanen. Det næste cykelstiprojekt, som vi vil igangsætte, er på Tobaksvejen.
Supercykelstisekretariatet har udpeget to potentielle supercykelstiruter i Gladsaxe Kommune: Buddingeruten og Bagsværdruten. Begge ruter mangler finansiering, hvilket betyder, at de har en længere tidshorisont for realisering. Det er vedtaget, at letbanestrækningen skal opkvalificeres til en supercykelsti, når Letbanen står klar.

I forbindelse med etableringen af separatkloakering og fjernvarme i Mørkhøj arbejder vi også på at forbedre mobiliteten i området. Når vejene graves op, overvejer vi nøje, hvordan de bedst kan genetableres for at skabe et mere attraktivt bymiljø. Særlig fokus rettes mod bedre forhold for gående og cyklister.

Statens Infrastrukturplan 2035 inkluderer flere projekter i Gladsaxe Kommune, som også bør nævnes selvom kommunen har begrænset indflydelse på disse. Blandt projekterne er udvidelsen af Hillerødmotorvejen mellem Motorring 3 og Ring 4 ved Bagsværd. Målet med udvidelsen er at forbedre trafikafviklingen i forbindelse med kapacitetsudvidelsen af Motorring 3. Som en del af projektet vil der blive opsat 4 km støjskærme for at reducere støjniveauet for de nærliggende boliger og kolonihaver. Motorring 3 udvides fra 4 til 6 spor ved at inddrage nødsporene,

Planlagte trafikanlæg

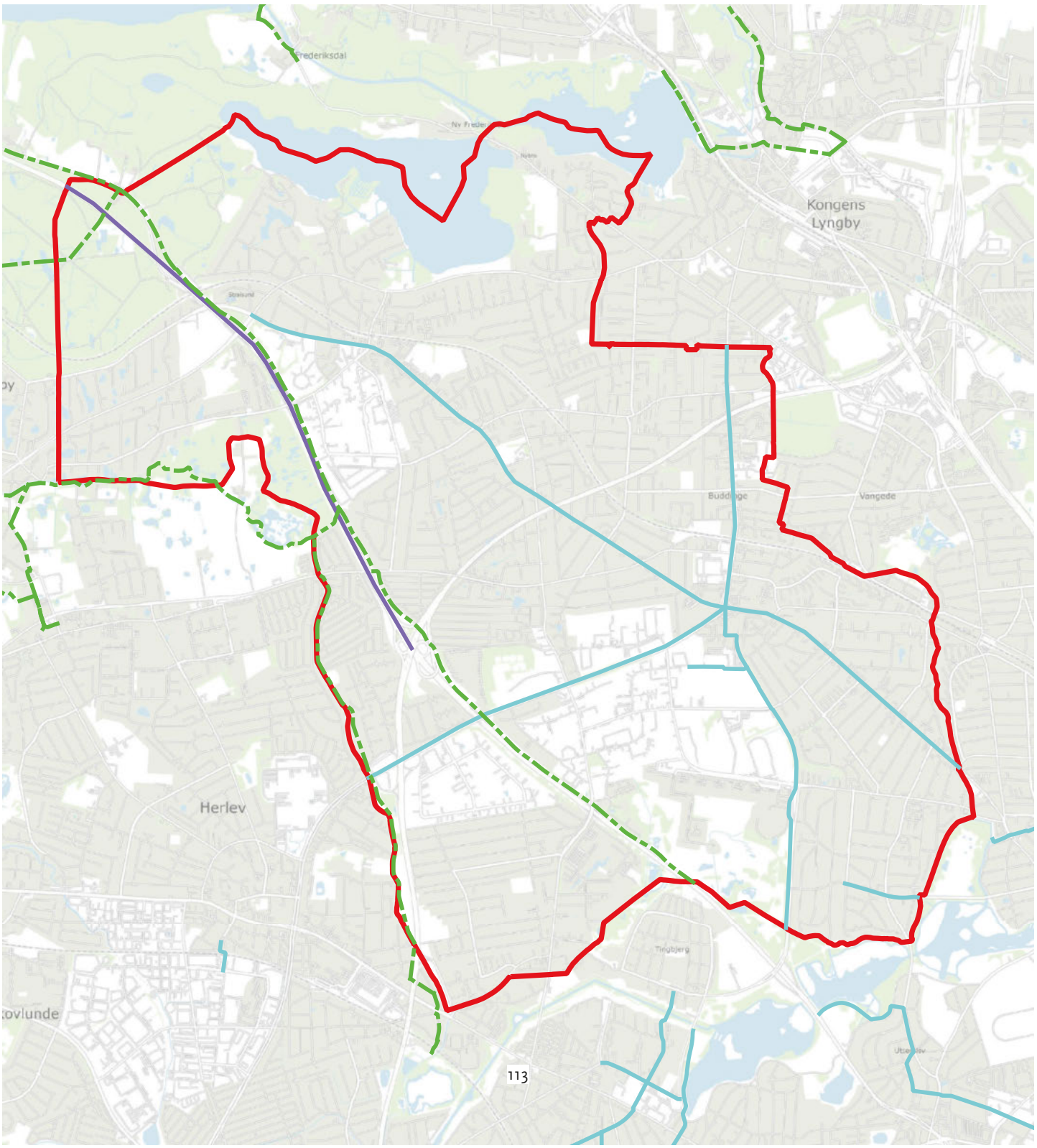
Regionale rekreative stier

Planlagte Trafikanlæg, vedtaget

Stisystemer

Veje

Kommunegrænse



og støjreducerende foranstaltninger vil blive implementeret, hvor det vurderes nødvendigt. Derudover er der planer om en udvidelse af Ring 4 fra 4 spor til 6. Gladsaxe Kommune er principielt imod en motorvejsudvidelse medmindre, at den ekstra bane forbeholdes en BRT-busbane eller anden kollektiv trafik.

Der gælder følgende retningslinjer:

- I forbindelse med omdannelsen af Gladsaxe Erhvervskvarter og etableringen af letbanen, skal vejstrækningen på Gladsaxe Ringvej, mellem Gladsaxevej og Gladsaxe Møllevej, udformes til en grøn boulevard.

- I forbindelse med etableringen af Hovedstadens Letbane skal både letbanens og de sideløbende cykelstiers fremkommelighed sikres, samtidig med at biltrafikken afvikles tilfredsstillende.

- Udbygning af cykelstier langs veje og nye cykelruter skal i princippet ske som vist på kortet.

Statslige arealreservationer

- Der skal sikres areal til udbygning af Hillerødmotorvejen fra 4 til 6 spor mellem Motorringvej 3 og Værløse.

Redegørelse

Vejdirektoratet er i samarbejde med kommuner i Ring 4 korridoren og Region Hovedstaden ved at udarbejde Miljøkonsekvensvurdering af projekt for BRT (Bus Rapid Transit) for S-buslinje 400S.

Den nye letbane på Ring 3 vil give mulighed for at pendle på tværs af S-togslinjerne og dermed binde Gladsaxe tættere sammen med resten af Storkøbenhavn. Derfor er der fokus på at understøtte muligheden for kombinationsrejser og sammenkoblingen mellem den kommende letbane, S-toget og f.eks. det tværkommunale forsøg med dele-cykler på letbanestrækningen.

Vejdirektoratet har tidligere afvist Gladsaxe Kommunes ønske om at få etableret nordvendte ramper på afkørslen fra Hillerødmotorvejen ved Mørkhøjvej. Kommunen vil dog forsat forsøge at gå i dialog med Vejdirektoratet om at finde en løsning.
Der planlægges og etableres flere nye kollektive transportmuligheder i og omkring København. Gladsaxe Kommune orienterer sig løbende om muligheden for at koble sig på disse anlæg.

Sikring af stiforbindelser i Gladsaxe Erhvervskvarter vil ske gennem fastlæggelse af lokalplaner ud fra en samlet byrumsstrategi, som binder erhvervskvarteret sammen.
Trafik- og Mobilitetsplanen giver et overblik over kommunens nuværende og fremtidige trafik- og mobilitetsudfordringer og sætter rammen for udviklingen af bæredygtig trafik og mobilitet i Gladsaxe.

Planen indeholder fire principper, der sætter retningen for Gladsaxe Kommunes fremtidige indsatser inden for grøn mobilitet.

Vi vender trafikhierarkiet om

Fokus på at prioritere fodgængere, cyklister og kollektiv transport højere. Indførelse af boligøer og tiltag som hastighedsnedsættelser og ensretninger for at skabe bedre forhold for bløde trafikanter.

Vi tilbyder attraktiv bæredygtig transport

Understøttelse af kollektiv trafik og letbane samt lette kombinationsrejser mellem forskellige transportmidler. Mikromobilitetstiltag som delecykler og el-løbehjul samt god cykelparkering ved trafikknudepunkter.

Vi styrker forbindelserne

Fokus på udvikling af stiforbindelser og gode forbindelser til kollektiv transport. Skabelse af attraktive og oplevelsesrige byrum for fodgængere og cyklister gennem trafikale knudepunkter, cykelstier og supercykelstier.

Vi skaber bedre mobilitetsadfærd

Fremme af bæredygtig mobilitetsadfærd ved at samarbejde med erhvervslivet. Tiltag som cykelfaciliteter, samkørsel, offentlig transport og incitamenter til ansatte. Initiativer på Gladsaxe Rådhus for at fremme cykling og offentlig transport.

Klima, Energi og Miljø

Gladsaxe Kommune vil leve op til de nationale målsætninger om at udlede 70% mindre CO_2 i 2030, målt i forhold til 2007, og Gladsaxe skal være CO_2-neutralt senest i 2050. Sortering og genanvendelse af affald skal øges og gøres nemt, blandt andet ved tidlig og god integrering i planlægningen. Målet er, at 60% af borgernes affald skal sorteres til genanvendelse i 2030. Derudover ønsker kommunen at øge andelen af vedvarende energi, reducere energiforbruget, håndtere fremtidens øgede mængde nedbør og bruge regnvandet som en ressource.

Planloven giver ikke mulighed for at stille krav om genanvendelse, CO_2-udledning eller livscyklusanalyser af planlagt byggeri. Gladsaxe Kommune ønsker dog at nedbringe byggeriets CO_2-udledningen, så i forbindelse med planlægningsfasen, skal der redegøres for områdets potentialer for genanvendelse og transformation af såvel bygninger som byggematerialer. Gladsaxe Kommune vil være proaktiv, dele gode eksempler og inspirere bygherrer til at påvirke nye byggeprojekter i en mere bæredygtig retning.

I Gladsaxe er mange borgere udsat for støj, særligt fra de større statslige veje.

Opmærksomheden på støjudfordringer skal bruges til at planlægge for støjfølsomme anvendelser, hvor det giver mening, og til fortsat at have fokus på udvikling af løsninger til at håndtere trafikstøj, så der sikres gode indeklimaer og friarealer.

Byggeri og anlæg

Der er sket meget indenfor bæredygtighedsområdet og omstilling af byggeriet. I de kommende år frem mod 2029 skærpes bygningsreglementets krav til, hvor meget CO_2 forskellige byggerier må udlede pr. m^2. Dertil er det nødvendigt at være bevidst om ressourceforbruget, da vi står overfor en knaphed i forhold til ressourcer. Der skal derfor være fokus på bæredygtighed, når der skal bygges og anlægges nyt. Det gælder både i omdannelsesområderne og i den eksisterende by. Der skal generelt tænkes i genanvendelse og transformation, før der tænkes i nybyggeri.

Gladsaxe Kommune vil med sine egne ejendomme søge løsninger, som kan minimere klimaaftrykket med en ressourcebevidst tilgang til valg af materialer og give inspiration til virksomheder og borgere.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Energirigtige og bæredygtige løsninger skal indarbejdes i planlægningen af nye byområder, bygninger og anlæg samt kommunale ejendomme.
- Større kommunale nybyggerier skal som udgangspunkt bæredygtigheds-certificeres og der stilles bæredygtighedskrav i udbud.
- I planlægningsfasen af et givent område, skal der redegøres for områdets potentialer for genanvendelse og transformation af såvel bygninger som byggematerialer.
- Med henblik på at synliggøre muligheder og gode eksempler skal Gladsaxe Kommune inspirere og gå i dialog med bygherrer om bæredygtige tilgange til byggeri og anlæg.

Redegørelse

Som et led i arbejdet med at forebygge yderligere klimaforandringer har Gladsaxe Kommune vedtaget Strategi for Grøn Omstilling. Det overordnede mål er at reducere CO_2-udledningen med 70% inden 2030, målt i forhold til 2007. I Gladsaxe kommer udledningen af CO_2 primært fra transport og energiforbrug, og indirekte fra de varer vi forbruger, og det affald vi producerer. Der arbejdes derfor i strategien indenfor tre områder: transport, energi og cirkulær økonomi.

En stor del af kommunens energiforbrug stammer fra opvarmning af boliger. Derfor er både energirenovering af bygninger, udbygning af fjernvarme og et øget brug at vedvarende energikilder et fokusområde. Bygningsreglementet stiller løbende større og større krav til energiniveauet i nybyggeri. Det er derfor i den eksisterende bygningsmasse, at der skal ske en indsats i forhold til energirenovering.

Gladsaxe Kommune vil gå foran med markante energiforbedringer i egne bygninger, hvor arbejdet med bæredygtighedscertificeringer desuden skal fortsættes og udvides.
Gladsaxe Kommune vil inspirere med energirigtige løsninger i egne byggerier og ved at bæredygtighedscertificere, f.eks. gennem Svanemærkning, DGNB-certificering eller lignende på større kommunale byggerier. Da planloven giver meget begrænsede muligheder for at stille krav om bæredygtigt byggeri, vil kommunen vejlede og inspirere, når nye private projekter igangsættes.

Solceller og solfangere

I Gladsaxe er der fokus på at øge andelen af vedvarende energi ved blandt andet at fremme brugen af solceller og solfangere. Det gælder i planlægningen, hvor der er gode muligheder for at kombinere god arkitektur og bæredygtig energiforsyning, men også i den eksisterende by.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Solceller og solfangere på bygninger skal være tilpasset i bygningens arkitektur, som en del af taget eller facaden, så de passer til det eksisterende tags form, størrelse, rytme og linjer.

- Solceller og solfangere må gerne være synlige i bybilledet, men de må ikke skæmme arkitekturen eller være til gene for naboejendomme med refleksioner.

- I større sammenhængende bebyggelser, som for eksempel rækkehusbebyggelser, må der ikke opsættes solceller og solfangere, før der er vedtaget et fælles princip for, hvordan de skal opsættes.

Redegørelse

Stigende energipriser og øget fokus på miljøet har bidraget til udvikling af solceller og solfangere. Gladsaxe Kommune ser positivt på denne udvikling, men finder det også nødvendigt at have retningslinjer for opsætning af dem. Så det ikke kun er det bæredygtige aspekt, men også arkitekturen og landskabskvaliteten, som prioriteres højt. Solceller kan give god mening for både erhvervsejendomme og boliger, men særligt for sidstnævnte er der brug for retningslinjer, der kan sikre samspil med arkitekturen.

For større samlede bebyggelser er det vigtigt, at der fastsættes et princip for opsættelse af anlæggene, så der opnås et harmonisk og ensartet udtryk i for eksempel en husrække.

Nogle ejendomme er omfattet af lokalplaner eller deklarationer, hvori der for eksempel findes regulerende bestemmelser vedrørende materialer og udformning af tag og facade, som kan være afgørende for, hvordan og hvorvidt et anlæg kan monteres.

Energiforsyning

Gladsaxe Kommune er i gang med den planlagte udvidelse af fjernvarmeforsyningen, der vil resultere i en reduktion i forbrugernes CO_2-udledning. Der er fortsat ca. 8.000 boliger uden for fjernvarme-opland, og derfor skal det være muligt med anden bæredygtig energiforsyning der, hvor det ikke er muligt at udvide fjernvarmenettet.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Det skal sikres, at energiforsyningen samlet set skal være så CO_2-neutral som muligt.
- Hvor det er muligt og realiserbart, skal der etableres lokale vedvarende energisystemer.
- Varmeforsyningen skal baseres på fjernvarme, men med mulighed for alternativer inden for vedvarende energi, såsom jordvarme, varmepumper, geotermisk varme, el.lign.
- Hvor der ikke er mulighed for fjernvarme, kan individuel opvarmning foregå ved varmepumpe, elkedel, el.lign.
- Varmepumper og lignende lokale forsyningsalternativer skal i så høj grad som muligt udføres i en helhedsorienteret løsning, der tilpasses forholdene med respekt for eksisterende arkitektur og som ikke giver anledning til støjgener.

Redegørelse

Ved at spare på energiforbruget og effektivisere den måde, vi bruger energi på, kan vi reducere udgiften til omstilling af energisystemet. Vi vil derfor have fokus på energirenovering og energibesparelser i eksisterende byggeri og produktion, for jo mindre energi vi bruger, jo mindre skal vi producere. Med øget velfærd er fulgt et øget komfortniveau, og derfor skal adfærd og vaner påvirkes, hvis forbruget skal nedsættes.

Udbygningen af fjernvarmen i Gladsaxe er central i omstillingen til grøn varme, men der er et stykke vej endnu. 14% af fjernvarmen i Hovedstadsregionen er fortsat baseret på fossile brændsler. Olie og naturgas skal ud af fjernvarmeproduktionen. Og i takt med, at vi skal afbrænde mindre affald, skal vi også finde grønne alternativer, blandt andet geotermi, Når ny fjernvarme udrulles, forventes et større behov for nedkøling, og der skal derfor kigges på mulighederne for at gøre denne del bæredygtig.

Der er altså behov for en betydelig indsats for at sikre grøn omstilling af den kollektive varmeforsyning, men også den individuelle. I Gladsaxe tager vi aktivt del i den udfordring og bidrager lokalt med fokus på udbygning med grøn fjernvarme i kombination med skift til for eksempel varmepumper.

Cirkulære affaldsløsninger og ressourcebevidsthed

Gladsaxe Kommune vil i videst muligt omfang benytte cirkulære løsninger i kommunens håndtering af ressourcer

og affald. Gladsaxe Kommune vil fokusere på forebyggelse og genbrug i forbindelse med husholdningsaffald, jord og bygge- og erhvervsaffald. Herved er der fokus på at spare på ressourcer og mindske miljøbelastningen.

Gladsaxe Kommune har udrullet alle 10 fraktioner til husholdninger, og dette giver alle borgere i Gladsaxe mulighed for at sortere deres affald til genanvendelse. Affaldssorteringen skal fortsat forbedres, så affaldet kan blive håndteret korrekt og blive genanvendt i så høj grad som muligt.

Gladsaxe Kommune udarbejder en ny affaldsplan, som kommer til at hedde Genbrug- og Genanvendelsesplan og bliver vedtaget i 2025. Planen danner ramme for kommunens retning på affaldsområdet. Affaldsmængden skal mindskes, og tiltag med fokus på forebyggelse og genbrug er i højsædet.

Vi skal derfor gøre det nemt for borgerne at sortere deres affald med de rigtige affaldsløsninger og hjælpe til, at løsningerne tænkes tidligt ind i planlægningen.

Der gælder følgende retningslinjer:

- På den enkelte ejendom skal det sikres, at der er tilstrækkeligt areal til placering af beholdere og udstyr til opbevaring af affald og genanvendelige materialer fra ejendommens brugere.

- Der skal tidligt i planlægningen reserveres areal til affaldsløsninger, der i samspil med bygninger, friarealer og områdets "flow" øger tilgængeligheden til god sortering af affald.

Redegørelse

I 2023 blev der i Gladsaxe Kommunes indsamling fra husstandene og fra de offentlige kuber indsamlet ca. 24.500 ton affald, heraf ca. 13.500 ton til genanvendelse. På Gladsaxe Kommunes genbrugsstation blev der i 2023 afleveret ca. 5000 ton affald, heraf ca. 3.800 ton til genanvendelse. Både borgere og erhverv har adgang til Gladsaxe Kommunes genbrugsstation, der åbnede i december 2024.

I Gladsaxestrategien er målet 46% reel genanvendelse fra husholdningerne i 2026. I 2023 var den reel genanvendelsen 39,3%. Reel genanvendelse er den mængde sorteret affald, som uden yderligere forberedende foranstaltninger, bringes ind i den oparbejdningsproces, hvor affaldet konkret omdannes til nye produkter, materialer eller stoffer. Mængder fra genbrugsstationen indgår ikke i beregningen.
I Gladsaxe Kommunes kommende affaldsplan, der kommer til at hedde Genbrug- og Genanvendelsesplan 2025-2037, er genanvendelsesmålet inkl. affald fra genbrugsstationen. Forventet mål i planen er de nationale mål: 55% reel genanvendelse i 2025, 60% i 2030. I 2023 var den reelle genanvendelse på 47,4%.

Gladsaxe Kommune vil arbejde for at optimere kommunens affaldsordninger, vejlede borgere og virksomheder til at forebygge affald - for eksempel undgå madspild - samt til bedre sortering af affald til genanvendelse og genbrug. Genbrugsstationen vil imødekomme nye sorteringskrav og sikre at borgere og virksomheder let kan komme af med deres sorterede affald til genanvendelse og genbrug.

Affald fra virksomheder og byggeri udgør en stor del af kommunens affaldsmængde. Virksomheder skal sortere deres genanvendelige produktionsaffald til genanvendelse og også sortere husholdningslignende affald i 10 fraktioner ligesom hos boliger. Kommunerne skal fra 2025 foretage flere affaldstilsyn på virksomhederne – også på byggepladser.

For større nedrivningsprojekter kommer der nye regler i 2025 med krav om, at der inden nedrivning skal foretages

en kortlægning af bygningens materialer, som er egnet til at genbrug for at nedbringe affaldsmængderne og brug af nye råstoffer og materialer.

Hvis de store affaldsmængder fra byggeri skal nedbringes, skal der renoveres mere og rives mindre ned, og hvis man river ned, skal man genanvende mere.

Støj

Vedvarende støj kan have en stor negativ påvirkning på ens hverdag. Gladsaxe Kommune har flere strækninger langs vejene, hvor støj fra trafikken overstiger de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen. Derfor er det nødvendigt med et fokus på reducering af støj både ved eksisterende og fremtidige støjfølsomme bebyggelser.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der bør ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger, offentlige formål, institutioner, udendørs opholdsarealer og lignende i områder der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj (Støj fra Veje, 2007).
- Hvis støjniveauet ikke kan sikres, skal der fastsættes krav om forebyggelse af støjgener, som beskrevet i Planloven og i Miljøstyrelsens vejledning Støj fra Veje, 2007.
- Det skal sikres at opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer svarende til maksimalt Lden 58 dB.
- I lokalplaner, hvor Miljøstyrelsens kortlægning viser, at der er støjudfordringer i området, skal der stilles krav til bygherre om konkrete støjberegninger.
- I forbindelse med omdannelse af tidligere erhvervsområder til nye støjfølsomme anvendelser skal der tages hensyn til eksisterende støjende virksomheder enten ved afdæmpning eller støjforanstaltninger.
- I byomdannelsesområder kan der opereres med overgangsordninger jf. mulighederne i planlovens § 15 a, hvorefter der kan udlægges areal til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.
- Støjafskærmning skal arkitektonisk tilpasses området og dets bebyggelse, og skal ved hjælp af f.eks. beplantning, transparens, perforering eller udformning bidrage positivt til byens rum uden at skabe nye bagsider.

Redegørelse

Vedvarende påvirkning af trafikstøj udgør en sundhedsmæssig fare og kan blandt andet føre til forhøjet blodtryk, stressrelaterede sygdomme samt forøget risiko for hjertesygdomme. Gladsaxe er den kommune i Danmark, der har det største antal støjplagede boliger fra statslige veje, hvor kommunens virkemidler for at reducere støjen er meget begrænsede. Bilismen er steget markant de seneste år, og der er ikke udsigt til, at problemet går i sig selv. Trafikstø-

Støj

Støj fra veje i by, 1,5m

Kommunegrænse

jen stiger med hastigheden, og på de statslige veje er de højeste tilladte hastigheder. Elbiler er ikke løsningen på støjudfordringen, da støj fra bilens dæk dominerer ved hastigheder over 35 km/t.

Planloven stiller særlige krav om støj og planlægning af nye områder til for eksempel boliger. Da større støjreduktioner har lange udsigter, skal der i planlægningen arbejdes med gode løsninger til at håndtere og skærme mod støj. Det kan for eksempel være placering og orientering af bygninger og friarealer, støjvolde, støjskærme og lignende. Det er vigtigt at sikre tilstrækkeligt med opholdsareal, der overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj.

Hvis støjen ikke skal forhindre fremtidig byudvikling, er det vigtigt, at problematikken tidligt indarbejdes i planlægningen, så de rigtige målinger og beregninger kan udarbejdes, og de gode løsninger kan indarbejdes i planerne. Gennem forskellige samarbejder skal de nyeste løsninger for f.eks. støjskærme eller overdækning af veje undersøges.

Støjhandlingsplan

Byrådet har vedtaget en Støjhandlingsplan for 2024-2029, og indgår i forskellige netværker for reduktion af trafikstøj og generel videndeling. Samtidig er der mere fokus på bæredygtig transport og der er stort regionalt fokus på støjudfordringerne, og de konsekvenser det har for helbred, byudvikling, mm.

Som del af Støjhandlingsplanen har Miljøstyrelsen gennemført en ny kortlægning (2022) af trafikstøj i Gladsaxe Kommune. Cirka 50% af boligerne i Gladsaxe oplever trafikstøj over 58 dB, og omkring 4% er stærkt støjbelastede med støjniveauer over 68 dB. Siden sidste kortlægning er antallet af støjbelastede boliger (over 58 dB) steget med 13%, og antallet af stærkt støjbelastede boliger (over 68 dB) er steget med 25%. To-tredjedele af de støjbelastede boliger har statslige veje, såsom Motorring 3 eller Hillerødmotorvejen, som primær støjkilde.

Støjhandlingsplanen beskriver en række virkemidler, som kan bringes i anvendelse for at reducere støjgenerne. Da Gladsaxe Kommune primært er støjbelastet af støj fra motorvejene, er det vigtigt, at kommunen lægger et fortsat pres på staten for at få reduceret støjen fra de statslige veje. Specifikt for Gladsaxe er der peget på at kommunen kan arbejde på en reduktion af trafikmængder, hastighedsnedsættelser og kommunalt tilskud til facadeisoleringer i form af udskiftning af vinduer samt god vedligeholdelsesstandard for vejbelægning. Boligejerne kan selv yderligere arbejde med individuelle tiltag som støjhegn eller lokal afskærmning samt større facadeisoleringer for at mindske støjniveauet.

I støjhandlingsplanen er det blevet undersøgt, hvilke tiltag Gladsaxe Kommune kan iværksætte for at reducere støjen på kommunens veje. Der er fokus på værktøjer som reduktion af trafikmængde, støjreducerende vejbelægning, hastighedsreduktion, støjskærme, støjvolde, facadeisolering og individuelle tiltag.

På figuren nedenfor kan man se tretten udpegede områder, hvor disse værktøjer er blevet vurderet for at identificere de bedste muligheder for at reducere støjen i hvert område. Otte af disse områder er valgt, fordi de har flest boliger, der er væsentligt generet af støj fra kommunens veje. Derudover er fem områder udvalgt, fordi de er væsentligt påvirket af den samlede trafikstøj fra både kommunale og statslige veje.
Som en del af støjhandlingsplanen er der udarbejdet et informationsark om trafikstøj, som indeholder generel viden om trafikstøjens årsager og konsekvenser samt generelle muligheder for at begrænse støjen.

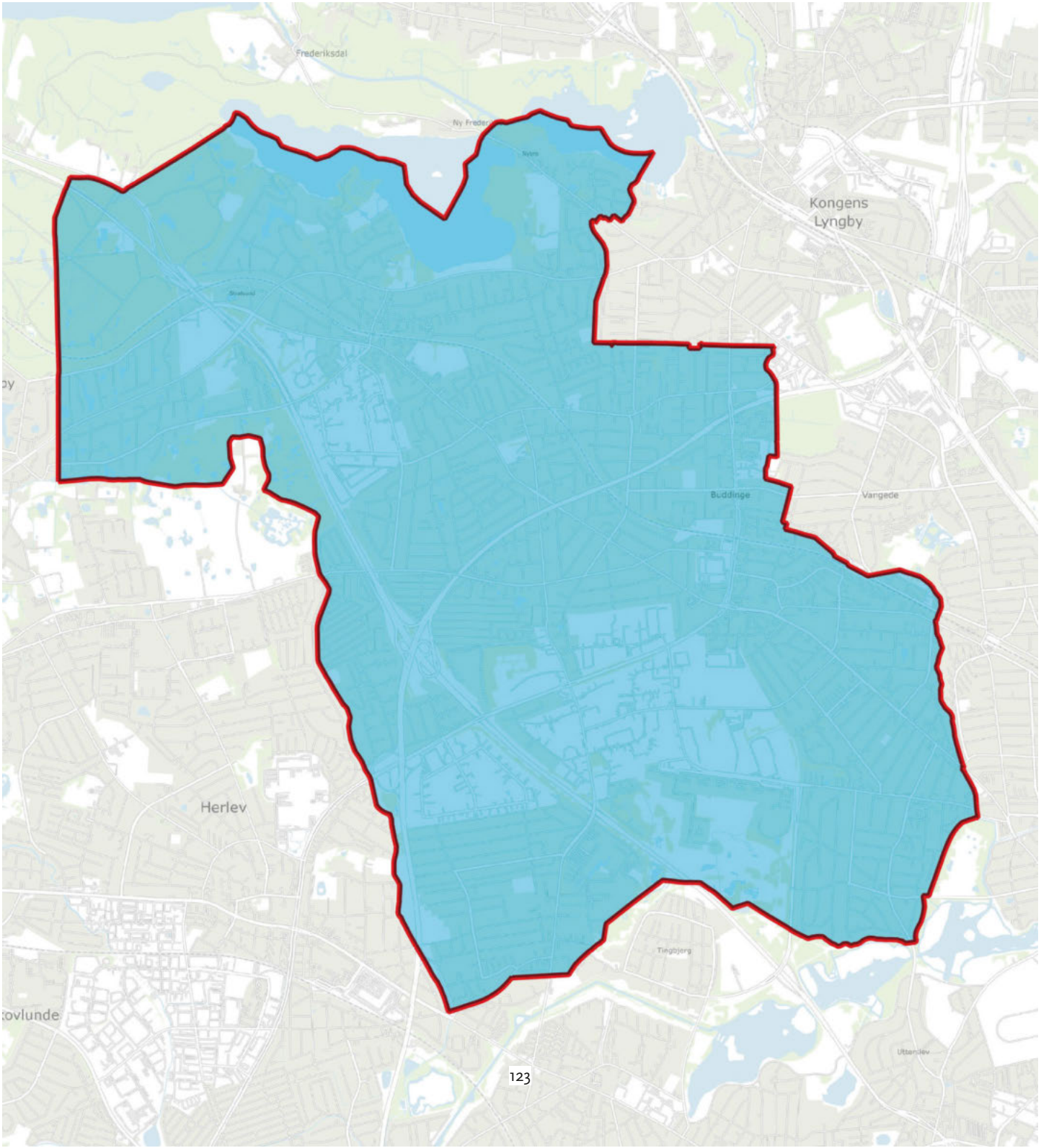
Klimatilpasning

Hele Gladsaxe Kommune er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse, og byen skal derfor gøres mere robust overfor for fremtidens ændrede klima og større mængder nedbør.

Klimatilpasning

Klimatilpasning

Kommunegrænse



Som en del af kommunes Spildevandsplan skal hele kommunen separatkloakeres, så regnvand og spildevand bliver adskilt og håndteret i hvert sit system. Over de næste mange år skal store dele af byen derfor graves op. Dette giver mulighed for at gentænke byens rum og integrere regnvandsløsninger i overfladen og skabe en grønnere by, der understøtter bynatur og bidrager med rekreativ værdi.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Hele Gladsaxe Kommune er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse. Hver gang der planlægges nye bebyggelser, nye anlæg eller ændret arealanvendelse skal risikoen for oversvømmelse vurderes.

- Der skal etableres afværgeforanstaltninger, så risikoen for negative konsekvenser begrænses, medmindre de stedsspecifikke undersøgelser viser, at det er overflødigt.

- Løsninger til håndtering af regnvand skal tage udgangspunkt i Spildevandsplanens vandhierarki, som er en prioriteret liste over ønskede løsninger:

    - Genanvendelse af regnvand, for eksempel installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl, tøjvask og vanding.

    - Lokal nedsivning, for eksempel med regnvandsbede, permeable belægninger og faskiner.

    - Fordampning, for eksempel ved etablering af grønne tage, regnbede, render og plantning af flere træer.

    - Forsinkelse, for eksempel ved etablering af regnvandsbede, terrænregulering med lavninger eller via beplantede grøfter.

    - Afledning til det offentlige afløbssystem, hvis regnvand ikke kan håndteres lokalt.

Redegørelse

Risiko for oversvømmelse

Hele Gladsaxe Kommune er udpeget til at være i risiko for oversvømmelse. Det skyldes, at der, tæt fordelt over hele kommunen, er lavninger, der kan indeholde vand, og at meget store dele af kommunen er kortlagt til at have terrænnært grundvand indenfor de nærmeste to meter dele af året.

Kortlægningen viser vandets udbredelse i lavninger ved 15 mm nedbørsoverskud. Modellen tager ikke højde for afløbssystemer, dræn mm. Der er en såkaldt glaspladmodel, hvor alt nedbør løber til lavest mulige punkt derfra, hvor det lander. Kilde: Bluespot hydrologisk højdemodel fra SDFE.

Laget over terrænnært vand viser antal dage på et år, hvor vandstanden forventes af være mindre end to meter fra terræn. Modellen er ud fra historiske data og derfor uden klimafremskrivning. Det må derfor forventes at grundvandsstanden stiger yderligere. Kilde: Hydrologisk Informations- og Prognosesystem fra GEUS.

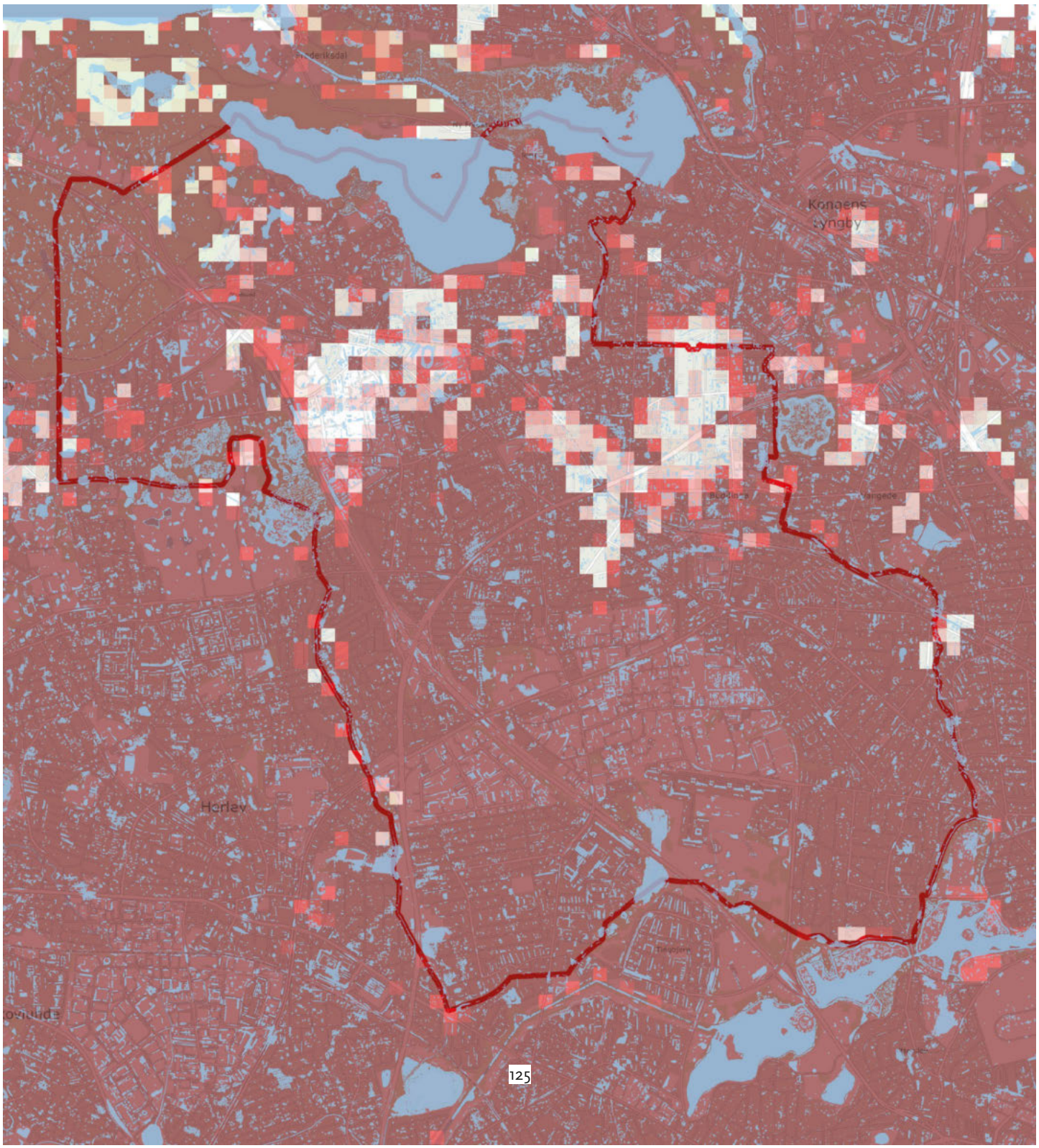
Terrænnært Vand

Bluespot (lavninger) 15 mm

Kommunegrænse

Antal dage med højtstående grundvand i dag, 2 m fra terræn

- 0 - 37 dage per år
- 37 - 91 dage per år
- 91 - 183 dage per år
- 183 - 219 dage per år
- 219 - 256 dage per år
- 256 - 292 dage per år
- 292 - 329 dage per år
- 329 - 365 dage per år



Undersøgelser

Når der planlægges for ny bebyggelse, nye anlæg og ændret arealanvendelse skal risikoen for oversvømmelse vurderes nærmere. Relevante undersøgelser kan for eksempel være undersøgelse af risikoen for:

- Oversvømmelser fra relevante kilder f.eks. regnvand og grundvand.
- Påvirkning af vandets strømningsveje og lavninger i terrænet, f.eks. ved placering af bygninger og terrænregulering.
- Påvirkning af terrænnært vandspejl, f.eks. ved grundvandssænkning i anlægsfasen, ændring af eksisterende dræn eller tætning af kloakker.
- Ændringer i afstrømning på grund af ændrede overflader f.eks. fra grønt til befæstelse.

Det vil ofte være relevant at kigge på hele vandoplandet, så undersøgelserne vil ofte også skulle omfatte arealer uden for lokalplanområdet. Den konkrete vurdering afgør hvilke krav, der vil blive stillet til afværgeforanstaltninger.

Afværgeforanstaltninger

Medmindre konkrete undersøgelser viser, at det er overflødigt, skal der i forbindelse med nye aktiviteter etableres afværgeforanstaltninger, så risikoen for negative konsekvenser begrænses. Afværgetiltag kan f.eks. være at:

- Byggefelter og terrænreguleringer placeres under hensyntagen til vandets strømningsveje og lavninger i terrænet.
- Regnvandsløsninger så vidt muligt designes, så vandet kan løbe via naturligt fald i terrænet og tænkes på tværs af skel og overgange fra privat til offentligt rum.
- Strømningsveje og oversvømmelsesarealer anlægges således, at de ikke påvirker andre områder negativt op til et givent serviceniveau.
- Begrænse omfanget af vand der skal håndteres, f.eks. ved at minimere befæstelse.
- Bygninger og tekniske anlæg placeres og sikres, så risikoen for skader minimeres, f.eks. ved krav om sokkelkote.
- Bygninger og tekniske anlæg sikres mod skader fra terrænnært grundvand.

Etablering af afværgeforanstaltninger, der kan give en væsentlig påvirkning af områder i andre kommuner, skal ske i et tværkommunalt samarbejde. Et eksempel på dette er Harrestrup Å samarbejdet, hvor der i Kagsåparken etableres afværgeforanstaltninger (bl.a. forsinkelsesbassiner) for at afhjælpe oversvømmelser både lokalt og for nedstrøms arealer.
Ifølge planloven er det muligt at udarbejde klimalokalplaner, der regulerer byggeri og anlæg med baggrund i et ønske om at sikre klimatilpasning. I forbindelse med lokalplanlægningen skal afværgeforanstaltninger fastlægges nærmere.

Løsninger

I Gladsaxe Kommune arbejder vi med et hierarki af løsninger for, hvordan regnvand håndteres mest bæredygtigt. Ofte vil der i en konkret situation være tale om en blanding af flere løsninger, og det er ikke alle steder, at den mest bæredygtige og optimale løsning kan anvendes. Regnvandet skal så vidt muligt indgå i det naturlige kredsløb og kan anvendes i naturmæssige sammenhænge, hvis det bidrager til en øget naturværdi og ikke er i modstrid med gældende areal- og artsfredninger.

Generelt arbejder vi ud fra at anvende overfladeløsninger og lede mindre regnvand til rensningsanlæg. Hierarkiet er i prioriteret rækkefølge: Genanvendelse, lokal nedsivning og fordampning, afledning på overfladen til sø, å og mose, afledning under jorden til sø, og mose og afledning af regnvand og spildevand i samme ledning.

Et væsentligt element i at gøre Gladsaxe Kommune robust overfor for fremtidige klimaforandringer er Byrådets beslutning om, at hele kommunen skal separatkloakeres. Fordelen ved en fuld separering er, at når det er helt implementeret, bliver der ikke ledt spildevand ud i vandområderne, og der kommer ikke spildevand i kældre og på terræn.

Den direkte påvirkning for borgerne er, at adskillelse af spildevand og regnvand på egen matrikel bliver obligatorisk for den enkelte grundejer i takt med, at separeringen gennemføres i kommunen over de næste mange år.

Der er udarbejdet en rækkefølgeplan, der inddeler Gladsaxe Kommune i 18 områder, og som viser, hvornår det forventes, at anlægsprojekter afledt af spildevandsplanen skal planlægges og udføres i de forskellige områder. Du finder rækkefølgeplanen her.

Tekniske anlæg og master

Tekniske anlæg omfatter forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg som for eksempel genbrugsplads, renseanlæg, deponeringsanlæg mv.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Nybyggeri skal, hvor det er muligt, tilsluttes den kollektive varmeforsyning, fjernvarme eller naturgas.
- Anlæg, byggeri eller andre dispositioner skal respektere højspændings- og naturgasanlæg.
- Ud over kommunens egen Genbrugsstation må der ikke etableres større affaldsanlæg.
- Der må ikke etableres virksomheder eller anlæg med særlige beliggenhedskrav.
- Nye master og antennesystemer skal placeres efter Gladsaxe Kommunes retningslinjer om opstilling af mobilmaster og antenner.

Tekniske Anlæg og Master

Telemast

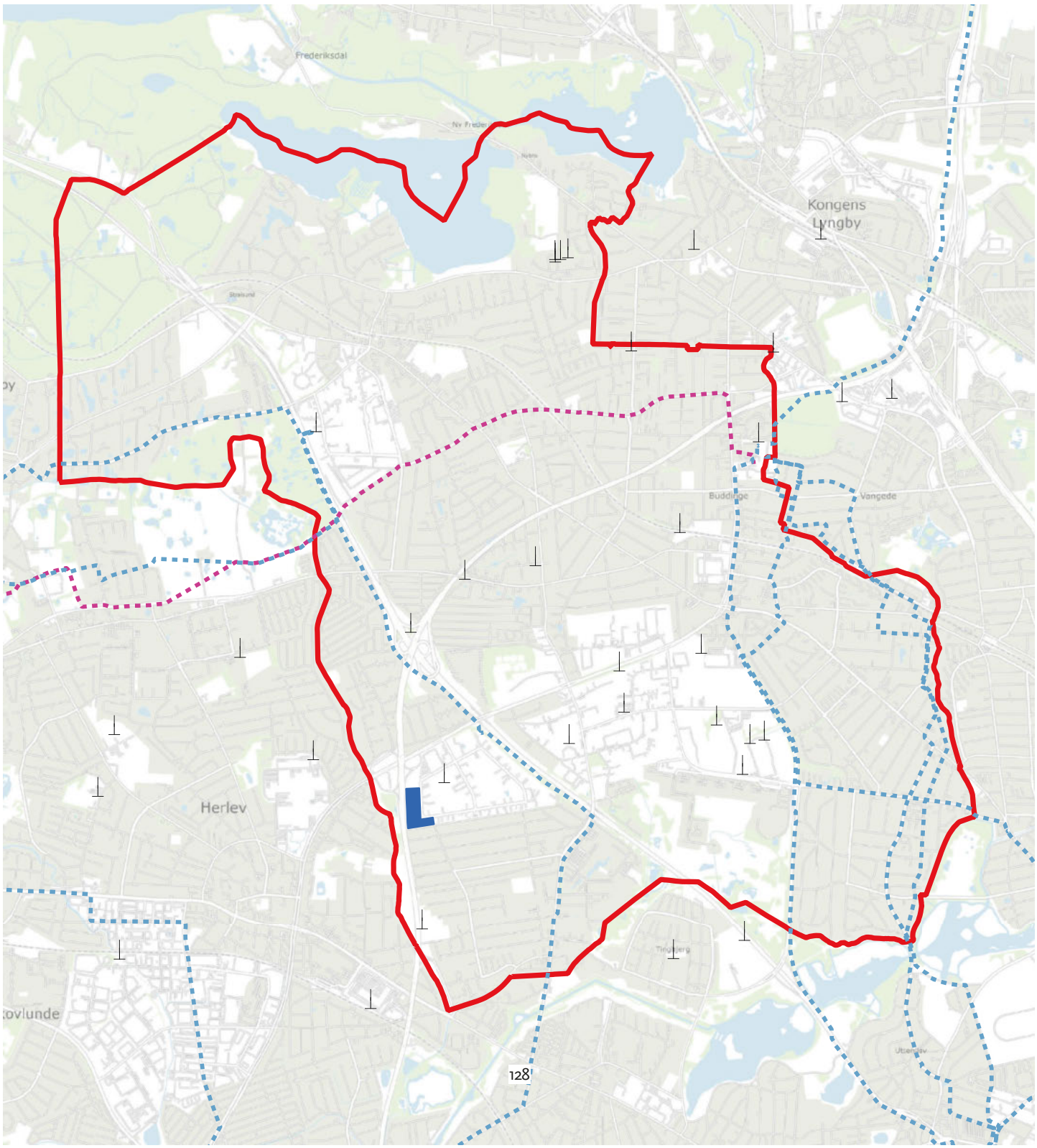
Genbrugsstation

Højspændingskabler

132kv

400kv

Kommunegrænse



Redegørelse

Højspændingsanlæg

Høje elektrisk ledende objekter nær Eltransmissions jordkabelanlæg, bør ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

Der planlægges for højspændingsledninger over Hillerødmotorvejen. En krydsning af statens vejareal skal godkendes af Vejdirektoratet.

Genbrugsstation

Gladsaxes nye genbrugsstation åbnede december 2024. På arealet ved Gladsaxes nye genbrugsstation findes den fredede gravhøj Sneglehøj. Genbrugsstationen prioriterer det arkitektoniske udtryk, som respekterer og iscenesætter gravhøjen Sneglehøj ved at friholde et areal omkring gravhøjen og sikre, at containere bliver placeret i et nedsænket område, så gravhøjen fortsat vil være synlig fra omgivelserne.

I Genbrugsstationens indretning vægtes sikkerhed og brugervenlighed højt ved blandt andet at adskille let og tung trafik, så lastbiler ikke kommer i berøring med borgere.

Virksomheder og anlæg med særlige beliggenhedskrav

I overensstemmelse med Fingerplan 2019, må der ikke etableres virksomheder og anlæg med særlige beliggenhedskrav i Gladsaxe Kommune.

Anlæg ifm. den grønne omstilling af fjernvarmenettet og elforsyningen

Varmeforsyningen i Gladsaxe Kommune er midt i en omstilling. Frem mod 2030 skal der udbygges fjernvarmenet til langt de fleste af kommunens borgere og virksomheder. Samtidig skal kommunen være med til at sikre, at der er tilstrækkelig og bæredygtig fjernvarme til fjernvarmekunderne. Det er et samarbejde mellem kommunen, CTR, de to fjernvarmeselskaber Gladsaxe Fjernvarme og Vestforbrænding samt vores nabokommuner.

Der vil i fremtiden blive brug for mere fjernvarme pga. den store udbygning. Samtidig skal vi udfase biomasse, og vi skal udnytte den voksende mængde er klimavenlig strøm i nettet. Det skal bl.a. ske gennem mere lokalproduktion og gennem lagring af varmen. I det nuværende net anvendes lokale gaskedler til at øge varmen i nettet i Gladsaxe, når det er koldest og varmeforbruget er på det højeste. På sigt skal disse fossile kilder også udfases.

I Gladsaxe Kommune arbejdes der med mulighederne for varmeakkumuleringstanke i forbindelse med elkedler. Tankene vil kunne lagre varmen, når forbruget er lavt og strømmen billig, og sende det varme vand ud i nettet, når forbruget er stort. Dertil undersøges mulighederne for nye lokale varmekilder såsom vand-til-vand varmepumper og geotermi.

Der skal i samarbejde med fjernvarmeselskaberne og CTR findes placeringer til energianlæggene, hvor det er muligt i forhold til blandt andet fjernvarmenet og energiproduktion, uden at skulle gå på kompromis med udviklingen af gode byrum. Der skal arbejdes med bygningernes udtryk, så de tilpasses den eksisterende arkitektur og giver noget igen til byrummet.

Master og antenner

Der ansøges jævnligt om opsætning af nye master og antenner, idet den digitale infrastruktur er i konstant udvikling. Gladsaxe Kommune har udarbejdet retningslinjer for placering af nye master og antenner, som tager udgangspunkt i brug og udvikling af de eksisterende telemaster kommunen allerede har. Retningslinjer og sagsforløb, myndighedsbehandling og råd til den gode ansøgning findes i "Opstilling af mobilmaster og antenner i Gladsaxe Kommune".

Byvindmøller

Gladsaxe Kommune ser positivt på placering af byvindmøller i kommunen, da de kan være med til at bidrage til den lokale vedvarende energiproduktion.

Der gælder følgende retningslinjer:

- Der er ikke mulighed for placering af store vindmøller i Gladsaxe Kommune.
- Byvindmøller må placeres i erhvervskvartererne; Bagsværd Erhvervskvarter, Gladsaxe Erhvervsby, Mørkhøj Erhvervskvarter, Buddingevej Vest og Glentegård.
- Derudover må byvindmøller placeres på udpegede bygninger, der har en væsentlig højde i forhold til de omkringliggende bygninger, så de ikke kommer til at skæmme i bybilledet. Det gælder for højhusene i Værebro Park, de to højhuse i Bagsværd og højhuset ved Buddinge Bymidte.
- Byvindmøller bør placeres, så de er mindst synlige og under hensyntagen til den eksisterende arkitektur og nærområdet.
- I de tilfælde, hvor der bliver opsat flere byvindmøller i samme område, skal de være ens.
- Ved opsætning af byvindmøller skal der tages hensyn til støjfølsomme arealanvendelser, og støjkrav skal følges jf. vindmøllebekendtgørelsen. Byvindmøller skal desuden anmeldes til Gladsaxe Kommune inden etablering.

Redegørelse

Byvindmøller omhandler såkaldte minivindmøller. Det er små vindmølleanlæg, der kan opstilles i tilknytning til beboelse og har en nominel effekt på maksimum 10 kW. Minivindmøller er ikke det mest effektive virkemiddel i den grønne omstilling og ses ikke mange steder i Gladsaxe, men det kan være relevante at montere på større bygninger og åbne arealer.

Lovgivningsmæssigt falder minivindmøller i Danmark ind under begrebet husstandsvindmøller. Miljøgodkendelsesmæssigt betyder det, at for alle former for vindmøller, skal foretages en screening for miljøvurdering.

Ved opsætning af byvindmøller skal der tages hensyn til støjfølsomme arealanvendelser. Disse defineres som områder udlagt til bolig-, institutions-, sommerhus- eller kolonihaveformål eller rekreative områder.

Generelle rammer

Kommuneplanrammerne består dels af generelle rammer for hele kommunen, dels detaljerede rammer for det enkelte specifikke rammeområde. De generelle rammer indeholder en række fælles bestemmelser, der gælder for alle rammeområder, medmindre der i den specifikke ramme er andre og mere præcise bestemmelser for de forhold, der indgår i de generelle rammer.

Boligstørrelser

Lokalplaner for større boligområder skal udformes med variation i boligstørrelsen. For nye boliger skal 50 % af etagearealet være boliger på mindst 95 m² i gennemsnit. De øvrige 50 % af etagearealet skal variere så der tilsammen skabes en bredde i boligstørrelserne. Dog må der ikke opføres boliger mindre end 50 m², medmindre det er kollegie eller studieboliger.

Helårsstatus

Nye boliger i Gladsaxe Kommune skal anvendes som helårsboliger. Boliger der fastlægges som helårsboliger må ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

Åben-lav boliger

Betegnelsen åben-lav svarer til parcelhuse og villaer. Ved åben-lav boliger forstås fritliggende beboelsesbygninger med én bolig i højst én etage med udnyttelig tagetage.

Åben-lav bebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten., af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket.

Bebyggelsesprocenten afhænger af grunden størrelse:
Grunde på op til 999 m2 = maks. 25 % - men maks. 200 m2 boligbebyggelse
Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. 20 % bebyggelse
Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 bebyggelse

Definitionen af 1½ etage er 1 etage med udnyttelig tagetage. Det vil sige, at tagetagen skal være et traditionelt saddeltag med en trempelhøjde på maks. 1 m, og at den samlede bredde af kviste ikke må udgøre mere end 50 % af tagfladens længde.

Hvis en eksisterende boligbebyggelse er mindst 10 år gammel, og den om- eller tilbygges, frem for at rive ned og bygge nyt, kan der dispenseres til at øge bebyggelsesprocenten med 5 procentpoint som nedenfor:
Grunde på op til 999 m2 = maks. 30 % ved om- og tilbygning - men maks. 250 m2 boligbebyggelse
Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. 25 % ved om- og tilbygning
Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 375 m2 boligbebyggelse ved om- og tilbygning

Ved om- og tilbygninger kan desuden dispenseres fra kravet om et fodaftryk på 2/3 af bebyggelsesgraden, hvis det er til hinder for en tilbygning på terræn.

Ved nybyggeri, herunder om- og tilbygninger skal der altid ske en arkitektonisk tilpasning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen eller i området.

Nybyggeri, herunder om- og tilbygninger skal tilpasses det eksisterende terræn.

Parkering af lastbiler og varevogne over 3.500 kilogram egenvægt må ikke finde sted i boligområderne

På den enkelte ejendom må der ikke finde oplag sted af større både, uindregistrerede biler, campingvogne og lignende.

Tæt-lav boliger

Betegnelsen tæt-lav boliger omfatter rækkehuse, kæde- og klyngehuse. Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger, der hver indeholder én bolig, og som er helt eller delvist sammenbygget med flere bygninger af tilsvarende art. Der fastsættes generelt en mindste grundstørrelse på 300 m2.

Etageboliger

Ved etageboliger forstås beboelsesbygninger i to etager eller derover med vandret lejlighedsskel.

Bofællesskaber

Der kan i alle områder udlagt til boligformål, etableres bofællesskaber. Bofællesskaber er boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne. Krav til boligstørrelser fastsættes konkret i lokalplanlægning med udgangspunkt i det konkrete sted, disponeringen af bebyggelsen og fordelingen mellem fællesarealer og private boligarealer.

Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 10 % af etagearealet.

Ungdoms og kollegieboliger

Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 m^2 og 50 m^2 etageareal.

Klima

Hele Gladsaxe Kommune er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse. Ved planlægning for byudvikling, tekniske anlæg og ændret arealanvendelse skal omfanget af oversvømmelse vurderes nærmere. Deraf vil det følge, ud fra hvilke krav der kan opføres byggeri, anlæg mm. på arealet.

Friareal

Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, art og størrelse af beplantning. Der kan ligeledes indsættes krav til, hvor stor en andel af friarealerne der skal etableres på terræn, og om hvor stor en andel der skal udformes som fælles friarealer for bebyggelsen.

Kravet til friarealer kan fraviges i bymidterne, hvis særlige omstændigheder er til stede, som f.eks. ved omdannelse af eksisterende bygninger, hvor hensynet til bevaring og/eller transformation vægtes højere.

Friareal krav

Bolig - åben/lav: Forhaver til åben-lav boliger skal overvejende fremstå som beplantet grøn have. Efter en konkret vurdering kan der dispenseres til småbygninger over byggelinjen, hvis det ikke bryder med den grønne karakter.

- Bolig - tæt/lav: Forhaver til tæt-lav boliger skal have et grønt præg - 40 % friarealkrav
- Bolig - etage: Etageboligers gårdrum skal havet grønt præg, Friarealer til etageboliger skal indeholde varierede muligheder for rekreation for ejendommens beboere, 40 % af bruttoetagearealet
- Ungdomsboliger / boliger under 60 m²: 40 % af bruttoetagearealet
- Kontor- og serviceerhverv: 10 % af bruttoetagearealet
- Produktion og lager: 10 % af bruttoetagearealet
- Detailhandel: 10 % af bruttoetagearealet
- Detailhandel – pladskrævende varer: 10 % af bruttoetagearealet
- Sports- og idrætsanlæg: konkret skøn
- Undervisning: konkret skøn
- Daginstitution: konkret skøn
- Andre offentlige formål: konkret skøn

Biofaktor

Biofaktoren er et mål for omfanget og kvaliteten af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor "grønne", de er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativt lav værdi, og asfalt har værdien nul.

Krav til biofaktor

- Bolig - åben/lav: 0,5
- Bolig - tæt/lav: 0,5
- Bolig - etage: 0,5
- Ungdomsboliger / boliger under 60 m²: 0,5
- Kontor- og serviceerhverv: 0,3
- Produktion og lager: 0,3
- Detailhandel: 0,3
- Detailhandel – pladskrævende varer: 0,3
- Sports- og idrætsanlæg: konkret skøn
- Undervisning: konkret skøn
- Daginstitution: konkret skøn
- Andre offentlige formål: konkret skøn

Bilparkering

I en række specifikke områder stilles krav om, hvor mange % af parkeringspladserne, der opføres i konstruktion i form af parkeringskældre eller konstruktion over jorden (parkeringshus). Procentandelen fremgår i de specifikke rammer.

Krav til bilparkering i stationsnære og stationsnære kerneområder

- Bolig - åben/lav: 1 pr. bolig
- Bolig - tæt/lav: 0,5 pr. bolig
- Bolig - etage: Maximum 0,5 pr. 95 m²
- Ungdomsboliger / boliger under 60 m²: Maximum 0,125 pr. 60 m²

- Kontor- og serviceerhverv: Maximum 1 pr. 100 m²
- Produktion og lager: Maximum 1 pr. 100 m²
- Detailhandel: Maximum 1 pr. 50 m²
- Detailhandel – pladskrævende varer: Maximum 1 pr. 50 m²
- Sports- og idrætsanlæg: Maximum 1,0 pr. 20 personer anlægget er godkendt til af brandmyndigheder
- Undervisning: Maximum 0,25 pr. ansat
- Daginstitution: Maximum 1 pr. 100 m²
- Andre offentlige formål: konkret skøn - tilpasses efter antal brugere

Krav til bilparkering i resten af kommunen

- Bolig - åben/lav: 2 pr. bolig
- Bolig - tæt/lav: 1 pr. bolig
- Bolig - etage: Maximum 1 pr. 95 m²
- Ungdomsboliger / boliger under 60 m²: Maximum 0,25 pr. 60 m²
- Kontor- og serviceerhverv: Maximum 1 pr. 50 m²
- Produktion og lager: Maximum 1 pr. 50 m²
- Detailhandel: Maximum 1 pr. 25 m²
- Detailhandel – pladskrævende varer: Maximum 1 pr. 50 m²
- Sports- og idrætsanlæg: Maximum 1 pr. 10 personer anlægget er godkendt til af brandmyndigheder
- Undervisning: Maximum 0,5 pr. ansat
- Daginstitution: Maximum 1 pr. 50 m²
- Andre offentlige formål: konkret skøn - tilpasses efter antal brugere

Der kan efter konkret skøn i forbindelse med lokalplanlægningen etableres flere parkeringspladser end den angivne norm, såfremt merandelen opføres i konstruktion.

Der kan efter konkret skøn i forbindelse med lokalplanlægningen kræves at parkeringsnormen reduceres med op til 33 %, hvis parkeringspladser dobbeltudnyttes. Dobbeltudnyttelse kan ske mellem arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov indenfor normal arbejdstid som erhvervsvirksomheder, skoler og andre offentlige institutioner, og arealanvendelser der primært har parkeringsbehov udenfor normal arbejdstid som boliger, biograf, idrætsanlæg og andre fritidsformål.

Hvis der etableres pladser til delebiler, mikro mobilitetsløsninger, flere cykelparkeringspladser, nærhed til offentligt tilgængelige parkeringspladser eller lignende kan parkeringsnormen efter konkret skøn i forbindelse med lokalplanlægningen reduceres yderligere.

Kravet for byomdannelsesområder om, at en vis andel af parkering skal etableres i konstruktion, kan efter en konkret vurdering afviges, hvis der arbejdes med bevaring og transformation eller en lavere udnyttelse af bebyggelsesprocenten.

Cykelparkering

Cykelparkering skal i videst muligt omfang placeres ved indgange og integreres i det arkitektoniske helhedsgreb.

Krav til cykelparkering

- Bolig - åben/lav: ingen krav
- Bolig - tæt/lav: Minimum 4 pr. 95 m²
- Bolig - etage: Minimum 4 pr. 95 m²
- Ungdomsboliger / seniorboliger / boliger under 60 m²: Minimum 2 pr. 60 m²
- Kontor- og serviceerhverv: Minimum 1 pr. 50 m²
- Produktion og lager: Minimum 1 pr. 100 m²
- Detailhandel: Minimum 1 pr. 25 m²
- Detailhandel – pladskrævende varer: Minimum 1 pr. 50 m²
- Sports- og idrætsanlæg: Minimum 2 pr. 20 personer anlægget er godkendt til af brandmyndigheder
- Undervisning: Minimum 0,5 pr. ansat, og konkret skøn efter antal elever
- Daginstitution: Minimum 1 pr. 50 m²
- Andre offentlige formål: konkret skøn - tilpasses efter antal brugere

Specifikke rammer

Planavn	Plan nr.	Distrikt	Noter om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Skovdiget	1B1	Værebro Kvarter		Min. grundstørrelse 1.200 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	0	0	2
Værebro-vej	1B2	Værebro Kvarter		Min. grundstørrelse 1.200 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Værebro Park	1B3					Boligområde		65	0	0

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Noter om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Værebro Park Lokalcenter	1C1		Blandet byfunktioner og biliger i form af etageboliger samt tæt-lav. Der må maksimalt etableres et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 2.200 m2 indenfor lokalcenteret. Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik må højst være 1.200 m2 og for en udvalgsvarebutik højst 750 m2.			Center område		100	0	4
Værebro Skole	1D1					Område til offentlige formål		30	15	0
Område ved Skovbrynet Station	1D2	Værebro Kvarter	Sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner samt daginstitutioner.			Område til offentlige formål		0	0	0
Skovbrynet	1E1	Værebro Kvarter	Boliger, Dagtilbud.	Min. grundstørrelse 1.200 m^2.		Erhvervs område		35	0	2
Akademisk Boldklub	1F1	Værebro Kvarter				Rekreativt område		10	12	2
Smør- og Fedtmosen	1F2	Værebro Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Daghaver Værebrovej	1F3	Værebro Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Bagsværd Hovedgade 182-202	2B1	Bagsværd Kvarter				Boligområde		60	0	3
Hyrdeparken	2B10	Bagsværd Kvarter				Boligområde		35	0	2
Søndergård Park	2B11	Bagsværd Kvarter				Boligområde		25	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Højgårds Allé	2B12	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Østerhegn	2B13	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Tværledet	2B14	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Gunnarsvej	2B15	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Hanehøj	2B16	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Højgårds Vænge	2B17	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 1.200 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Skovbrynet / Helmsvej Skovbrynet / Helmsvej	2B18	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 1.200 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Slotsparken	2B19	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 1.200 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Bagsværd Hovedgade 56-84	2B2	Bagsværd Kvarter				Boligområde		50	0	3
Højgårdsparken	2B20	Bagsværd Kvarter				Boligområde		25	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Gammelmosevej / Bagsværd Hovedgade	2B21	Bagsværd Kvarter				Boligområde		50	0	3
Ungdomsboliger ved Stengården Station	2B22	Bagsværd Kvarter				Boligområde		40	0	2
Bagsværdlund nord	2B23	Bagsværd Kvarter		I enkeltområdet skal der etableres en del af en grøn fælled, som strækker sig over områderne 2BE1, 2B23, 2B24 og 2BE2.		Boligområde		60	0	3
Bagsværdlund syd	2B24	Bagsværd Kvarter		I enkeltområdet skal der etableres en del af en grøn fælled, som strækker sig over områderne 2BE1, 2B23, 2B24 og 2BE2.		Boligområde		65	0	3
Kostskolevej	2B25	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 1200 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Søbjørnshuse	2B3	Bagsværd Kvarter				Boligområde		50	0	3
Godt Gemt	2B4	Bagsværd Kvarter				Boligområde		50	0	3

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Bindeledet, nord	2B5	Bagsværd Kvarter				Boligområde		50	0	3
Bondehavevej	2B6	Bagsværd Kvarter				Boligområde		40	0	2
Solbærvænget	2B7	Bagsværd Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Poppelkrogen	2B8	Bagsværd Kvarter				Boligområde		35	0	2
Tordisvej	2B9	Bagsværd Kvarter				Boligområde		40	0	2
Bagsværdlund / Bagsværd Hovedgade	2B E1	Bagsværd Kvarter	Blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv, boliger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restaurant-er, caféer og lignende.	Bygninger må opføres med max. 4 etager (16 m.) mod Bags-værd Hoved-gade og max. 3 etager (max. 12 m.) i resten af området, dog skal 3 etagers bebyggelse trappes ned til 2 etager (max. 8 m.) i det sydøstlige hjørne mod Pinjevej. I enkeltområdet skal der etableres en del af en grøn fælled, som strækker sig over områderne 2BE1, 2B23, 2B24 og 2BE2.		Blandet bolig og erhverv		90	16	4

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Bagsværdlund / Vadstrupvej	2B E2	Bagsværd Kvarter	Blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv, etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lignende.	I enkeltområdet skal der etableres en del af en grøn fælled, som strækker sig over områderne 2BE1, 2B23, 2B24 og 2BE2.	Mindst 85 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion.	Blandet bolig og erhverv		150	20	5
Bagsværd Bymidte nord	2C1	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		100	0	4
Bindeledet, syd	2C2	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		60	0	4
Promenaden	2C3	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		50	0	3
Bagsværd Bymidte, syd	2C4	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		125	0	4
Pinievej	2C5	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max husdybde: 12 m.		Center område		0	0	4
Bagsværd Torv	2C6	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		80	0	4
Kørom	2C7	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde 12 m, stueetagen 20 m.		Center område		0	0	4

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Vadstrupvej / Bagsværd Hovedgade	2C8	Bagsværd Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde langs Bags-værd Hoved-gade 12 m.		Center område		140	0	3
Granvej	2D1	Bagsværd Kvarter	Bofællesskab, botilbud, social institution, administration, friareal og legeplads.			Område til offentlige formål		50	0	2
Midgården	2D 10	Bagsværd Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Søndergård Park / Ibsvej	2D 11	Bagsværd Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Østerlund	2D 12	Bagsværd Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Vævergården	2D 13	Bagsværd Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Bagsværd Friskole	2D 14	Bagsværd Kvarter	Friskole.			Område til offentlige formål		40	0	2
Botilbud ved Granvej	2D 15	Bagsværd Kvarter			Bil- og cykelparkering til offentlige formål skal afpasses i forhold til antallet af brugere, kunder og ansatte. Klimaudpeget område.	Område til offentlige formål		55	0	3
Højgård	2D2	Bagsværd Kvarter	Park.			Område til offentlige formål		25	0	2
Institutionsområdet ved Taxvej	2D3	Bagsværd Kvarter	Omsorgscenter, undervisning, dagtilbud, kirke, off. institutioner i øvrigt.		Bil- og cykelparkering til offentlige formål, kulturelle institutioner mv. skal afpasses i forhold til antallet af brugere, kunder og ansatte. Klima udpeget område.	Område til offentlige formål		25	0	2
Bagsværd Kostskole	2D4	Bagsværd Kvarter	Kostskole.			Område til offentlige formål		40	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Haralds-gave	2D5	Bags-værd Kvarter	Kollegium.			Område til offentlige formål		7	0	2
Hare-skovbo	2D6	Bags-værd Kvarter	Boliger for ældre.			Område til offentlige formål		45	0	4
Bags-værd skole	2D8	Bags-værd Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		45	0	3
Sofiesko-len	2D9	Bags-værd Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		45	0	2
Bags-værd Stadion	2F1	Bags-værd Kvarter				Rekreativt område		10	12	2
Langs banen	2F2	Bags-værd Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Regatta-pavillo-nen	2F3	Bags-værd Kvarter				Rekreativt område		23	0	2
Alders-hvile Slotspark	2F4	Bags-værd Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Bagsværd Søpark	2F5	Bags-værd Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Søvej	2T1	Bags-værd Kvarter				Tekniske anlæg		0	0	0
Nybro-gård Kollegiet	3B1	Nybro Kvarter	Kollegium.			Boligområde		35	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Kongshvilebakken	3B2	Nybro Kvarter		Min. grundstørrelse 1.200 m^2.		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Kongshvileparken	3B3	Nybro Kvarter				Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	25	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Nybro-vænge / Amund-sensvej	3B4	Nybro Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Nybro-gård Kollegiet / Nybro-vej 356	3D1	Nybro Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Mølegår-den	3D2	Nybro Kvarter	Omsorgscenter og dagin-stitution.			Område til offentlige formål		40	0	2
Bag-sværdvej	3D3	Nybro Kvarter				Område til offentlige formål		25	0	2
Radio-maken	3F1	Nybro Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Nybro Åmose	3F2	Nybro Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Ny-bropyn-ten	3F3	Nybro Kvarter				Rekreativt område		20	0	1
Lyngby Radio	3T1	Nybro Kvarter		Området må bebygges yderligere med 1.000 m² etageareal.		Tekniske anlæg		0	0	2
Kongs-hvile-bakken / Sydskrå-ningen	3T2	Nybro Kvarter				Tekniske anlæg		0	0	0

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Søgården	4B1	Haspegård Kvarter				Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	25	0	1
Mølle-marken	4B10	Haspegård Kvarter				Boligområde		40	0	2
Hørmarkenmarken	4B11	Haspegård Kvarter				Boligområde		40	0	2
Stengårdsparken, vest	4B12	Haspegård Kvarter				Boligområde		35	0	2
Christianslyst	4B13	Haspegård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m^2.		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Marsk Stigs Allé	4B14	Haspegård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Gammelmosevej / Buddinge Hovedgade	4B15	Haspegård Kvarter				Boligområde		50	0	3
Lundevænge	4B16	Haspegård Kvarter	Boligområde	Boligområde		Boligområde		40	0	0
Haspegård, vest	4B2	Haspegård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Landerslevvej	4B3	Haspegård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Strømskellet	4B4	Haspegård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Bondemarken	4B5	Haspegård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Haspegård, midt	4B6	Haspegård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Haspekrogen	4B7	Haspegård Kvarter				Boligområde		40	0	2
Vibevænget	4B8	Haspegård Kvarter				Boligområde		35	0	2
Grævlingestien	4B9	Haspegård Kvarter				Boligområde		40	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Bagsværd Fort, syd	4D1	Haspegård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Vibevænget 5	4D2	Haspegård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	2
Bagsværd Fort, nord	4F1	Haspegård Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
HF 4. Juli 1917 / HF Mirabelle	4F2	Haspegård Kvarter				Rekreativt område		0	0	1
Haspegårdsvej / Vibevænget	4T1	Haspegård Kvarter				Tekniske anlæg		0	0	0
Aldershvilevej	5B1	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Skoleparken	5B10	Stengård Kvarter				Boligområde		30	0	3

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Stengård, midt	5B11	Stengård Kvarter		Max bebyggelsesprocent 40 % for eksisterende tæt-lav boligbebyggelse.		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	0	0	2
Mogens Allé	5B12	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Christoffers Allé / Gammelmosevej	5B13	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Lyngparken l	5B14	Stengård Kvarter	De eksisterende butikker kan fortsættes.			Boligområde		40	0	2
Møllepark-en l	5B15	Stengård Kvarter				Boligområde		40	0	2
P. O. Pedersen Kollegiet	5B16	Stengård Kvarter	Kollegium.			Boligområde		35	0	4
Bagsværdvej 133	5B17	Stengård Kvarter				Boligområde		35	0	3
Lyngparken ll	5B18	Stengård Kvarter				Boligområde		50	0	3
Møllepark-en ll	5B19	Stengård Kvarter				Boligområde		50	0	3

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Hakon-svej	5B2	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Ældrebo	5B20	Stengård Kvarter	Boliger for ældre.			Boligområde		50	0	3
Gammel-mosevej 207	5B23	Stengård Kvarter				Boligområde		40	0	1
Huld-bergs Allé 1-5	5B24	Stengård Kvarter				Boligområde		40	0	2
Harald-lundsvej	5B3	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Krams-vad	5B4	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Huldbe-rgs Allé	5B5	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Mølle-vænget	5B6	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Lyngen	5B7	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Gammel-mosevej	5B8	Stengård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Sten-gårds-vænge	5B9	Stengård Kvarter				Boligområde		25	0	2
Gammel-mosevej 253-261	5C1	Stengård Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		0	0	0
Gammel-mosevej / Stengårds Allé	5C4	Stengård Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		60	0	2
Buddin-gevej	5C5	Stengård Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		30	0	1
Ha-raldslund	5D1	Stengård Kvarter	Døgninstitution.			Område til offentlige formål		30	0	2
Blomster-haven	5D2	Stengård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Stengård skole	5D4	Stengård Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		35	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Stengård kirke	5D5	Stengård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Den lille skole	5D6	Stengård Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		35	0	2
Gladsaxe Privat-skole	5D7	Stengård Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		30	0	2
Gammel-mosesko-len	5D9	Stengård Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		50	0	3
Bag-sværdvej 161	5E1	Stengård Kvarter	Erhverv, uddannelse			Erhvervs område		25	0	3
Krakas-vej, syd	5F1	Stengård Kvarter				Rekreativt område		10	0	1
Krakas-vej, nord	5T8	Stengård Kvarter				Tekniske anlæg		0	0	0
Novozy-mes m.v.	6E1	Bags-værd Erhvervs-kvarter		Min. grundstørrelse 5.000 m².	50 % skal opføres i kon-struktion.	Erhvervs område		125	16	4
Novo Nordisk, vest	6E2	Bags-værd Erhvervs-kvarter		Min. grundstørrelse 5.000 m².		Erhvervs område		75	12	3
Smørmo-sevej	6E3	Bags-værd Erhvervs-kvarter		Min. grundstørrelse 5.000 m².		Erhvervs område		75	16	4
Smørmo-sevej	6E3	Bags-værd Erhvervs-kvarter				Erhvervs område		150	20	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Aslaksvej 1-5	6E4	Bagsværd Erhvervskvarter	Kontorerhverv, dagtilbud.	Min. grundstørrelse 2.000 m².	50 % skal opføres i konstruktion. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Erhvervs område		75	12	3
Novo Nordisk	6E5	Bagsværd Erhvervskvarter		Min. grundstørrelse 5.000 m².	50 % skal opføres i konstruktion.	Erhvervs område		110	35	6
Novo Nordisk, øst	6E6	Bagsværd Erhvervskvarter	Kontor- og serviceerhverv og laboratorier.	Min. grundstørrelse 5.000 m². Inden for en afstand af 25 m. fra Krogshøjvej må bebyggelse opføres i 4 etager og med en bebyggelseshøjde på højst 16 m. For resten af området må etageantallet være højst 3 og bebyggelseshøjden højst 12 m.	50 % skal opføres i konstruktion. Bevaringsbestemmelser for afskærmningsbælte mod øst.	Erhvervs område		110	12	3
Brudelysvej 18-26	6E7	Bagsværd Erhvervskvarter		Min. grundstørrelse 5.000 m².		Erhvervs område		110	18	4
Brudelysvej 19-23	6E8	Bagsværd Erhvervskvarter	Kontor- og serviceerhverv, laboratorier og produktion		50 % skal opføres i konstruktion. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Erhvervs område		75	12	3
Smørmosevej, Nord	6E9					Erhvervs område		250	21	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Kagsåvej	7B1	Kagså Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Præstebrovej	7B2	Kagså Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Kagsåkollegiet	7B3	Kagså Kvarter	Kollegium.		Der kan etableres et anlæg (bl.a. bassiner) som afværgetiltag for at sikre mod oversvømmelser lokalt og nedstrøms bl.a. omkring Harrestup Å	Boligområde		30	0	2
Ved Fortet, syd	7B4	Kagså Kvarter				Boligområde		40	0	2
Ved Fortet, nord	7B5	Kagså Kvarter				Boligområde		40	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Ved Kagså	7B6	Kagså Kvarter				Boligområde		40	0	2
Kagsåbrinken	7B7	Kagså Kvarter				Boligområde		40	0	1
Ved Kagså, nord	7B8	Kagså Kvarter				Boligområde		40	0	1
Ved Fortet	7D1	Kagså Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		30	0	1
Kastaniely / Kærnehuset / Myretuen	7D2	Kagså Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		30	0	1
Gladsaxe Fort	7F1	Kagså Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
HF smørmosen	7F2	Kagså Kvarter				Rekreativt område		0	0	1
HF Skrænten / HF Tornhøj / HF Fælleseje / HF Samvirke	7F3	Kagså Kvarter			Der kan etableres et anlæg (bl.a. bassiner) som afværgetiltag for at sikre mod oversvømmelser lokalt og nedstrøms bl.a. omkring Harrestup Å	Rekreativt område		0	0	0
Kagsåparken, nord	7F4	Kagså Kvarter			Der kan etableres et anlæg (bl.a. bassiner) som afværgetiltag for at sikre mod oversvømmelser lokalt og nedstrøms bl.a. omkring Harrestup Å	Rekreativt område		0	0	0

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Oktober-vej / Juni Allé	8B1	Mørkhøj Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Septembervej	8B10	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		40	0	2
Aprilvej	8B11	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		40	0	2
Pileparken ll	8B12	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		70	0	4
Mørkhøjvej 231-241	8B13	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		50	0	3
Stavnsbjerg Allé / Lillegårds Allé	8B2	Mørkhøj Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Rybjerg Allé	8B3	Mørkhøj Kvarter		Åben-lav: min. Grundstørrelse 800 m² og 1½ etage. Tæt-lav: min. grundstørrelse 300 m² og 2 etager.		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	40	0	0
Mørkhøjvænge	8B4	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		40	0	2
Torvepaken, vest	8B5	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		35	0	3
Torveparken, øst	8B6	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		40	0	1
Pileparken l, lll, lV, V og Vlll	8B7	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		50	0	3
Maj Allé, vest	8B8	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		40	0	2
Maj Allé, øst	8B9	Mørkhøj Kvarter				Boligområde		40	0	2
Mørkhøjvej 219-231	8BE1	Mørkhøj Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Blandet bolig og erhverv		30	0	2
Mørkhøjvej 113-145	8BE2	Mørkhøj Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Blandet bolig og erhverv		30	0	2
Pileparken	8C1	Mørkhøj Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		50	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Mørkhøj skole	8D1	Mørkhøj Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		25	0	1
Mørkhøj kirke	8D3	Mørkhøj Kvarter				Område til offentlige formål		20	0	1
Mørkhøjvejens børnehave	8D4	Mørkhøj Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Oktobervej	8D5	Mørkhøj Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		20	0	1
Mørkhøj	8D6	Mørkhøj Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Heldagsafdelingen Mørkhøj bibliotek	8D7	Mørkhøj Kvarter	Bibliotek, undervisning.			Område til offentlige formål		35	0	1
Pilegårds Allé	8D8		Se tekst side 206 i denne pdf.			Område til offentlige formål		50	0	3
Kildeplads	8F1	Mørkhøj Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Pilebro	8F2	Mørkhøj Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Pilegårdens haveby	8F3	Mørkhøj Kvarter				Rekreativt område		0	0	1
Grønnegården	9D1	Mørkhøj Erhvervskvarter	Fritidscenter.			Område til offentlige formål		25	0	2
Institution for døve	9D3	Mørkhøj Erhvervskvarter	Døgninstitution med tilknyttet vaskeri.			Område til offentlige formål		30	0	2
Dynamovej	9E1	Mørkhøj Erhvervskvarter	Produktions- og lagervirksomhed samt pladskrævende detailhandel.	Bruttoetagearealet for en butik til pladskrævende varegrupper må være højst 20.000 m². Min. grundstørrelse 4.000 m².	Bevaringsbestemmelser for afskærmningsbælte.	Erhvervs område		75	12	3

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Transformervej	9E2	Mørkhøj Erhvervskvarter	Produktions- og lagervirksomhed, varmecentral.	Min. grundstørrelse 2,500 m².	Bevaringsbestemmelser for afskærmningsbælte.	Erhvervs område		75	12	3
Generatorvej	9E3	Mørkhøj Erhvervskvarter	Produktions- og lagervirksomhed.	Min. grundstørrelse 2,500 m².	Bevaringsbestemmelser for afskærmningsbælte.	Erhvervs område		40	8	3
Gladsaxe Ringvej 51A	9E4	Mørkhøj Erhvervskvarter	Jernhandel.			Erhvervs område		50	12	0
Kagsåparken, syd	9F2	Mørkhøj Erhvervskvarter			Der kan etableres et anlæg (bl.a. bassiner) som afværgetiltag for at sikre mod oversvømmelser lokalt og nedstrøms bl.a. omkring Harrestup Å	Rekreativt område		0	0	0
Transformerstation	9T1	Mørkhøj Erhvervskvarter	Transformerstation.			Tekniske anlæg		10	0	0
Genbrugsstation og driftsfunktion	9T2	Mørkhøj Erhvervskvarter	Genbrugsstation m.v.			Tekniske anlæg		40	12	3
Sneglehøj	9T3	Mørkhøj Erhvervskvarter	Genbrugsstation, rekreativt areal, kørevej mv.	Der må ikke opbevares farligt affald inden for området.	Gravhøjen Sneglehøj er et fredet fortidsminde. Klima udpeget område.	Tekniske anlæg		0	0	0
Mørkhøjvej, øst	10B1	Gyngemose Kvarter				Boligområde		40	0	3
Gyngemosegård / Rosenlund	10B2	Gyngemose Kvarter	Ældreboliger, ældrecenter, dagtilbud.			Boligområde		40	0	3
Mørkhøj Parkallé	10B3	Gyngemose Kvarter				Boligområde		50	0	3
Gyngemosepark	10-BE1	Gyngemose Kvarter		Mindst 1/3 af det max. tilladte etageareal skal anvendes til boligformål.		Blandet bolig og erhverv		80	0	15
Gyngemosepark Lokalcenter	10C1	Gyngemose Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		80	0	15

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Blaagaard / Enghavegård Skole	10D1	Gyngemose Kvarter				Område til offentlige formål		35	0	2
Gyngemoseværket	10D2	Gyngemose Kvarter	Parkering.			Område til offentlige formål		30	15	0
Gyngehaven / Mosehaven	10D3	Gyngemose Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Gyngemoseværket og multianvendelig hal	10D4	Gyngemose Kvarter	Idrætsanlæg, dagtilbud, teknisk anlæg.			Område til offentlige formål		30	15	0
Gyngemosen, vest	10F1	Gyngemose Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Buddingevej 318-354	11B1	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		50	0	3
Bytoften I	11B-10	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		25	0	2
Rensdyrvej	11-B11	Gladsaxe Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Espevangen	11-B12	Gladsaxe Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Klausdalsbrovej / Stengårds Allé	11-B13	Gladsaxe Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Blomstermarken	11-B14	Gladsaxe Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Klintemarken 2-14	11-B15	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		40	0	2
Ærtekrogen	11-B16	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		40	0	2
Buddinge Hovedgade 179	11-B17	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		40	0	1
Signalvej	11-B18	Gladsaxe Kvarter	Boligformål, herunder ældre- og plejeboliger.			Boligområde		50	0	3
Ærtemarken / Buddinge Hovedgade 95-111	11-B19	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		40	0	3
Klausdalsbrovej / Buddinge Hovedgade	11B2	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		50	0	3
Buddinge Hovedgade 74-80	11-B20	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		50	0	3

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Klausdalsbrovej / Stengårds Allé	11-B21	Gladsaxe Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	60	0	3
Buddinge Park	11B3	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		50	0	3
Egeparken	11B4	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		35	0	3
Ved Branddammen lll	11B5	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		40	0	2
Stengårdsparken, syd	11B6	Gladsaxe Kvarter	Tæt-lav boliger og etageboliger.	Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde		40	0	2
Ved Brandammen I	11B7	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		35	0	2
Ved Kirken	11B8	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		35	0	2
Bytoften II	11B9	Gladsaxe Kvarter				Boligområde		40	0	2
Ved Branddammen	11 BE1	Gladsaxe Kvarter				Blandet bolig og erhverv		35	0	2
Bymidte Buddinge Station	11C1	Gladsaxe Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		250	0	12

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Buddinge Hovedgade / Stengårds Allé	11C2	Gladsaxe Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		75	0	3
Egegården	11D2	Gladsaxe Kvarter	Omsorgscenter og boliger.			Område til offentlige formål		40	0	2
Gladsaxe Kirke	11D3	Gladsaxe Kvarter	Kirke og kirkegård med tilhørende servicefunktion.			Område til offentlige formål		0	0	2
Egegård skole	11D4	Gladsaxe Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		30	0	1
Gladsaxe Gymnasium	11D5	Gladsaxe Kvarter	Gymnasium, kulturel institution.			Område til offentlige formål		40	0	2
Kvikmarkens Privatskole	11D6	Gladsaxe Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		40	0	2
Egeparken / Provst Benzonsvej 7	11D7	Gladsaxe Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Bytoften	11D8	Gladsaxe Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Alsikemarken	11D9	Gladsaxe Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Buddingevej vest	11E1	Gladsaxe kvarter	Erhvervsområde			Erhvervs område		150	0	0
HF Carl Nielsens Minde	11F1	Gladsaxe Kvarter				Rekreativt område		0	0	1
Buddingevej 221-233	12B1	Vadgård Kvarter				Boligområde		50	0	3

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Snogegårdsvej, syd	12-B10	Vadgård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Snogegårdsvej, nord	12-B11	Vadgård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Buddingevej	12-B12	Vadgård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Buddingevej	12B2				Klima udpeget område	Boligområde		0	0	0
Stationsparken	12B3	Vadgård Kvarter				Boligområde		35	0	3
Vadgårdsparken	12B4	Vadgård Kvarter				Boligområde		40	0	3
Stengårdsparken, øst	12B5	Vadgård Kvarter				Boligområde		40	0	2
Valdemarskrogen	12B6	Vadgård Kvarter				Boligområde		40	0	2
Toftekærsvej	12B7	Vadgård Kvarter				Boligområde		40	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Rolf Krakes Allé	12B8	Vadgård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Valdemars Alle	12B9					Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	0	0	0
Kong Hans Alle / Buddingevej	12C1	Vadgård Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		60	0	3
Lillemosegård, vest	12D1	Vadgård Kvarter	Boliger under særforsorgen.			Område til offentlige formål		25	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Lillemosegård, øst	12D2	Vadgård Kvarter	Særforsorg.			Område til offentlige formål		25	0	2
Kløvergården	12D3					Område til offentlige formål		0	0	0
Trinbrættet	12D4	Vadgård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		20	0	1
Vadgård skole	12D5	Vadgård Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		30	0	1
Stjernen	12D6	Vadgård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Stationsparken / Vadbro 37	12D7	Vadgård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Stengårdsparken 21	12D8	Vadgård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Glentegård	12E1	Vadgård Kvarter				Erhvervs område		60	0	3
Kong Hans Allé	12F1	Vadgård Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Nesa	12T1	Vadgård Kvarter				Tekniske anlæg		15	12	0
Vadgårdsvej	12T2					Tekniske anlæg		0	0	0
Tinghøjparken	13B1	Buddinge Kvarter				Boligområde		50	0	3
Kildebakkegårds Allé 3280	13-B10	Buddinge Kvarter				Boligområde		40	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Gavlhusene i Søborg	13-B11	Buddinge Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	25	0	2
Jacob Bulls Allé / Vandtårnsvej	13-B12	Buddinge Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Christianehøj / Tolstojs Allé	13-B13	Buddinge Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m^2.		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Kildebakkegårds Allé 37-123	13-B14	Buddinge Kvarter				Boligområde		40	0	2
Kildegården / Hannedal	13-B15	Buddinge Kvarter				Boligområde		55	0	3
Buddingevej 281-289	13-B16	Buddinge Kvarter				Boligområde		55	0	2
Tinghøjvej, syd	13-B17	Buddinge Kvarter				Boligområde		90	0	5
Søborg Hovedgade 138-148	13-B18	Buddinge Kvarter		Max. husdybde 13 m.		Boligområde		0	0	5
Søborg Hovedgade 129-173	13B2	Buddinge Kvarter		Max. husdybde 13 m.		Boligområde		0	0	5
Søborg Hovedgade 150-154	13B3	Buddinge Kvarter				Boligområde		90	0	4

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Kilde-parken / Kilde-vænget	13B4	Buddinge Kvarter				Boligområde		40	0	3
Ericapar-ken	13B5	Buddinge Kvarter				Boligområde		50	0	3
Ting-højvej 5-45	13B6	Buddinge Kvarter				Boligområde		40	0	2
Ericavej, nordvest	13B7	Buddinge Kvarter				Boligområde		40	0	2
Ericavej, sydvest	13B8	Buddinge Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Fremtidsvej	13B9	Buddinge Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Buddinge Centret	13C1	Buddinge Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		70	0	6
Tinghøjvej / Søborg Hovedgade	13C2	Buddinge Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		60	0	4
Kildebakken	13C3	Buddinge Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m². Yderligere bebyggelse må ikke finde sted.		Center område		0	0	0
Telefonvej, øst	13C4	Buddinge Kvarter				Center område		90	0	4

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Buddinge Byport	13C5	Buddinge Kvarter	Sundheds- og beskæftigelseshus, detailhandel, liberale erhverv, læger, kontor- og serviceerhverv, café og etageboliger fortrinsvist i form af seniorbofællesskab til seniorer	Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². For nybyggeri skal bygningshøjden variere mellem 2 og 7 etager ved at trappe ned fra 4-7 etager mod Buddingevej til 2-3 etager mod Nordvad. Eventuelle dobbelthøje etager skal være indeholdt i den samlede højde for de 7 etager.		Center område		170	0	7
Mælkevejen	13-D10	Buddinge Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Zolas Allé	13-D11	Buddinge Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Telefonvej, vest	13-D12	Buddinge Kvarter	Boldbane.			Område til offentlige formål		0	0	0
Rådhusområdet	13D2	Buddinge Kvarter	Offentlig administration, kulturelle institutioner, kulturhus, kirke og boliger. Der kan etableres både åbne og lukkede bassiner samt en mindre bygning til for eksempel en cafe, pavillon eller lignende.			Område til offentlige formål		50	0	4
Johanneskirken	13D3	Buddinge Kvarter	Kirke og kirkegård.			Område til offentlige formål		25	0	1
Kildegården	13D4	Buddinge Kvarter	Omsorgscenter, boliger til ældre.			Område til offentlige formål		70	0	3
Christianehøj	13D5	Buddinge Kvarter	Dagcenter.			Område til offentlige formål		35	0	1
Buddinge skole	13D6	Buddinge Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		35	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Møllehuset	13D7	Buddinge Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Kildebo	13D8	Buddinge Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Kildevænget	13D9	Buddinge Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Buddinge Batteri	13F1	Buddinge Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Københavns vand	13T1	Buddinge Kvarter	Fredet anlæg og eksisterende fredede boliger kan fastholdes.		Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Tekniske anlæg		60	12	1
Carl Blochs Allé / Niels Finsens Allé	14B1	Søborg Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Marienborg Allé	14B2	Søborg Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m^2.		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Søborg Parkallé 2-132	14B3	Søborg Kvarter				Boligområde		0	0	2
Mosepar-ken	14B4	Søborg Kvarter				Boligområde		40	0	3
Hagens Fjedre	14B5	Søborg Kvarter				Boligområde		40	0	2
Gladsaxe-vej 22-26	14B6	Søborg Kvarter				Boligområde		75	0	3
Marielyst	14B7	Søborg Kvarter				Boligområde		35	0	3
Jonas Lies Vej / Niels Finsens Allé	14B8	Søborg Kvarter				Boligområde		40	0	2
Kiplings-gård	14B9	Søborg				Boligområde		35	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Område ved Vilhelm Bergsøes Alle, Niels Finsens Alle og Erik Bøghs Alle	14-BE1	Søborg Kvarter		Grundstørrelse: Min. 350 m² og max. 800 m². For matrikel 22v: Ingen min. grundstørrelse, bebyggelsesprocent på 6 og etageantal på 2½ etage.		Blandet bolig og erhverv		65	0	3
Gladsaxevej 56-114	14-BE2	Søborg Kvarter	Blandet lav etagebolig-bebyggelse og kontor- og serviceerhverv.			Blandet bolig og erhverv		60	0	3
Høje Søborg Øst	14C1	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		60	0	5
Søborg Hovedgade 116	14 C10	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max husdybde for boliger 13 meter.		Center område		0	0	6
Høje Søborg, vest	14C2	Søborg		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde: 14 meter		Center område		0	0	0
Søborg Hovedgade 104-112	14C3	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde: boliger 12 m., Butikker 26 m./partielt 39 m.		Center område		0	0	5
Søborg Hovedgade Syd	14C4	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde: 12 m. i stueplan.		Center område		0	0	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Søborg Hovedgade / Selma Lagerløfs Allé	14C5	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde: 25 m. i stueplan.		Center område		0	0	5
Søborg Hovedgade 121-127	14C6	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde: 13 m. Etageantal mindskes ved sideveje.		Center område		0	0	5
Gladsaxevej 130	14C7	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m².		Center område		35	0	1
Søborg Hovedgade 81-91	14C8	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde: Gennemsnitligt 12 m. og højst 13 m.		Center område		0	0	5
Søborg Hovedgade 92-102	14C9	Søborg Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m². Max. husdybde 13 m.		Center område		0	0	6
Høje Søborg	14D1	Søborg Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Søborgskole/ Søborg Kirke	14D2	Søborg	Kirke og boliger			Område til offentlige formål		0	0	4
Gnisten	14D3	Søborg Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Brandstation	14D5	Søborg Kvarter	Brandstation.			Område til offentlige formål		50	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Marielyst skole	14D6	Søborg Kvarter	Skole.			Område til offentlige formål		70	0	3
Dagtilbud ved Gladsaxe Idrætsanlæg	14D7					Område til offentlige formål		0	0	0
Wergelandsparken	14F1	Søborg Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Gladsaxe Sportscenter	14F2	Søborg Kvarter	Idrætspark, overnatningsfaciliteter til områdets brugere.			Rekreativt område		0	20	4
Tinghøj Batteri	14T1	Søborg Kvarter			Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Tekniske anlæg		1	0	0
TV-sender	14T2	Søborg Kvarter			Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Tekniske anlæg		25	0	1
Bykrogen / Hjortestien	15B1	Høje Gladsaxe Kvarter			Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Boligområde		40	0	2
Høje Gladsaxe	15B2	Høje Gladsaxe Kvarter		Yderligere bebyggelse må ikke finde sted.	Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Boligområde		0	0	16

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Høje Gladsaxe Center	15C1	Høje Gladsaxe Kvarter		Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m² og for en udvalgsvarebutik højst 10.000 m².		Center område		80	0	9
Hylde-gården / Hyldebo	15D1	Høje Gladsaxe Kvarter	Dagtilbud.		Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktions-virksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktions-virksomheder	Område til offentlige formål		25	0	1
Høje Gladsaxe skole	15D2	Høje Gladsaxe Kvarter	Skole, kirke og dagtilbud.			Område til offentlige formål		40	0	3
Klub 130	15D3	Høje Gladsaxe Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Skole-botanisk Have	15F1	Høje Gladsaxe Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Gynge-mosen, øst	15F2	Høje Gladsaxe Kvarter				Rekreativt område		0	0	0
Reg-vandsbas-sin	15T1	Høje Gladsaxe Kvarter				Tekniske anlæg		0	0	0
Magle-gård	16B1	Mag-legård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbe-byggelse	30	0	2

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Laug-gårds Allé	16B2	Mag-legård Kvarter		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
Kallerup-gård	16B3	Mag-legård Kvarter				Boligområde		60	0	3
Gladsaxe-vej 47-59	16B4	Mag-legård Kvarter				Boligområde		60	0	3
Mosehu-sene	16B5	Mag-legård Kvarter				Boligområde		60	0	3
Glad-saxevej 85-109	16B6	Mag-le-gård Kvarter				Boligområde		60	0	3
Magle Torv	16B7	Mag-legård Kvarter	Kirke.			Boligområde		60	0	3
Gladsaxe-vej / Ura-nienborg Allé	16B8	Mag-legård Kvarter	Kulturel.			Boligområde		25	0	1
Holmevej 9-15	16B9	Mag-legård Kvarter				Boligområde		30	5	1

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Magle-gårds Allé 50	16B9				Der er ingen krav til minimum grundstørrelse for tæt-lav boligbebyggelse. OBS på kommuneplanens generelle rammer.	Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	40	0	0
Mormon Kirken	16D1	Mag-legård Kvarter	Kirke og kirkegård.			Område til offentlige formål		25	0	1
Lauggår-den	16D2	Mag-legård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Søborg -værk	16D3	Mag-le-gård Kvarter	Dagtilbud, vandværk.			Område til offentlige formål		20	0	2
Høj-marksvej	16D4	Mag-legård Kvarter	Dagtilbud.			Område til offentlige formål		25	0	1
Garhøj	16F1	Mag-legård Kvarter			Garhøj er fredet fortidsminde. Klima udpeget område.	Rekreativt område		0	0	0

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Mørkhøj Bygade	17B1	Gladsaxe Ringby		Min. grundstørrelse 800 m².		Boligområde	Åben-lav boligbebyggelse må etableres i maks. 1½ etage, i maks. 8,5 m i højde og med et maks. fodaftryk på 2/3 del af byggeretten. Af det samlede areal til småbygninger på en ejendom er det kun den del af arealet, der overstiger 50 m2, der medregnes i fodaftrykket. Bebyggelsesprocent: Grunde på op til 999 m2 = maks. B% 25 - men maks. 200 m2 boligbebyggelse Grunde fra 1000-1499 m2 = maks. B% 20 Grunde fra 1500 m2 og op = maks. 300 m2 boligbebyggelse	30	0	2
House of Prince	17-BE1	Gladsaxe Ringby	Erhvervs- og boligformål, kontorformål, kontorhotel, hotel, konference og udstillingsfaciliteter, laboratorier, uddannelse og forskning, offentlig - og privat service, liberale - og kreative erhverv, fælles faciliteter for området som restaurant og caféer, kultur og fritidsaktiviteter, fælles parkeringsanlæg, boliger. Ved boligbyggeri skal der opføres mindst 40 boliger til helårsbeboelse.	I den nordligste del mod Ærtemarken kan kun opføres byggeri i 2 etager. Bygninger i 5 etager kan kun opføres i den sydligste del af området mod Tobaksvejen.		Blandet bolig og erhverv		70	20	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Gladsaxe Ringvej 11	17-BE2	Gladsaxe Ringby	Erhvervs- og boligformål, kontorformål, kontorhotel, hotel, konference og udstillingsfaciliteter, laboratorier, uddannelse og forskning, offentlig- og privat service, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventprægede aktiviteter og boliger samt fælles parkeringsanlæg.	Området er udlagt til byomdannelse. Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Erhvervsbebyggelse må opføres i maksimal højde på 6 etager, dog med mulighed for punktvis op til 8 etager, for at skabe variation, og hvor særlige forhold skal markeres – f.eks. terræn, sigtelinjer, byrum, el.lign. Højst 15 % af bebyggelsens grundfladeareal må være i 8 etager. Boligbebyggelse må opføres i maksimal højde op til 6 etager for at skabe variation, dog skal hovedparten af boligbebyggelsen være lavere end 6 etager. Arkitekturen skal forholde sig til det brede vejrum på den ene side, hvor der kræves en vis urbanitet, og bygningerne i det eksisterende erhvervskvarter på den anden side, herunder arkitektur, materialer, samt visuelle og fysiske forbindelser. I lokalplan fastsættes bestemmelser for, at der skal være variation i facadebebyggelsen og i etagehøjder, og at den skal opføres med tydelige og trygge passager i mellem for at sikre et net af gangforbindelser i området. Ingen facader skal behandles som bagsider. Nyt byggeri skal derfor både orientere sig mod Gladsaxe Ringvej og mod de indre kommunale veje. Facader mod Gladsaxe Ringvej skal variere, så dele trækkes ud til fortovskant og dele trækkes tilbage herfra.	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Der kan etableres sekundær vejadgang fra Gladsaxe Ringvej såfremt det kan bidrage positivt til den samlede trafikafvikling i området, og løses i forhold til god og sikker færdsel for cyklister og gående langs Boulevarden. Der skal etableres gang- og cykelstier i området. Stierne anlægges så vidt muligt i grønne omgivelser, der gør det muligt at bevæge sig rundt om området og krydse gennem det. Der skal være fokus på adgang for gående og cyklister til de kommende stationsforpladser. I kantzonen mod Gladsaxe Ringvej, mellem fortov og ny bebyggelse, og hvor facaden ikke går helt til fortovskant, skal der plantes træer og bynatur for at understøtte oplevelsen for gående og cyklister og bidrage til en menneskelig skala. Ved nybyggeri og omdannelse må der ikke opsættes hegn i skel mellem ejendommene eller mod Gladsaxe Ringvej. Terrænregulering skal ske inden for egen matrikel. I lokalplan fastsættes afstande til skel, der kan sikre visuelle forbindelser, byrum, beplantning, stiforbindelser og indryk af facader.	Blandet bolig og erhverv		150	32	8

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Gladsaxe Ringvej 11, fortsat				Hvor bygninger går helt ud til fortovskant, skal der placeres udadvendte funktioner med en særlig stor grad af åbenhed. Der skal i en kommende lokalplan sikres en god overgang til naboejendommene mod øst ved Tinghøjvej og Telefonvej, der minimerer skygge- og indbliksgener.	Ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses bevaringsværdige bygninger, med respekt for de kulturhistoriske værdier - både i forhold til skala og materialer.					
Mørkhøj Bygade	17-BE3	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål,kontor, laboratorier, uddannelse og forskning, offentlig- og privat service, kreative erhverv, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventsprægede aktiviteter, boligformål, helårsboliger og fællesfaciliteter for området.	Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Mørkhøjgård inkl. haveanlægget mellem Gladsaxe Møllevej og Mørkhøj Bygade og op til Sydmarken skal bevares. Anvendelser på Mørkhøjgård skal kunne tåle op til 50 dB i aften- og natteperioden af hensyn til virksomhedsstøj i området. Mørkhøjgård-anlægget skal indtegnes i lokalplanen. Omdannelse af området skal have fokus på skalaovergange til naboområder. Etageantal over 4 skal begrundes i nødvendige støjtiltag eller variation.	Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Blandet bolig og erhverv		95	24	6

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Boulevarden Øst	17C1	Gladsaxe Ringby	Erhvervs- og boligformål, kontorformål, kontorhotel, hotel, konference og udstillingsfaciliteter, laboratorier, uddannelse og forskning, offentlig- og privat service, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventprægede aktiviteter og boliger samt fælles parkeringsanlæg og detailhandel.	Området er udlagt til byomdannelse. Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik må være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m². Der må placeres 1,500 m2 til detailhandel nord for Gladsaxe Ringvej og 500 m2 syd for. Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 6 etager, dog med mulighed for punktvis op til 8 etager, for at skabe variation, og hvor særlige forhold skal markeres – f.eks. terræn, sigtelinjer, byrum, el.lign. Højst 15 % af bebyggelsens grundfladeareal må være i 8 etager. Arkitekturen skal forholde sig til det brede vejrum på den ene side, hvor der kræves en vis urbanitet, og bygningerne i det eksisterende erhvervskvarter på den anden side, herunder arkitektur, materialer, samt visuelle og fysiske forbindelser. I lokalplan fastsættes bestemmelser for, at der skal være variation i facadebebyggelsen og i etagehøjder, og at den skal opføres med tydelige og trygge passager i mellem for at sikre et net af gangforbindelser i området. Ingen facader skal behandles som bagsider. Nyt byggeri skal derfor både orientere sig mod Boulevarden og mod de indre kommunale veje. Facader mod Boulevarden skal variere, så dele trækkes ud til fortovskant og dele trækkes tilbage herfra.	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Der skal etableres gang- og cykelstier i området. Stierne anlægges så vidt muligt i grønne omgivelser, der gør det muligt at bevæge sig rundt om området og krydse gennem det. Ved anlæg af stiforbindelser skal der være fokus på adgang for gående og cyklister til de kommende stationsforpladser. Den grønne motionssti anlægges som vist i princippet i helhedsplanen. I kantzonen mod Boulevarden, mellem fortov og ny bebyggelse, og hvor facaden ikke går helt til fortovskant, skal der plantes træer og bynatur for at understøtte oplevelsen for gående og cyklister og bidrage til en menneskelig skala. Ved nybyggeri og omdannelse må der ikke opsættes hegn i skel mellem ejendommene eller mod Boulevarden. Terrænregulering skal ske inden for egen matrikel. I lokalplan fastsættes afstande til skel, der kan sikre visuelle forbindelser, byrum, beplantning, stiforbindelser og indryk af facader. Bygninger og strukturer, der er vigtige for områdets identitet og kulturhistorie, skal udpeges med bevaringsbestemmelser i den kommende lokalplanlægning.	Center område		185	32	8

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Boulevarden Øst, fortsat				Hvor bygninger går helt ud til fortovskant, skal der placeres udadvendte funktioner med en særlig stor grad af åbenhed.	Der skal i denne sammenhæng tages stilling til, i hvilket omfang bygningerne kan transformeres. Ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses bevaringsværdige bygninger, med respekt for de kulturhistoriske værdier - både i forhold til skala og materialer.					

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Boulevarden Vest	17C2	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, kontorformål, kontorhotel, hotel, konference og udstillingsfaciliteter, laboratorier, uddannelse og forskning, offentlig- og privat service, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventspræge-de aktiviteter samt fælles parkeringsanlæg og detailhandel.	Området er udlagt til byomdannelse. Bruttoetagearealet for en dagligvarebutik må være højst 1.200 m² og for en udvalgsvarebutik højst 750 m². Detailhandel skal være særligt henvendt til erhvervskvarterets brugere. Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 6 etager, dog med mulighed for punktvis op til 8 etager, for at skabe variation, og hvor særlige forhold skal markeres – f.eks. terræn, sigtelinjer, byrum, el.lign. Højst 15 % af bebyggelsens grundfladeareal må være i 8 etager. Arkitekturen skal forholde sig til det brede vejrum på den ene side, hvor der kræves en vis urbanitet, og bygningerne i det eksisterende erhvervskvarter på den anden side, herunder arkitektur, materialer, samt visuelle og fysiske forbindelser. I lokalplan fastsættes bestemmelser for, at der skal være variation i facadebebyggelsen og i etagehøjder, og at den skal opføres med tydelige og trygge passager i mellem for at sikre et net af gangforbindelser i området. Ingen facader skal behandles som bagsider. Nyt byggeri skal derfor både orientere sig mod Boulevarden og mod de indre kommunale veje. Facader mod Boulevarden skal variere, så dele trækkes ud til fortovskant og dele trækkes tilbage herfra.	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Der kan etableres sekundær vejadgang fra Boulevarden såfremt det kan bidrage positivt til den samlede trafikafvikling i området, og løses i forhold til god og sikker færdsel for cyklister og gående langs Boulevarden. Der skal etableres gang- og cykelstier i området. Stierne anlægges så vidt muligt i grønne omgivelser, der gør det muligt at bevæge sig rundt om området og krydse gennem det. Der skal være fokus på adgang for gående og cyklister til de kommende stationsforpladser. Den grønne motionssti anlægges som vist i princippet i helhedsplanen. I kantzonen mod Boulevarden, på den sydlige del af Gladsaxe Ringvej, mellem fortov og ny bebyggelse, og hvor facaden ikke går helt til fortovskant, skal der plantes træer og bynatur for at understøtte oplevelsen for gående og cyklister og bidrage til en menneskelig skala. Ved nybyggeri og omdannelse må der ikke opsættes hegn i skel mellem ejendommene eller mod Boulevarden. Terrænspring mellem matrikelskel og fortov på den sydlige side af Boulevarden, skal bearbejdes, så der inviteres ind i området, for eksempel ved udvidelse af fortov eller beplantning.	Center område		185	32	8

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Boulevarden Vest, fortsat				Hvor bygninger går helt ud til fortovskant, skal der placeres udadvendte funktioner med en særlig stor grad af åbenhed.	Terrænregulering skal ske inden for egen matrikel og eksisterende grønne skråningsanlæg skal søges bevaret i lokalplaner. I lokalplan fastsættes afstande til skel, der kan sikre visuelle forbindelser, byrum, beplantning, stiforbindelser og indryk af facader. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Bygninger og strukturer, der er vigtige for områdets identitet og kulturhistorie, skal udpeges med bevaringsbestemmelser i den kommende lokalplanlægning. Der skal i denne sammenhæng tages stilling til, i hvilket omfang bygningerne kan transformeres. Ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses bevaringsværdige bygninger, med respekt for de kulturhistoriske værdier - både i forhold til skala og materialer. Langs Rosenkæret skal der være særligt fokus på at tilpasse til bebyggelse i røde mursten, der er kendetegnene for bygningerne på vejen. Kirkebyggelinjen fra Gladsaxe Kirke skal iagttages i planlægningen.					

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Gladsaxe Trafik-plads	17D1	Gladsaxe Ringby	Offentlige formål i form af stationsforplads, busterminal, mm.	Der kan placeres mindre bebyggelse i forbindelse med områdets funktion som offentligt område og stationsforplads eller i tilknytning til busholdepladsen.	Der skal etableres gang- og cykelstier i området. Stierne anlægges så vidt muligt i grønne omgivelser, der gør det muligt at bevæge sig rundt om området og krydse gennem det. Der skal være fokus på adgang for gående og cyklister til de kommende stationsforpladser. Den grønne motionssti anlægges som vist i princippet i helhedsplanen. Ved nybyggeri og omdannelse må der ikke opsættes hegn i skel mellem ejendommene. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Kirkebyggelinjen fra Gladsaxe Kirke og fortidsmindebeskyttelseslinjen i området skal iagttages i planlægningen.	Område til offentlige formål		10	8.5	1

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Boulevarden	17E1	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, kontorformål, kontorhotel, hotel, konference og udstillingsfaciliteter, laboratorier, uddannelse og forskning, offentlig- og privat service, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventspræge-de aktiviteter samt fælles parkeringsanlæg.	Området er udlagt til byomdannelse. Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 6 etager, dog med mulighed for punktvis op til 8 etager, for at skabe variation, og hvor særlige forhold skal markeres – f.eks. terræn, sigtelinjer, byrum, el.lign. Højst 15 % af bebyggelsens grundfladeareal må være i 8 etager. Arkitekturen skal forholde sig til det brede vejrum på den ene side, hvor der kræves en vis urbanitet, og bygningerne i det eksisterende erhvervskvarter på den anden side, herunder arkitektur, materialer, samt visuelle og fysiske forbindelser. I lokalplan fastsættes bestemmelser for, at der skal være variation i facadebebyggelsen og i etagehøjder, og at den skal opføres med tydelige og trygge passager i mellem for at sikre et net af gangforbindelser i området. Ingen facader skal behandles som bagsider. Nyt byggeri skal derfor både orientere sig mod Boulevarden og mod de indre kommunale veje. Facader mod Boulevarden skal variere, så dele trækkes ud til fortovskant og dele trækkes tilbage herfra. Hvor bygninger går helt ud til fortovskant, skal der placeres udadvendte funktioner med en særlig stor grad af åbenhed.	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Der kan etableres sekundær vejadgang fra Boulevarden såfremt det kan bidrage positivt til den samlede trafikafvikling i området, og løses i forhold til god og sikker færdsel for cyklister og gående langs Boulevarden. Der skal etableres gang- og cykelstier i området. Stierne anlægges så vidt muligt i grønne omgivelser, der gør det muligt at bevæge sig rundt om området og krydse gennem det. Der skal være fokus på adgang for gående og cyklister til de kommende stationsforpladser. Den grønne motionssti anlægges som vist i princippet i helhedsplanen. I kantzonen mod Boulevarden, på den sydlige del af Gladsaxe Ringvej, mellem fortov og ny bebyggelse, og hvor facaden ikke går helt til fortovskant, skal der plantes træer og bynatur for at understøtte oplevelsen for gående og cyklister og bidrage til en menneskelig skala. Ved nybyggeri og omdannelse må der ikke opsættes hegn i skel mellem ejendommene eller mod Boulevarden. Terrænspring mellem matrikelskel og fortov på den sydlige side af Boulevarden, skal bearbejdes, så der inviteres ind i området, for eksempel ved udvidelse af fortov eller beplantning.	Erhvervs område		185	32	8

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Boulevarden fortsat					Terrænregulering skal ske inden for egen matrikel og eksisterende grønne skråningsanlæg skal søges bevaret i lokalplaner. I lokalplan fastsættes afstande til skel, der kan sikre visuelle forbindelser, byrum, beplantning, stiforbindelser og indryk af facader. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Bygninger og strukturer, der er vigtige for områdets identitet og kulturhistorie, skal udpeges med bevaringsbestemmelser i den kommende lokalplanlægning. Der skal i denne sammenhæng tages stilling til, i hvilket omfang bygningerne kan transformeres. Ny bebyggelse skal arkitektonisk tilpasses bevaringsværdige bygninger, med respekt for de kulturhistoriske værdier - både i forhold til skala og materialer. Langs Rosenkæret skal der være særligt fokus på at tilpasse til bebyggelse i røde mursten, der er kendetegnene for bygningerne på vejen. Kirkebyggelinjen fra Gladsaxe Kirke skal iagttages i planlægningen.					

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Værkstedsbyen	17-E10	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, værksteder, håndværks- og servicevirksomheder, fællesfaciliteter for området som fælles parkeringsanlæg, garageanlæg, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventspræge-de aktiviteter.	Den primære bebyggelse skal være min. 2 og max. 3 etager.	Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Erhvervs område		50	12	3
Gladsaxevej	17-E11	Gladsaxe Ringby		Min. grundstørrelse 5.000 m².		Erhvervs område		50	12	3
Alfa Laval	17-E12	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, produktion, lager, kontorformål.	Min. grundstørrelse 2,500 m².		Erhvervs område		50	12	3
Sydmarken / Gladsaxevej	17-E13	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, kontor, laboratorier, produktion og lager, offentlige- og kulturelle formål, undervisning, restaurant, café, musikspillested, sports- og eventprægede aktiviteter.	Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 4 etager, dog med mulighed for punktvis op til 5 etager, for at skabe variation ved anvendelse til kontor, laboratorium, undervisningslokaler og lignende.	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion.	Erhvervs område		125	20	5
Erhvervs område ved Sydmarken 22 Se rammeområde 17E15 på side 206 i denne pdf.	17-E14	Gladsaxe Ringby	Kontor og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål og produktionsvirksomhed		Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Erhvervs område		125	20	5
Contura	17-E16	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, kontor, laboratorier, produktion og lager.	Min. grundstørrelse 5.000 m2 - forbeholdt produktionserhverv. Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 4 etager, dog med mulighed for punktvis op til 5 etager, for at skabe variation.		Erhvervs område		125	20	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Bygaden	17E4	Gladsaxe Ringby	Erhvervs- og kontorformål, kontorhotel, udstilling, offentlig og privat service, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventsprægede aktiviteter, ejendomme til pladskrævende varegrupper Rosenkæret 18, Gladsaxevej 331, 313, 334, 340, 341, 342, 349, 356 og 370, Vandtårnsvej 64A og 64B.	Området er udlagt til byomdannelse. Bruttoetagearealet for en butik til pladskrævende varegrupper må være højst 20.000 m². Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 4 etager, dog med mulighed for punktvis op til 5 etager, for at skabe variation. På matr. 7ak Buddinge, Vandtårnsvej 62 må der bygges i 6 etager med en bygningshøjde 24 m. I lokalplan fastsættes endvidere retningslinjer for at bebyggelsen skal opføres i forskellige højder som atriumhuse/karréer i mellem grønne anlæg.	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 4 etager, dog med mulighed for punktvis op til 5 etager, for at skabe variation.	Erhvervs område		125	20	5
Erhvervsparken	17E5	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, domicilbyggeri, kontorformål, kontorhotel, offentlig- og privat service der passer ind i området samt offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventsprægede aktiviteter. På Gladsaxe Møllevej 27 kan der etableres pladskrævende varer.	Området er udlagt til byomdannelse. Bruttoetagearealet for en butik til pladskrævende varegrupper må være højst 20.000 m². Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 4 etager, dog med mulighed for punktvis op til 5 etager, for at skabe variation.	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Erhvervs område		125	20	5
Tobaksvejen Nord	17E6	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, kontor, kontorhotel, offentlig- og privat service der passer ind i området og fællesfaciliteter.	Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 4 etager, dog med mulighed for punktvis op til 5 etager, for at skabe variation	Mindst 80 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Bebyggelse må opføres i maksimal højde på 4 etager, dog med mulighed for punktvis op til 5 etager, for at skabe variation.	Erhvervs område		125	20	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
MT Høj-gaard	17E7	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, domicilbyggeri, kontorformål, kontorhotel, offentlig- og privat service der passer ind i området samt offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventspræge-de aktiviteter.		Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktions-virksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktions-virksomheder	Erhvervs område		90	20	5
Iværksæt-terbyen	17E9	Gladsaxe Ringby	Erhvervsformål, kreative erhver, værksteder, liberale erhverv, kontorformål, kontorhotel, offent- og privat service, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventspræge-de aktiviteter. Kuvøse for fremtidserhverv.	Området er udlagt til byomdannelse. Den primære bebyggelse skal være min. 2 og max. 4 etager.	Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktions-virksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktions-virksomheder	Erhvervs område		75	15	4
HF Vold-ly / HF Mosehøj	17F1	Gladsaxe Ringby				Rekreativt område		0	0	1
Boligbyen	18-BE1	Bags-værd Bypark	Kontor- og serviceerhverv, boliger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lign. Boligandelen skal udgøre mindst 40% og max. 80%. Stueetagerne skal så vidt muligt, og især mod områdets diagonalforbindelse, forbeholdes udadvendte publikumsorienterede aktiviteter. I områdets nordlige del skal et areal friholdes til etablering af en gang- og cykelforbindelse.	Området er udlagt til byomdannelse. Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Indenfor den enkelte lokalplan må boligbyggeri ikke overstige 4 etager i gennemsnit.	Mindst 85 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Omdannelse i området kan ikke starte, før der som minimum er etableret en første del af gang- og cykeldiagonalen, ligesom det skal være dokumenteret, at områdets infrastruktur kan bære den byvækst, omdannelsen giver mulighed for. I lokalplan fastsættes retningslinjer for en bymæssig og varieret bebyggelse.	Blandet bolig og erhverv		145	20	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Købmandsbyen	18C1	Bagsværd Bypark	Detailhandel, kontor- og serviceerhverv, boliger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lign. Boligandelen skal udgøre mindst 40 % og max. 90 %. Stueetagerne skal forbeholdes udadvendte publikumsorienterede aktiviteter. I enkeltområdets sydlige del skal et areal friholdes til etablering af en gang- og cykelforbindelse.	Området er udlagt til byomdannelse. Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger. Indenfor den enkelte lokalplan må boligbyggeri ikke overstige 4 etager i gennemsnit. Facaden ud mod Vadstrupvej skal udformes, så der langs facaden etableres punktvise nedslag af udadvendte funktioner. Alternativt skal der skabes indryk i bygningsrækken, så der opstår lommer, hvor der både er forbindelse til bebyggelsen bagved, og hvor der kan være plads til at placere et enkelt træ, en bænk eller lignende.	Mindst 85 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion.	Center område		145	20	5
Håndværkerbyen	18E1	Bagsværd Bypark	Kontor- og serviceerhverv, håndværkervirksomheder, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lign. Stueetagerne skal så vidt muligt, og især mod områdets diagonalforbindelse, forbeholdes udadvendte publikumsorienterede aktiviteter. I områdets sydlige del skal et areal friholdes til etablering af en gang- og cykelforbindelse.	Der kan etableres op til 6 etager i det byggeri, der ligger i første række ud mod Hillerødmotorvejen. Facaden ud mod Vadstrupvej skal udformes, så der langs facaden etableres punktvise nedslag af udadvendte funktioner. Alternativt skal der skabes indryk i bygningsrækken, så der opstår lommer, hvor der både er forbindelse til bebyggelsen bagved, og hvor der kan være plads til at placere et enkelt træ, en bænk eller lignende. Miljøklasse 1-3. Ved miljøklasse 2-3 skal der sikres afværgeforanstaltninger i forhold til boliger eller anden støjfølsom anvendelse.	Mindst 85 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Rammeområdet må ikke udbygges før område 18C1 Købmandsbyen og område 18BE1 Boligbyen er udbygget. Omdannelse i området kan ikke starte, før der som minimum er etableret en del af gang- og cykeldiagonalen, ligesom det skal være dokumenteret, at områdets infrastruktur kan bære den byvækst, omdannelsen giver mulighed. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis der udarbejdes lokalplan for større delområder, så de bærende træk i helhedsplanen sikres. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Erhvervs område		115	20	6

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Kontor-byen	18E2	Bags-værd Bypark	Kontor- og serviceer-hverv, offentlige formål, pladskrævende detail-handel, kulturinstitutio-ner, restauranter, caféer og lign. Stueetagerne skal så vidt muligt, og især mod områdets diagonal-forbindelse, forbeholdes udadvendte publi-kumsorienterede aktivi-teter. I områdets sydlige del skal et areal friholdes til etablering af en gang- og cykelforbindelse.	Facaden ud mod Vad-strupvej skal udformes, så der langs facaden etable-res punktvise nedslag af udadvendte funktioner. Alternativt skal der skabes indryk i bygningsrækken, så der opstår lommer, hvor der både er forbindelse til bebyggelsen bagved, og hvor der kan være plads til at placere et enkelt træ, en bænk eller lignende.	Mindst 85 % af bilparke-ringspladserne skal etable-res i konstruktion. Klima udpeget område. Rammeområdet må ikke udbygges før område 18C1 Købmandsbyen og område 18BE1 Boligbyen er udbygget. Omdannelse i området kan ikke starte, før der som minimum er etableret en del af gang- og cykeldiagonalen, ligesom det skal være dokumen-teret, at områdets infra-struktur kan bære den byvækst, omdannelsen giver mulighed. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktions-virksomheder, se nær-mere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktions-virksomheder	Erhverv		140	20	5

Plannavn	Plan nr.	Distrikt	Note om generel anvendelse	Noter om anvendelse bebyggelse og miljø	Noter om parkering om bevaring	Generel anvendelse	Særlige forhold	Max. B%	Max. Højde	Max. etage
Videns-byen	18E3	Bags-værd Bypark	Kontor- og serviceerhverv, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lignende. Boligan-delen må max. udgøre 40%. Stueetagerne skal så vidt muligt, og især mod områdets diagonalforbindelse, forbeholdes udadvendte publikumsorienterede aktiviteter. I områdets nordlige del skal et areal friholdes til etablering af en gang- og cykelforbindelse.		Mindst 85 % af bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Rammeområdet må ikke udbygges før område 18C1 Købmandsbyen og område 18BE1 Boligbyen er udbygget. Omdannelse i området kan ikke starte, før der som minimum er etableret en del af gang- og cykeldiagonalen, ligesom det skal være dokumenteret, at områdets infrastruktur kan bære den byvækst, omdannelsen giver mulighed. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis der udarbejdes lokalplan for større delområder, så de bærende træk i helhedsplanen sikres. Del af området er omfattet af konsekvensområdet omkring produktionsvirksomheder, se nærmere i retningslinje for udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder	Erhverv		125	20	5
Haresko-ven, vest	19F1	Haresko -ven				Rekreativt område		0	0	0
Haresko-ven, øst	19F2	Haresko -ven				Rekreativt område		0	0	0
Pilegårds Allé	8D8	Mørkhøj Kvarter	Offentlig formål, sundhedsinstitutioner, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, offentlig administration samt kulturelle institutioner.			Område til offentlig formål		50	0	3
Mørkhøj Bygade	17E15	Gladsaxe Ringby	Kontor og serviceerhverv, parkeringsanlæg, offentlige- og kulturelle formål, restauranter, caféer, musikspillesteder, sports- og eventsprægede aktiviteter.	Etageantal over 4 skal begrundes i støjtiltag tilknyttet byomdannelse på Mørkhøj Bygade.	Konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder.	Erhvervs-område	Maks. etagemeter 13.500		24	6

Gladsaxe Kommune
Byplan og Landskab
Rådhus Allé 7
2860 Søborg

gladsaxe.dk/byplan
Telefon: 39 57 50 00
Mail: byplanoglandskab@gladsaxe.dk

Foto: Gladsaxe Kommune • Layout: Byplan og MF • Tryk: Gladsaxe Kommune • Trykt på miljømærket papir • Oplag: 00 • Januar 2025