



# TILLÆG 1 TIL KOMMUNEPLAN 2017

## DETAILHANDEL

## Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 - Detailhandel

Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 - Detailhandel udarbejdes i overensstemmelse med ny planlov og det gældende landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Formålet er at sikre levende bymidter og bydelscentre, hvor der er en blanding af store og små butikker, kædebutikker, supermarkeder og specialbutikker. Derfor muliggør Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 store butikker, der kan fungere som ankerbutikker og tiltrække kunder fra et større opland. Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 fastholder den eksisterende centerstruktur, således at en butiksudbygning vil understøtte det eksisterende butiksliv ved at sikre et varieret udbud af butikker, og derigennem sikre en øget kundetilstrømning.

Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 udarbejdes med udgangspunkt i viden fra Detailhandelsanalyse 2017, forslag og idéer indkommet i den forudgående høring, samarbejdsprojektet "Styrk Butikslivet i bymidterne", spørgeskemaundersøgelse i borgerpanel og dialog med grundejerforeningerne i Gladsaxe Kommune.

Tillæg 1 til kommuneplan 2017 omfatter følgende ændringer:

- Størrelsesbegrænsningerne for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre er ændret fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>. Størrelsesbegrænsningerne for dagligvarebutikker i lokalcentre er ændret fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter.
- Størrelsesbegrænsningerne for udvalgswarebutikker i bymidter og bydelscentre er ændret fra 2.000 m<sup>2</sup> til 10.000 m<sup>2</sup> og i lokalcentre fra 100 m<sup>2</sup> til 750 m<sup>2</sup>.
- Størrelsesbegrænsningerne for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som medfører særlige sikkerhedsmæssige forhold er ændret fra 5.000 m<sup>2</sup> i Gladsaxe Erhvervskvarter og Bagsværd Bypark til 20.000 m<sup>2</sup> i begge områder..
- Den samlede maksimale ramme til butiksformål for særligt pladskrævende varer i Gladsaxe Erhvervskvarter hæves fra 20.000 m<sup>2</sup> til samlet 40.000 m<sup>2</sup>.
- Rammerne for butikker i bymidter og bydelscentre omfordeles, således at det afspejler de faktiske forhold og giver konkrete udbygningsmuligheder.
- Slippet mellem bydelscentrene langs Søborg Hovedgade lukkes, og afgrænsningen af bydelscentret ved Søborg Torv præciseres.
- Lokalcentrenes afgrænsning ved letbanestationerne Gladsaxe Trafikplads og Gladsaxevej præciseres.
- Området til særligt pladskrævende varer i Gladsaxe udvides til at omfatte yderligere to ejendomme.

Den følgende hovedstruktur- og retningslinjetekst med tilhørende redegørelser vil erstatte den tilsvarende tekst i Kommuneplan 2017 ved vedtagelsen af Tillæg 1 til Kommuneplan 2017. Tilsvarende vil rammerne 14BE3, 14BE3, 14C2, 14B3, 17E1, 17E2, 17E3, 17E4 ændres til de nye rammer 14C8, 14C9, 14C2, 14B3, 17C1, 17C2, 17E1, 17E3, 17E4 og 17BE1 ved vedtagelsen af Tillæg 1 til Kommuneplan 2017.

## Hovedstruktur - Levende bymidter

Bymidterne og bydelscentre skal styrkes som centerområder og indkøbssteder med et varieret butiksliv til gavn for borgerne og erhvervslivet i Gladsaxe. Det skal være muligt at handle lokalt. Levende bymidter med handel og oplevelser er et stort aktiv for Gladsaxe. Bymidterne og bydelscentre skal være naturlige mødesteder for byens borgere og erhvervslivets medarbejdere både om dagen og om aftenen. Her skal skabes en bedre bymæssig sammenhæng gennem nye funktioner og forbedrede byrum. Bymidterne skal tilbyde en bred vifte af tilbud og aktiviteter, og folk skal kunne samles til både bevægelse, ro og ophold.

### **Udvikling af bymidter og bydelscentre**

Gladsaxe Kommune har to bymidter, Bagsværd Bymidte og Buddinge By, og to bydelscentre (Søborg Hovedgade og Høje Gladsaxe). Bymidterne og bydelscentre skal generelt styrkes som indkøbssted for borgere og ansatte i Gladsaxe Kommune med en god blanding af kædebutikker, specialbutikker og dagligvarebutikker.

Bagsværd Bymidte skal styrkes som centerområde og indkøbssted for borgerne i Bagsværd, så det i højere grad bliver muligt at handle lokalt. I den forbindelse 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.

Buddinge By omfatter området fra Telefonfabrikken i syd til Buddinge Station i nord. Buddinge By skal være den grønne sammenhængende bymidte. Udviklingen skal tage udgangspunkt i at udvikle og understøtte den grønne profil, som området allerede har. Der skal skabes sammenhæng mellem de mange funktioner, området rummer, og bylivet i området skal synliggøres og understøttes. Samtidig skal udviklingen af bymidten understøtte den kommende letbane med udvikling af stationsområderne.

Tidligere var detailhandlen langs Søborg Hovedgade koncentreret i to bydelscentre, dels omkring den sydlige del af hovedgaden og dels omkring Søborg Torv. I mellem de to bydelscentre har der tidligere planmæssigt været lagt op til et funktionsmæssigt slip ved Søborg Kirke og Søborg Skole. Dette kommuneplantillæg lukker slippet, for at sikre en synergi mellem de to tidligere bydelscentre.

Høje Gladsaxe Center er ombygget, så indgang til butikkerne ikke længere sker fra en indre butiksarkade, men direkte fra forsiden af centeret. Det har synliggjort butikkerne for kunderne og dermed skabt bedre forhold for de butiksdrevende.

### **Byrum og byliv**

Hovedgadernes karakter som handelsgader skal forstærkes. Bymidterne skal opleves som sammenhængende butiksgader, der fungerer på tværs af hovedgaderne. Gadernes randbebyggelse definerer deres forløb, og deres publikumsorienterede facader skal gøre dem behagelige at færdes på. Bepantning langs gaden, på facaden og grønne tage skal skabe grønne bymidter, så det bliver en god oplevelse både for handlende og beboere. Et bredt udbud af mødesteder og byrum inviterer til et levende byliv og spændende muligheder for aktiviteter.

I det brede arbejde med udviklingen af byen og byens rum tager vi udgangspunkt i tankerne fra GladsaxeLiv:

- Vi fokuserer på hverdagslivet

- Vi fokuserer på de steder i byen, hvor folk i forvejen kommer
- Vi synliggør det byliv, der allerede findes
- Vi skaber sammenhæng mellem livet inde og ud med bløde overgange
- Vi arbejder for variation i byens udtryk
- Vi arbejder for flere brugergrupper af det samme byrum

### **Trafik og parkering**

Udformningen af bymidterne skal understøtte det gode hverdagsliv ved at gøre det nemt at komme rundt i byen på cykel eller med den kollektive trafik. Det kræver, at bymidterne er godt forsynet med parkering for cyklister og bilister.

### **Hvad er næste skridt?**

Byrådet sætter fokus på nye samarbejdsformer og værktøjer, der kan understøtte kommunens centerområder som levende bymidter, bydels og lokalcentre. Kommunen samarbejder med ejere og lejere samt investorer i områderne om områdets udvikling.

Siden 2015 har kommunen samarbejdet med repræsentanter for de erhvervsdrivende om at udarbejde en handlingsplan for at understøtte butikslivet, der er en vigtig del af byens GladsaxeLiv. Målet er at styrke samarbejdet mellem butikkerne om fælles initiativer. Målet er også at udvikle ideer til, hvordan de fysiske rammer kan understøtte handelslivet og dermed en mere levende by. Det er et fælles ønske at skabe identitet og tydeliggøre detailhandlen i Gladsaxe, der skal være attraktiv for byens egne borgere.

I de kommende år forventes det, at Byrådet vil vedtage lokalplaner som opfølgning på Tillæg 1 til Kommuneplan 2017.

### [Redegørelse for hovedstruktur](#)

I Gladsaxe Kommune er der to bymidter (Buddinge Bymidte og Bagsværd Bymidte) og to bydelscentre (Søborg Hovedgade og Høje Gladsaxe). Tidligere var Søborg Hovedgade planmæssigt opdelt i to bydelscentre, men Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 lukker dette slip.

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.

Med Vækststrategien "Levende by i vækst" sætter Byrådet blandt andet fokus på at fastholde og tiltrække flere borgere og virksomheder ved at skabe rammerne om det gode hverdagsliv. Det kalder vi GladsaxeLiv, og arbejdet tager udgangspunkt i en analyse af potentialer og udfordringer for at skabe en levende by. Byliv er en væsentlig faktor i forhold til bosætningen, når kommunen ønsker at tiltrække nye indbyggere, investorer og arbejdspladser.

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.

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. Bydelscentrene har gode busforbindelser med enten S-bus eller A-bus.

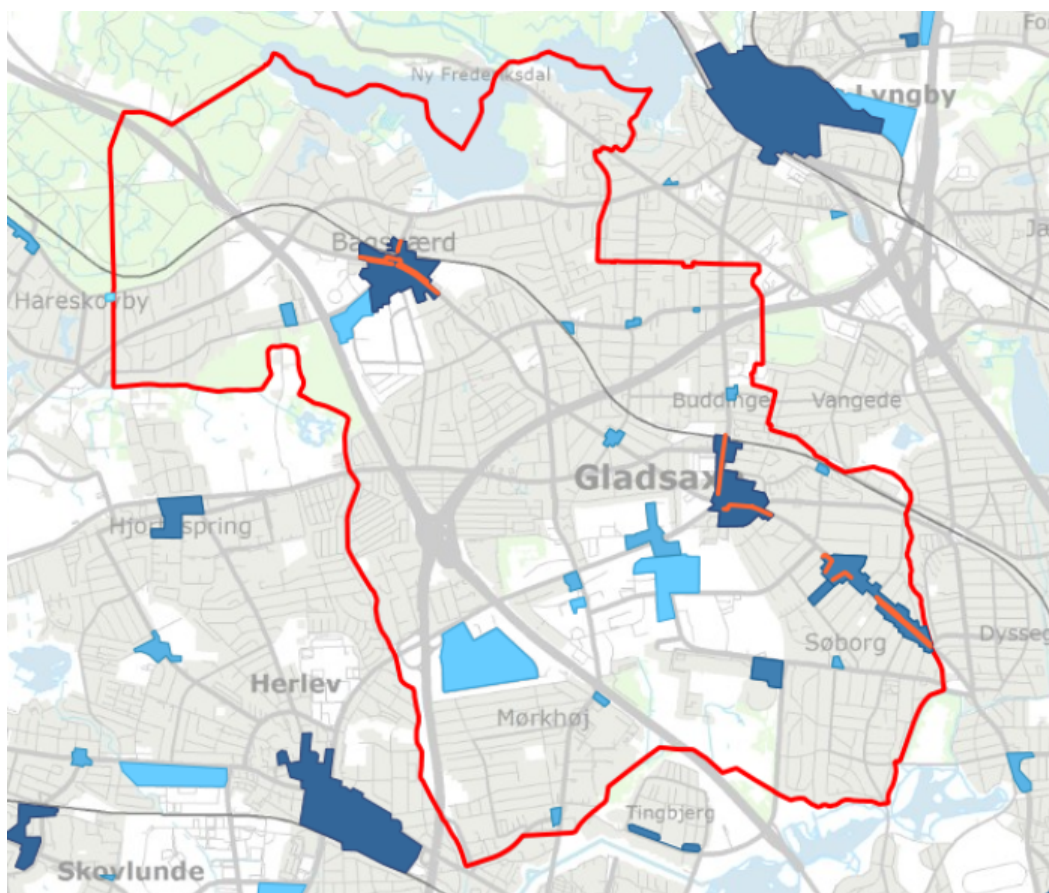
Byrådet ønsker i næste planperiode at intensivere samarbejdet mellem kommune, private grundejere og investorer for at skabe rammer for et attraktivt byliv ved at have fokus på byrum, arkitektur og trafik i bymidterne.

#### [Retningslinjer for detailhandel](#)

Gladsaxe Kommune indgår i hovedstadsområdets samlede detailhandelsstruktur. Kommunens butikker er derfor både i konkurrence med hinanden og med de regionale handelscentre. Byrådet ønsker at styrke detailhandlen i bymidterne, bydels- og lokalcentrene, som skal understøttes og udbygges, så flere borgere vælger at handle lokalt.

Gladsaxe Kommune har en decentral detailhandelsstruktur, hvilket betyder, at der er få områder i kommunen, hvor borgerne har længere end 500 meter til nærmeste centerområde. Der er stor rummelighed i de eksisterende rammer for bruttoetagearealet, og Byrådet vil derfor ikke give mulighed for udlæg af yderligere bruttoetageareal. Dog afstemmes rammerne for bruttoetagearealet med de faktiske forhold og giver mulighed for enkelte nye større udbygningsprojekter, der kan understøtte den eksisterende detailhandel.

Se detailhandelskort nedenfor



## Bymidter og bydelscentre

Der er to bymidter (Buddinge Bymidte og Bagsværd Bymidte) og to bydelscentre (Søborg Hovedgade og Høje Gladsaxe).

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 og skal godkendes af Byrådet
- I bymidter og bydelscentre må bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 5.000 m<sup>2</sup> og for en udvalgswarebutik højst 10.000 m<sup>2</sup>.

| Bymidte               | Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål | Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017 | Ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Bagsværd              |                                                     |                                        |                                                |
| 2C1                   | 7.900 m <sup>2</sup>                                | 6.532 m <sup>2</sup>                   | 1.368 m <sup>2</sup>                           |
| 2C2                   | 800 m <sup>2</sup>                                  | 502 m <sup>2</sup>                     | 298 m <sup>2</sup>                             |
| 2C3                   | 2.350 m <sup>2</sup>                                | 756 m <sup>2</sup>                     | 1.594 m <sup>2</sup>                           |
| 2C4                   | 13.700 m <sup>2</sup>                               | 3599 m <sup>2</sup>                    | 10.101m <sup>2</sup>                           |
| 2C5                   | 950 m <sup>2</sup>                                  | 440 m <sup>2</sup>                     | 510 m <sup>2</sup>                             |
| 2C6                   | 1.400 m <sup>2</sup>                                | 1390 m <sup>2</sup>                    | 10 m <sup>2</sup>                              |
| 2C7                   | 2.100 m <sup>2</sup>                                | 0 m <sup>2</sup>                       | 2.100 m <sup>2</sup>                           |
| 2C8                   | 800 m <sup>2</sup>                                  | 240 m <sup>2</sup>                     | 560 m <sup>2</sup>                             |
| 18C1                  | 5000 m <sup>2</sup>                                 | 0 m <sup>2</sup>                       | 5.000 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Bagsværd i alt</b> | <b>35.000 m<sup>2</sup></b>                         | <b>13.459 m<sup>2</sup></b>            | <b>21.541m<sup>2</sup></b>                     |
| Buddinge              |                                                     |                                        |                                                |
| 13C1                  | 6.000 m <sup>2</sup>                                | 4.769 m <sup>2</sup>                   | 1.213 m <sup>2</sup>                           |
| 13C2                  | 500 m <sup>2</sup>                                  | 194 m <sup>2</sup>                     | 306 m <sup>2</sup>                             |
| 13D1                  | 0 m <sup>2</sup>                                    | 0 m <sup>2</sup>                       | 0 m <sup>2</sup>                               |
| 13D2                  | 1.600 m <sup>2</sup>                                | 0 m <sup>2</sup>                       | 1.600 m <sup>2</sup>                           |
| 13C4                  | 0 m <sup>2</sup>                                    | 0 m <sup>2</sup>                       | 0 m <sup>2</sup>                               |

|                       |                             |                            |                            |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 13B1                  | 0 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>           |
| 13B17                 | 0 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>           |
| 13E1                  | 0 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>           |
| 11C1                  | 5.000 m <sup>2</sup>        | 3.580 m <sup>2</sup>       | 1.420 m <sup>2</sup>       |
| 11E1                  | 0 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>           |
| 11B1                  | 0 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>           |
| 11D5                  | 0 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>           |
| <b>Buddinge i alt</b> | <b>13.100 m<sup>2</sup></b> | <b>8.543 m<sup>2</sup></b> | <b>4.557 m<sup>2</sup></b> |

| Bydelscenter         | Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål | Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017 | Ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker |
|----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Søborg</b>        |                                                     |                                        |                                                |
| 14C1                 | 2.900 m <sup>2</sup>                                | 204 m <sup>2</sup>                     | 2.696 m <sup>2</sup>                           |
| 14C2                 | 1.500 m <sup>2</sup>                                | 1.357 m <sup>2</sup>                   | 143 m <sup>2</sup>                             |
| 14C3                 | 2.700 m <sup>2</sup>                                | 2.548 m <sup>2</sup>                   | 152 m <sup>2</sup>                             |
| 14C4                 | 7.900 m <sup>2</sup>                                | 7.258 m <sup>2</sup>                   | 642 m <sup>2</sup>                             |
| 14C5                 | 1.500 m <sup>2</sup>                                | 1.141 m <sup>2</sup>                   | 359 m <sup>2</sup>                             |
| 14C6                 | 750 m <sup>2</sup>                                  | 730 m <sup>2</sup>                     | 20 m <sup>2</sup>                              |
| 14C8                 | 550 m <sup>2</sup>                                  | 395 m <sup>2</sup>                     | 155 m <sup>2</sup>                             |
| 14C9                 | 800 m <sup>2</sup>                                  | 405 m <sup>2</sup>                     | 395 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Søborg i alt</b>  | <b>18.600 m<sup>2</sup></b>                         | <b>14.038 m<sup>2</sup></b>            | <b>4.562 m<sup>2</sup></b>                     |
| <b>Høje Gladsaxe</b> |                                                     |                                        |                                                |
| 15C1                 | 8.000 m <sup>2</sup>                                | 5.335 m <sup>2</sup>                   | 2.665 m <sup>2</sup>                           |

### 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 boliger, 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 (Værebros Park, Stengårdens Station, Lyngparken, Pileparken, Gyngemosepark, Buddinge Hovedgade/Stengårds Allé, Gammelmosesvej/Stengårds Allé, Kong Hans Allé, Kildebakken Station, Gladsaxevej 130, Boulevarden Øst og 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 og skal godkendes af Byrådet.
- I lokalcentre må bruttoetagearealet for en dagligvarebutik være højst 1.200 m<sup>2</sup> og for en udvalgsvarerbutik højst 750 m<sup>2</sup>.

| Lokalcenter                | Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål | Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017 | Ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker |
|----------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Gyngemosepark – 10C1       | 3.000 m <sup>2</sup>                               | 1.668 m <sup>2</sup>                   | 1.332 m <sup>2</sup>                           |
| Stengården Station – 5C1   | 1.150 m <sup>2</sup>                               | 1.070 m <sup>2</sup>                   | 80 m <sup>2</sup>                              |
| Værebros Park – 1C1        | 1.500 m <sup>2</sup>                               | 1.150 m <sup>2</sup>                   | 350 m <sup>2</sup>                             |
| Buddinge Hovedgade – 11C2  | 2.000 m <sup>2</sup>                               | 1.580 m <sup>2</sup>                   | 420 m <sup>2</sup>                             |
| Gammelmosesvej – 5C4       | 1.200 m <sup>2</sup>                               | 650 m <sup>2</sup>                     | 550 m <sup>2</sup>                             |
| Lyngparken – 5C2           | 200 m <sup>2</sup>                                 | 0 m <sup>2</sup>                       | 200 m <sup>2</sup>                             |
| Kong Hans Allé – 12C1      | 250 m <sup>2</sup>                                 | 230 m <sup>2</sup>                     | 20 m <sup>2</sup>                              |
| Kildebakken Station – 13C3 | 800 m <sup>2</sup>                                 | 210 m <sup>2</sup>                     | 590 m <sup>2</sup>                             |
| Gladsaxevej 130 – 14C7     | 650 m <sup>2</sup>                                 | 50 m <sup>2</sup>                      | 600 m <sup>2</sup>                             |
| Pileparken – 8C1           | 700 m <sup>2</sup>                                 | 474 m <sup>2</sup>                     | 226 m <sup>2</sup>                             |
| Boulevarden øst – 17C1     | 3.000 m <sup>2</sup>                               | 0 m <sup>2</sup>                       | 3.000 m <sup>2</sup>                           |
| Boulevarden vest – 17C2    | 1.000 m <sup>2</sup>                               | 110 m <sup>2</sup>                     | 890 m <sup>2</sup>                             |

Det samlede maksimale bruttoetageareal for lokalcentre må i henhold til planloven ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Byrådet er indstillet på at understøtte udviklingen af lokalcentrene ved at hæve det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål til 3.000 m<sup>2</sup>, såfremt det kan dokumenteres, at det er foreneligt med de

bygningsmæssige rammer og ikke trækker handlen ud af bymidterne og bydelscentrene. Dette vil dog kræve vedtagelse af et nyt kommuneplantillæg og lokalplan, der belyser de konkrete forhold.

### Pladskrævende varer

Der er tre områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som medfører særlige sikkerhedsmæssige forhold (Mørkhøj Erhvervsquarter, dele af Gladsaxe Erhvervsquarter og dele af Bagsværd Bypark).

Der gælder følgende retningslinjer:

- I disse områder 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 havebrugsvare, 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 og skal godkendes af Byrådet.
- Bruttoetagearealet for en butik til pladskrævende varegrupper må være højst 20.000 m<sup>2</sup>.

| Område til pladskrævende varer | Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål | Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017 | Ramme til nybyggeri og omdannelse til butikker |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Bagsværd Bypark                | 20.000 m <sup>2</sup>                              | 960 m <sup>2</sup>                     | 18.946 m <sup>2</sup>                          |
| Mørkhøj Erhvervsquarter        | 50.000 m <sup>2</sup>                              | 24.080 m <sup>2</sup>                  | 25.920 m <sup>2</sup>                          |
| Gladsaxe Erhvervsquarter       | 40.000 m <sup>2</sup>                              | 15.714 m <sup>2</sup>                  | 24.286 m <sup>2</sup>                          |

### [Redegørelse for retningslinjer](#)

Gladsaxe Kommune er tæt bebygget, og det er Byrådets ønske at styrke de eksisterende centerområder i kommunen. Dermed er fortætning og kvalitetsløft i de eksisterende centerområder vejen frem. På den baggrund omfatter Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 følgende ændringer til retningslinjerne i Kommuneplan 2017:

- Størrelsesbegrænsningerne for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre er hævet fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>.
- Størrelsesbegrænsningerne for dagligvarebutikker i lokalcentre er hævet fra 1.000 m<sup>2</sup> ekskl. personalefaciliteter til 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter.
- Størrelsesbegrænsningerne for udvalgswarebutikker i bymidter og bydelscentre er hævet fra 2.000 m<sup>2</sup> til 10.000 m<sup>2</sup>, og i lokalcentre fra 100 m<sup>2</sup> til 750 m<sup>2</sup>.
- Størrelsesbegrænsningerne for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som medfører særlige sikkerhedsmæssige forhold er hævet til 20.000 m<sup>2</sup> mod højst 5.000 m<sup>2</sup> i Gladsaxe Erhvervsquarter og Bagsværd Bypark.

- Den samlede maksimale ramme til butikformål for særligt pladskrævende varer i Gladsaxe Erhvervsquarter fra 20.000 m<sup>2</sup> til samlet 40.000 m<sup>2</sup>.
- Rammerne for bruttoetagearealet for butikker i bymidter og bydelscentre omfordeles, således at det afspejler de faktiske forhold og giver konkrete udbygningsmuligheder. Se de konkrete omfordelinger i skema nedenfor:

| Rammeområde                      | Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål (Kommuneplan 2017) | Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål (Tillæg 1 til Kommuneplan 2017) | Samlet bruttoetageareal per 01.08.2017 |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Bagsværd bymidte i alt</b>    | <b>35.000 m<sup>2</sup></b>                                          | <b>35.000 m<sup>2</sup></b>                                                       |                                        |
| 2C1                              | 10.450 m <sup>2</sup>                                                | 7.900 m <sup>2</sup>                                                              | 6.532 m <sup>2</sup>                   |
| 2C3                              | 2.800 m <sup>2</sup>                                                 | 2.350 m <sup>2</sup>                                                              | 756 m <sup>2</sup>                     |
| 2C4                              | 10.700 m <sup>2</sup>                                                | 13.700 m <sup>2</sup>                                                             | 3.599 m <sup>2</sup>                   |
| 2C6                              | 600 m <sup>2</sup>                                                   | 1.400 m <sup>2</sup>                                                              | 1.390 m <sup>2</sup>                   |
| 2C7                              | 2.900 m <sup>2</sup>                                                 | 2.100 m <sup>2</sup>                                                              | 0 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Buddinge bymidte i alt</b>    | <b>13.100 m<sup>2</sup></b>                                          | <b>13.100 m<sup>2</sup></b>                                                       |                                        |
| 13C1                             | 7.500 m <sup>2</sup>                                                 | 6.000 m <sup>2</sup>                                                              | 4.769 m <sup>2</sup>                   |
| 13D2                             | 100 m <sup>2</sup>                                                   | 1.600 m <sup>2</sup>                                                              | 0 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Søborg bydelscenter i alt</b> | <b>18.600 m<sup>2</sup></b>                                          | <b>18.600 m<sup>2</sup></b>                                                       |                                        |
| 14C1                             | 1.200 m <sup>2</sup>                                                 | 2.900 m <sup>2</sup>                                                              | 204 m <sup>2</sup>                     |
| 14C2                             | 2.000 m <sup>2</sup>                                                 | 1.500 m <sup>2</sup>                                                              | 1.357 m <sup>2</sup>                   |
| 14C3                             | 2.100 m <sup>2</sup>                                                 | 2.700 m <sup>2</sup>                                                              | 2.548 m <sup>2</sup>                   |
| 14C4                             | 9.500 m <sup>2</sup>                                                 | 7.900 m <sup>2</sup>                                                              | 7.258 m <sup>2</sup>                   |
| 14C5                             | 3.100 m <sup>2</sup>                                                 | 1.500 m <sup>2</sup>                                                              | 1.141 m <sup>2</sup>                   |
| 14C6                             | 700 m <sup>2</sup>                                                   | 750 m <sup>2</sup>                                                                | 730 m <sup>2</sup>                     |
| 14C8                             | 0 m <sup>2</sup>                                                     | 550 m <sup>2</sup>                                                                | 395 m <sup>2</sup>                     |
| 14C9                             | 0 m <sup>2</sup>                                                     | 800 m <sup>2</sup>                                                                | 405 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Lokalcenter</b>               |                                                                      |                                                                                   |                                        |
| Kong Hans Allé – 12C1            | 200 m <sup>2</sup>                                                   | 250 m <sup>2</sup>                                                                | 230 m <sup>2</sup>                     |
| Pileparken – 8C1                 | 750 m <sup>2</sup>                                                   | 700 m <sup>2</sup>                                                                | 474 m <sup>2</sup>                     |
|                                  |                                                                      |                                                                                   |                                        |

|                            |                       |                       |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Pladskrævende varer</b> |                       |                       |                       |
| Gladsaxe Erhvervskvarter   | 20.000 m <sup>2</sup> | 40.000 m <sup>2</sup> | 15.714 m <sup>2</sup> |

Ændringer i retningslinjerne for detailhandel følger anbefalingerne fra Detailhandelsanalysen 2017. Analysen viser, at detailhandlen har tabt konkurrencekraft siden seneste analyse i 2014. Borgerne lægger i dag en betragtelig del af deres indkøb i fysiske butikker uden for Gladsaxe Kommune. Det betyder, at der er kundeunderlag til flere butikker i Gladsaxe Kommune – både dagligvarer og udvalgsvarer. Konklusionen understøttes af, at der ikke er tomme butikslokaler med attraktiv beliggenhed, stand og størrelse. Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 understøtter den politisk vedtagne vision om levende bymidter, og muligheden for flere og nye butikker fastholdes i bymidter og bydelscentre. Dette suppleres af, at Byrådet vil give mulighed for styrkelse af lokalcentre til lokalområdets forsyning, såfremt det kan dokumenteres, at det ikke får konsekvenser for bylivet i bymidterne og bydelscentrene. Det generelle billede er, at folk handler dagligvarer tæt på bopælen. Derfor rummer de lave dækningsgrader for dagligvarehandlen i Gladsaxe Kommune også et særligt potentiale for udvikling i henhold til Detailhandelsanalyse 2017. Indbyggertallet i Gladsaxe Kommune ventes at stige med ca. 11,8 % frem mod 2029. Det betyder en væsentlig stigning i forbrugsgrundlaget. Det årlige forbrugspotentiale for dagligvarer forventes at stige med 230 mio. kr., og det årlige forbrugspotentiale vurderes at stige med 190 mio. kr. Befolkningstilvæksten alene betyder, at der vil skulle etableres ca. 5 nye dagligvarebutikker á 1.000 m<sup>2</sup> og i alt 10.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarehandel frem mod 2029 alene for at matche det stigende forbrugsgrundlag. Dette tal skal lægges oven i det eksisterende handelsunderskud, som svarer til 10 dagligvarebutikker.

Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 muliggør dagligvarebutikker tæt på hinanden og i områder, hvor der allerede er høje dækningsgrader. Detailhandelsanalysen 2017 anbefaler, at såfremt der er markeds-mæssig interesse for at opføre dagligvarebutikker, bør dette som udgangspunkt muliggøres, da erfaringen er, at en klynge af dagligvarebutikker kan fungere godt, også selv om kundeunderlaget skal hentes lidt længere væk end fx 500 meter. Det afgørende er, at butikkerne placeres dér, hvor Byrådet ønsker at skabe byliv - i bymidterne og bydelscentrene.

Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 muliggør de i Planloven fastsatte maksimale butiksstørrelser, det vil sige 5.000 m<sup>2</sup> i både bymidter og bydelscentre og 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter i lokalcentre. Det skyldes, at der ikke er nogen planmæssig begrundelse for at begrænse størrelsen. Det afgørende er butikkernes placering, som sikres med centerstrukturen. Gladsaxe Kommune fastsætter selv den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker. Detailhandelsanalysen 2017 anbefaler at fastsætte et maksimum på 10.000 m<sup>2</sup> i både bymidter og bydelscentre, og 750 m<sup>2</sup> i lokalcentre. Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 følger anbefalingerne fra Detailhandelsanalysen, da der ikke er grund til at begrænse størrelsen, men at sikre butikkernes placering, så det understøtte de eksisterende centerområder.

Udstrækningen af hovedstrøg ændres, således at strækningen fra Søborg Hovedgade 92-112 og Søborg Hovedgade 81-91 også bliver en del af udpegningen af hovedstrøg. Samtidig fjernes udstrækningen af hovedstrøg på Søborg Torv 2-8, som er udelukkende er boliger. Ved udpegningen af hovedstrøg sikres, at der i stueplan kun må etableres butikker, publikumsorienterede funktioner, som har

butikskarakter samt restauranter, kulturelle institutioner og lignende. Såfremt at der skal etableres nye boliger, kontorvirksomheder eller liberale erhverv i stueplan vil det kræve Byrådets tilladelse.

Endelig udlægges mere bruttoetageareal til butiksformål for særligt pladskrævende varer, således at der kan ske en udvidelse og fortætning inden for områdernes nuværende udstrækning. Særligt pladskrævende varegrupper er en styrkeposition i Gladsaxe Kommune. En udvidelse af pladskrævende varer inden for de tre eksisterende områder kan ske uden at svække bymidter/bydelscentre. Gladsaxe Kommune kan i henhold til planloven selv fastsætte den maksimale størrelse på butikker til særligt pladskrævende varer. Grænsen sættes til 20.000 m<sup>2</sup>. Dermed er der sikret plads til selv meget store butikker med særligt pladskrævende varer.

For at tillæg 1 til Kommuneplan 2017 – Detailhandel kan få retsvirkning for borgerne, skal kommuneplantillægget 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, såfremt trafikstrukturen og parkering m.v. kan sikres på det konkrete sted.

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.

På landsplan vinder antallet af andre kundeorienterede byfunktioner, end butikker, frem i bymidterne. I mange bymidter er der nu lige så mange butikker og andre funktioner såsom cafeer, restauranter, frisører mv. Der er i alt 133 andre servicefunktioner i stueetagerne i centerområderne Bagsværd Bymidte, Buddinge Bymidte og langs Søborg Hovedgade. Til sammenligning er der ca. 140 butikker i de tre områder. Dette forhold tager fordelingen af det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål højde for. På den baggrund giver omfordelingen af rammen mulighed for mindre etableringer og udbygninger af den eksisterende detailhandel, samt nyetablering af nye større butikker.

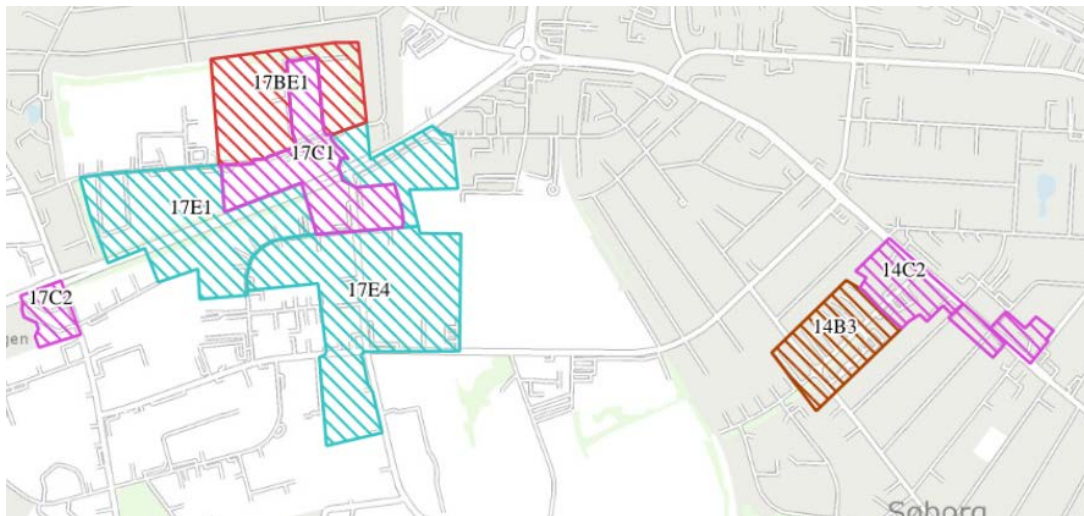
#### Rammer for detailhandel

Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 lukker slippet mellem bydelscentrene langs Søborg Hovedgade ved at ændre anvendelsen på de to rammeområder 14BE3 og 14BE3 fra Blandt erhverv og bolig til centerområde og derved danner 14C8 og 14C9. Grænsen mellem centerområde 14C2 og boligområde 14B3 tilrettes, således at centerområdet ikke længere omfatter den sydvestlige del af Søborg Parkallé, hvor anvendelsen i dag alene er parkering og boliger.

Lokalcentrene ved letbanestationerne ved henholdsvis Gladsaxe Trafikplads og Gladsaxevej præciseres, så det tydelig fremgår, hvor der kan etableres detailhandel i rammeområderne 17E1 og 17E3. Det gøres ved at danne to nye centerområder 17C1 og 17C2.

Rammeområdet 17E4, der muliggøre særligt pladskrævende varer, udvides til også at omfatte yderligere to ejendomme langs Gladsaxevej.

Se kort over rammeændringer nedenfor:



#### [Redegørelse for rammer](#)

Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 lukker slippet mellem bydelscentrene langs Søborg Hovedgade ved at ændre anvendelsen på de to rammeområder 14BE3 og 14BE3 fra blandet bolig og erhverv til centerområde og derved danner 14C8 og 14C9.

Der sker rammeændringer ved bydelscentrene langs Søborg Hovedgade ved at lade to rammeområder, der i dag er udlagt til blandt bolig og erhverv overgå til centerområde. I de to områder er der i dag en blanding af butikker og servicefunktioner. Vurderingen i Detailhandelsanalysen 2017 er, at strækket har potentiale til at blive et af de mest attraktive butiksområder i Gladsaxe Kommune. Der kan skabes et stærkt og velfungerende handelsmiljø på strækningen. Analysen viser, at Gladsaxe Kommune er underforsynet med butikker, og at der ikke vurderes at være tomme butikker med attraktiv stand, størrelse og beliggenhed. Derfor skal udbuddet af attraktive butikker ske, hvor det samtidig styrker bymidterne, hvilket er i tråd med den politisk vedtagne vision.

Grænsen mellem centerområde 14C2 og boligområde 14B3 tilrettes, således at centerområdet ikke længere omfatter den sydvestlige del af Søborg Parkallé, hvor anvendelsen i dag alene er parkering og boliger.

Lokalcentrene ved letbanestoppene ved henholdsvis Gladsaxe Trafikplads og Gladsaxevej, er ved en fejl ikke tidligere optaget i detailhandelsstrukturen. Dette tilrettes samtidig med, at afgrænsningerne præciseres, således at der sikres synergi med stationsforpladserne ved letbane. Rammeområdet 17E4, der muliggøre særligt pladskrævende varer, udvides til også at omfatte yderligere to ejendomme langs Gladsaxevej. Den ene ejendom anvendes lovligt i dag allerede til særligt pladskrævende varer.

#### [Screening for Miljøvurdering](#)

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) gennemført screening af de miljømæssige konsekvenser af revideret forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2017. Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 er kommunens overordnede plan for, hvordan kommunens detailhandel kan udvikle sig og den fastlægger overordnede mål og retningslinjer for detailhandelsstrukturen.

Der er kun screenet på ændringer i forhold til den tidligere kommuneplan. Ændringer i forhold til Kommuneplan 2017 er, at Tillæg 1 til Kommuneplan 2017 giver mulighed for større butikker i kommunens centerområder i henhold til planloven og landplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Der sker ingen ændringer af det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål bortset fra særligt pladskrævende varer, og der sker ingen ændringer i kommuneplanens hovedstruktur, som eksempelvis at udlægge aflastningscenter. Der sker rammeændringer for centerområderne:

- rammen til maksimale bruttoetageareal flyttes rundt, så det afspejler de faktiske forhold og giver mulighed for nye større butikslokaler,
- to rammeområder, hvor der i dag er detailhandel, men som i Kommuneplan 2017 har anvendelsen blandt erhverv og bolig, overgår til bydelscenter Søborg Hovedgade,
- en del af centerområde bydelscenteret Søborg Torv langs Søborg Parkalle, hvor der ikke er detailhandel, udlægges til boligområde
- to lokalcentre ved Boulevarden i tilknytning til letbanestationer præciseres
- området til særligt pladskrævende varer i Gladsaxe udvides til at omfatte yderligere to ejendomme.

Screeningen viser, at kommuneplanen ikke vil medføre miljøpåvirkninger af væsentlig karakter.

Vurderingen er samlet set, at kommuneplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af Miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurdering.

I screeningsafgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika og overordnede karakter, samt:

- At planen ikke påvirker et Natura 2000 område
- At planen ikke påvirker leve- og yngle steder for IV-bilag arter
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning (Landsplanlægningen, herunder Landplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet, Fingerplan 2017, Nationale interesser, den regionale vækst og udviklingsstrategi)

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, har screeningen været i høring hos berørte myndigheder fra den 18.09.2018 til og med den 24.09.2018. Der indkom ingen bemærkninger til screeningen.

På baggrund af en samlet vurdering af væsentlighed og en vurdering af miljøkonsekvenser, bliver der ikke gennemført en miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2017, da der ikke er væsentlige miljømæssige konsekvenser ved realiseringen af planen.

#### [Hvad er et kommuneplantillæg?](#)

Gladsaxe Kommuneplan 2017 blev endeligt vedtaget i juni 2017.

Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen, bydelene og kvarterene, dels retningslinjer for hele kommunen og rammer for de enkelte områder i kommunen. Kommuneplanens rammer fastlægger, hvad der kan bestemmes i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art

og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder m.v. Byrådet kan ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

GLADSAXE KOMMUNE  
BYPLAN OG LANDSKAB  
RÅDHUS ALLÉ 7  
2860 SØBORG

[WWW.GLADSAXE.DK](http://WWW.GLADSAXE.DK)  
E-MAIL: [BYPLANOGLANDSKAB@GLADSAXE.DK](mailto:BYPLANOGLANDSKAB@GLADSAXE.DK)  
TELEFON 39 57 50 42