

REFERAT Byplanudvalget d. 12-05-2025

Mødedato Mandag d. 12. maj 2025 kl. 17:00

Mødested Byplanudvalget mandag den 12. maj 2025 starter med en besigtigelse på adresse Strandvejen 108 vedrørende pkt. 1, Lovliggørelse af vindues- og altandørsudskiftninger. Man skal selv sørge for transport. Mødet fortsætter derefter i Udvalgsværelse D

Mødedeltagere Karen Riis Kjølbye, Jesper Marcus, Britta Johanna Riis, Stig Wall, Teit Andersen, Frederik Dehlholm, Helene Naur Brochmann

Indholdsfortegnelse

Strandvejen 108. Lovliggørelse af vindues- og altandørsudskiftninger.....	3
Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Fortsat planproces.....	7
Niels Andersens Vej 43. Bevaringsværdigt træ og vejlovgivning.....	11
Vilvordeparken 17. Opretholdelse af udpegning af bevaringsværdigt træ.....	14
Emner i kommissorie for konsulentanalyse af mulighederne for byfortætning i Gentofte Kommune.	17
Borgertilfredshedsundersøgelse - endelig rapport til orientering.....	21
Læring fra valgperioden om arbejdet i Byplanudvalget.....	25
Gruts Alle 9. Midlertidige pavilloner til Øregaard Gymnasium.....	28
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben.....	32
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket.....	34
Underskrift.....	35

Punkt 1: Strandvejen 108. Lovliggørelse af vindues- og altandørsudskiftninger

GEO-2025-00220

Bilag

Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 108

fuldmagt

Streetview

1 (Åben) Strandvejen 108. Lovliggørelse af vindues- og altandørsudskiftninger

Sags ID: GEO-2025-00220

Resumé

Det skal besluttes, om praksis for at kræve fysisk lovliggørelse skal fastholdes i forbindelse med ulovligt udskiftede vinduer og altandøre i bevaringsværdig etageejendom.

Mødet i udvalget og behandlingen af dette punkt starter med en besigtigelse på Strandvejen 108, og udvalgsmedlemmerne skal selv sørge for transport til og fra adressen.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om planmæssig dispensation for udskiftning af altandør og karnapvinduer på gadesiden af lejligheden Strandvejen 108, 2.tv. I ejendommen er der i alt 10 lejligheder, som har vinduer mod gaden.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 364 fra 2014. Af SAVE-registreringen fremgår, at den er tildelt bevaringsværdien 3.

I forbindelse med ansøgningen fremsendes en fuldmagt fra ejerforeningen, hvor ejerforeningen stiller krav om, at vinduer skal svare til allerede udskiftede vinduer i lejlighederne 2.th. og 3.th., og at disse skal være leveret af samme leverandør, i samme dimensioner og i samme udformning som disse.

Der ses ikke at være meddelt dispensation til udskiftning af altandøre og vinduer i disse lejligheder.

Ved tilsyn på ejendommen d. 7. marts 2025 konstateres det, at 7 af de 10 gadevendte lejligheder har vinduer, der ikke er originale for ejendommen. Der er ikke fra kommunens side meddelt dispensation til udskiftningen af disse vinduer.

Vurdering af nuværende forhold

Ejendommens samlede facade fremstår i dag med vinduer og altandøre, som i deres overordnede formater er relativt ensartede, på nær 5. th., som har tydeligt smallere tværposter end ejendommens øvrige vinduer.

Dog fremstår facaden med vinduer med en meget forskelligartet detaljering og profilering, og med de fleste elementer i en kvalitet, som ikke svarer til bygningens arkitektoniske kvalitet i øvrigt. De få tilbageværende originale vinduer er kittede enkeltlagsruder med hjørnebånd og udvendige, hvidmalede stabelhængsler, mens nye vinduer ses som en blanding af 2-lags og 3-lags glas med udvendig glasliste, aluminiums drypnæse, umalede, galvaniserede hængsler, og uden hjørnebånd.

Det er Plan og Bygs vurdering, at bygningens bevaringsværdi i dag fremstår svækket i forhold til det tidspunkt, hvor bygningen blev udpeget som bevaringsværdig, og at de ulovligt udskiftede vinduer bør lovliggøres fysisk, også selvom de vil indgå i en samlet facade, hvor mindst 1, muligvis 3, lejlighed(er) lovligt har udskiftet de oprindelige vinduer til termoruder, og derfor kan bibeholde de eksisterende vinduer.

Partshøring

De 7 lejlighedsejere med "ikke originale" vinduer er blevet partshørt og oplyser:

3 lejlighedsejere (1. tv., 4. tv., og 5. tv.) henviser til at vinduer må være skiftet af tidligere ejer. I lejligheden 4. tv. er det ved tilsyn konstateret, at vinduer og altandør er udskiftet tidligst i 2015. Vedrørende lejligheden 1. tv. oplyses det, at vinduer og altandør er udskiftet i 2017-2018, og om lejligheden 5.tv. oplyses det, at vinduer og altandør er udskiftet for cirka 10 år siden. Sidstnævnte kan dog ikke bekræftes, da det ikke har været muligt at få adgang til lejligheden.

En lejlighedsejer (2. th.) oplyser selv at have skiftet vinduerne, men oplyser ikke hvornår (det ses på Google Streetview at være sket mellem 2022 og 2024).

Tre lejlighedsejere (1. th., 3. th. og 5. th.) svarer ikke på partshøringen. En af disse (3. th.) vinduer ses på Google Streetview at være skiftet mellem 2022-2024, en anden (5. th) er ikke tilstrækkelig synlig på Streetview, og en tredje (1. th.) ses udskiftet inden 2009.

Det konstateres derfor, at mindst en lejlighed (1. th.) har skiftet de oprindelige vinduer til nye, inden ejendommen blev udpeget bevaringsværdig i Lokalplan 364 i 2014. Det pointeres herudover, at det ikke kan af- eller bekræftes om lejlighederne 5. tv. og 5. th. har udskiftet vinduerne inden 2014.

I forbindelse med partshøringen, samt selve tilladelsessagen, der gav anledning til lovliggørelsessagerne, er det kommet frem, at ejerforeningen har stillet interne krav til vinduesudskiftninger og vejledt om, at vinduer skal skiftes til et specifikt mærke. Plan og Byg bemærker, at de af ejerforeningen anbefalede elementer ikke lever op til den standard, der er nødvendig for at sikre bygningens bevaringsværdige kvaliteter.

I partshøringen oplyser 4 af de 7 partshørte, at vinduerne allerede var udskiftet ved deres overtagelse af ejendommen.

Præcedens

Kommunen har en restriktiv praksis for bevaringsværdige bygninger. Når der ansøges om dispensation til udskiftning af vinduer og døre har vi generelt praksis for at stille krav til, at nye elementer som minimum bliver af samme arkitektoniske kvalitet som de, der sad i bygningen, da den blev udpeget som bevaringsværdig.

Når der er tale om en ejendom, hvor de bevaringsværdige vinduer er af blandet kvalitet, vil vi som udgangspunkt stille krav om, at vinduer, ved en udskiftning, skal matche kvaliteten af det enkelte vindue, der udskiftes, men hvis flertallet af vinduerne er af dårligere arkitektonisk kvalitet, kan vi se mere lempeligt på en fremtidig vinduesudskiftning, hvis udskiftningen giver bygningens udtryk en højere grad af homogenitet. Dette vil dog være en konkret individuel vurdering, og i den konkrete sag, er vurderingen, at bygningens bevaringsværdi ikke kan fastholdes, hvis en bibeholdelse tillades.

I den konkrete sag har 7 af 10 gadevendte lejligheder vinduer og altandøre af nyere dato. En af disse ses dog at være udskiftet lovligt inden bygningen blev udpeget som bevaringsværdig. Lovliggøres de 6 øvrige vinduesudskiftninger retligt, vil der være tale om en praksisændring, som kan skabe præcedens for sammenlignelige sager.

Samlet vurderer Plan og Byg, at en fysisk lovliggørelse af vinduesudskiftningerne vil betyde, at bygningen kan fastholde sin bevaringsværdi. Tillades det at bibeholde de ulovlige

vinduesudskiftninger, vil det betyde, at bygningens bevaringsværdi falder og bør nedklassificeres.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det beslattes:

1. at ejendommens ulovligt udskiftede vinduer skal lovliggøres fysisk.

Såfremt de ulovligt udskiftede vinduer skal lovliggøres retsligt (bibeholdes),

2. at fremtidige vinduesudskiftninger skal eller kan foregå ved, at oprindelige vinduer med enkeltlagsglas skiftes til vinduer, der svarer til ejendommens nyere termoruder.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at ejendommens ulovligt udskiftede vinduer skal lovliggøres fysisk.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 108 (5804341 - GEO-2025-00220)
2. fuldmagt (5804340 - GEO-2025-00220)
3. Streetview (5804339 - GEO-2025-00220)

Punkt 2: Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Fortsat planproces

EMN-2025-01207

Bilag

250328_1515 Lindely Præsentation

Ny Lindely New European Bauhaus (NEB), scorekort og radar diagram - April 2025_A4 stående

2 (Åben) Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Fortsat planproces

Sags ID: EMN-2025-01207

Resumé

Med et stigende antal seniorer i Gentofte Kommune de kommende år vil der være behov for at udvide antallet af plejeboliger i kommunen. Kommunalbestyrelsen besluttede i maj 2024 at købe grunden på Sankt Lukas Vej 7A, 7B og 7C i umiddelbar forlængelse af de eksisterende plejeboliger ved Ny Lindely for at kunne imødekomme en del af et øget plejeboligbehov.

Der blev afholdt et indledende borgermøde om projektet den 9. april 2025.

Det indstilles, at der udarbejdes forslag til ny lokalplan med tilhørende ændring af kommuneplanen, med udgangspunkt i det foreliggende projektmateriale.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. maj 2024, pkt. 13, enstemmigt køb af matrikel 8li og del af matrikel 8le, begge Hellerup, med henblik på opførelse af nye plejeboliger.

Byplanudvalget gav den 10. marts 2025, pkt. 4, enstemmigt bemyndigelse til, at der blev afholdt et indledende borgermøde.

Det ansøgte

Social og Sundhed har fået udarbejdet et skitseforslag for en ny plejeboligbebyggelse på Sankt Lukas Vej 7A, 7B og 7C samt 9A. Bebyggelsen er en stangbebyggelse med et varieret forløb i forlængelse af eksisterende plejeboligerne i Ny Lindely. Forventningen er en fremtidig plejeboligudvidelse på netto 36 plejeboliger.

Der henvises i øvrigt til dagsordenspunktet til mødet i Byplanudvalget den 10. marts 2025, pkt. 4.

Sankt Lukas Stiftelsen har på nuværende tidspunkt fremsendt ønske om udarbejdelse af lokalplan på nabogrunden for deres hospicebyggeri på deres ejendomme langs Sankt Lukas Vej, og på den baggrund er der planlagt et indledende borgermøde i juni måned. Det forventes, at Sankt Lukas Stiftelsen vil fremsende ønske om en ændret anvendelse af Gl. Lindely på et senere tidspunkt. Den fremtidige anvendelse af Gl. Lindely er fortsat ukendt.

De tre projekter vil få hver deres lokalplanproces.

Indledende borgermøde

Der blev afholdt indledende borgermøde den 9. april 2025, hvor Gentofte Ejendomme og deres rådgiver på vegne af Social og Sundhed præsenterede ønsket om udvidelse af plejeboligkapaciteten og den udarbejdede projektskitse, herunder at det imødekommer et hensyn til almenvellet.

Der var ca. 30 fremmødte borgere og omkring 10-15 fulgte med på livestreamingen. Der var generelt positiv stemning overfor udvikling på grunden, men kritik af det præsenterede volumen og skala i forhold til grundens beskaffenhed og de nære omgivelser.

En borger kommenterede sagen med en klar opfordring til at gentænke volumenets størrelse og tage et større hensyn til den omkringliggende eksisterende bebyggelse, idet hverken tagudformning, mange stedsegrønne træer el.lign. vil ændre på, at volumenet efter borgerens mening er for stort.

På mødet udtrykte mange af de fremmødte bekymringer til den trafikale situation og kommende merbelastning af det omkringliggende villaområde især med baggrund i at den nord/sydgående del af Sankt Lukas Vej lukkes for gennemkørsel ifm. med det nye hospiceprojekt.

Der var generelt også et ønske om at samtænke kommunens plejeboligprojekt og Sankt Lukas Stiftelsens hospiceprojekt mere både trafikalt, men også visuelt ud fra et samlet helhedsudtryk.

Bemærkningerne fra det indledende borgermøde i relation til projektet vil indgå i de videre overvejelser om lokalplanen, ligesom bemærkningerne om de trafikale forhold i øvrigt tages op af forvaltningen.

Planforhold

For at kunne realisere rammerne i det foreliggende projekt, forudsættes det, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan for området. Kommuneplantillægget skal hæve de overordnede bebyggelsesregulerende rammer samt sænke kravet til opholdsareal for døgninstitutioner for dette område.

Lokalplanen vil fastsætte de mere detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser samt bestemmelser om det arkitektoniske udtryk (bygningssudformning og materialer) i det omfang, det findes hensigtsmæssigt.

Der vil i øvrigt blive stillet krav om parkeringsforhold, opholdsarealer samt øvrig indretning af de ubebyggede arealer ud fra de givne forudsætninger i projektet.

Miljøvurdering

Planforslagene vil blive miljøvurderet. Miljøvurderingen forventes at undersøge påvirkningen af blandt andet trafikstøj, skyggeforhold og indbliksgener, trafikforhold samt kultur- og arkitektonisk arv.

New European Bauhaus (NEBiG)

Forvaltningen har vurderet projektets nuværende stade ift. NEBiG. Projektet er vurderet ud fra de givne forudsætninger jf. ovenstående herunder behovet for at øge plejeboligkapaciteten samt grundens placering og beskaffenhed.

Sammenfattende vurderes projektet på nuværende stade at imødekomme Gentofte Kommunes ambitioner i "mindre" til "nogen grad" indenfor grøn omstilling, ift. arkitektur og æstetik i "mindre" til "nogen grad" samt i "nogen grad" i forhold til dialog og inklusion.

Projektet vil blive et positivt bidrag til hele Gentofte Kommune i forhold til plejeboligkapacitet for fremtiden og dermed hensynet til almenvellet. Bygningens funktion lægger op til højeste grad af tilgængelighed for beboere og brugere samt brug af universelt design, herunder ligeværdig adgang, brug og tilgængelighed.

Der henledes til en særlig opmærksomhed på projektets skala, udformning og tilpasning i den historiske kontekst og med et særligt fokus på arkitekturens kvalitet, helhed samt det grønne udtryk.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejdes et plangrundlag, der muliggør en udvidelse af Gentofte Kommunes lejeboligkapacitet med udgangspunkt i det vedlagte projektmateriale.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. 250328_1515 Lindely Præsentation (5784822 - EMN-2025-00066)
2. Ny Lindely New European Bauhaus (NEB), scorekort og radardiagram - April 2025_A4 stående (5812878 - EMN-2025-00066)

Punkt 3: Niels Andersens Vej 43. Bevaringsværdigt træ og vejlovgivning

EMN-2025-02628

Bilag

Notat fra Carsten Visler_Niels Andersens vej 43_ædelcypres

3 (Åben) Niels Andersens Vej 43. Bevaringsværdigt træ og vejlovgivning

Sags ID: EMN-2025-02628

Resumé

Et træ (ædelcypres) udpeget i *Lokalplan 444 Temalokalplan om bevaringsværdige træer* kræver beskæring for at iagttage hensynet til færdslen, idet træet er vokset rundt om en belyningsmast og hæmmer vejbelysningen. Det er også vokset ud over vejareal i et omfang af 1 fortovsflise.

Efter vejlovgivningen kan vejmyndigheden i sådanne tilfælde kræve træer og anden beplantning på, over, ved og i vejareal fjernet, nedskåret, opstammet eller studset.

For at iagttage vejlovgivningen skal træet beskæres så kraftigt, at det efter en træfaglig vurdering vil miste sin bevaringsværdi.

Det indstilles, at der gives dispensation fra *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer* til fældning.

Baggrund

Ejerne af Niels Andersens Vej 43 har henvendt sig til Gentofte Kommune, idet et træ på deres ejendom er krævet beskåret for at iagttage vejlovgivningen.

Det omhandlede træ er en ædelcypres, der i årenes løb har omkranset en belyningsmast og vokset ud over vejareal i et omfang af 1 fortovsflise.

Kommunens konsulent i træsager har besigtiget træet og konkluderer, at den nødvendige beskæring vil være mere end 1 m i bredden og vil resultere i døde kviste i hele den beskårne flade, da træarten ædelcypres ikke danner nye grønne skud ved gammelt ved. Konsulenten anbefaler, at der gives tilladelse til fældning, evt. mod genplantning af et nyt træ. Den træfaglige vurdering er vedlagt som bilag.

Det anbefales, at der gives tilladelse til fældning. Da der i denne sag er tale om fældning i medfør af myndighedskrav efter vejlovgivning, anbefales det, at der ikke stilles krav om genplantning.

Der vil forventelig opstå flere lignende sager, hvor et bevaringsværdigt træ enten skal beskæres væsentligt eller fældes for at iagttage vejlovgivningen. Det indstilles, at forvaltningen i tilsvarende sager bemyndiges til at træffe afgørelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til fældning af det bevaringsværdige træ på Niels Andersens Vej 43.
2. At forvaltningen i tilsvarende sager bemyndiges til at træffe afgørelse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt. 1 og 2: Vedtaget.

Bilag

1. Notat fra Carsten Visler_Niels Andersens vej 43_ædelcypres (5794760 - EMN-2025-02628)

Punkt 4: Vilvordeparken 17. Opretholdelse af udpegning af bevaringsværdigt træ

EMN-2025-03234

Bilag

Klage_Planklagenævnet_Vilvordeparken 17

4 (Åben) Vilvordeparken 17. Opretholdelse af udpegning af bevaringsværdigt træ

Sags ID: EMN-2025-03234

Resumé

I forbindelse med vedtagelsen af *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer*, har Plan og Byg modtaget en klage omhandlende udpegningen af et bevaringsværdigt træ på Vilvordeparken 17.

Ejeren af ejendommen anfører, at det omhandlede træ er formklippet, og dermed kan sammenlignes med de 19 formklippede træer, der i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 444 blev taget ud af lokalplanen.

Det indstilles, at det bevaringsværdige træ udtages af *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer*.

Baggrund

I forbindelse med vedtagelsen af *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer* er et lindetræ på Vilvordeparken 17 blevet vurderet og efterfølgende udpeget som bevaringsværdigt.

Efterfølgende har Plan og Byg modtaget en klage omhandlende udpegningen af træet. I klagen henvises til, at træet er formklippet. Der henvises i klagen til, at 19 ligeledes formklippede lindetræer ved Sagaparken, blev taget ud af lokalplanforslaget i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Plan og Byg har på foranledning af klagen vurderet det omhandlede træ. Det er vurderingen, at træet er sammenligneligt med træerne ved Sagaparken og derfor bør udtages af lokalplanen.

Klagen samt foto af træet er vedhæftet som bilag.

Det kan ikke udelukkes, at der kan komme andre sager, som er sammenlignelige. Det indstilles, at forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse i disse sager.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det bevaringsværdige træ på Vilvordeparken tages ud af Lokalplan 444.
2. At forvaltningen i sammenlignelige sager bemyndiges til at træffe afgørelse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt. 1 og 2: Vedtaget.

Bilag

1. Klage_Planklagenævnet_Vilvordeparken 17 (5806557 - EMN-2025-03234)

Punkt 5: Emner i kommissorie for konsulentanalyse af mulighederne for byfortætning i Gentofte Kommune

EMN-2025-03224

Bilag

Gentofte Kommune, stationsnært areal, forslag til Kommuneplan 2025

5 (Åben) Emner i kommissorie for konsulentanalyse af mulighederne for byfortætning i Gentofte Kommune

Sags ID: EMN-2025-03224

Resumé

Det er i forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2025 besluttet, at der skal gennemføres en analyse af hvilke muligheder for og konsekvenser ved bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen.

Det skal drøftes og besluttes hvilke analyseemner, der skal indgå, i det kommissorie et konsulentfirma skal arbejde ud fra i en sådan analyse.

Baggrund

Stationsnærhedsprincippet er som planlægningsprincip implementeret i landsplandirektivet Fingerplan 2019 for hovedstadsområdet, som også er retningsgivende for planlægningen i Gentofte Kommune.

Det stationsnære areal er præcist udpeget i Gentofte Kommunes Kommuneplan 2021. Afgrænsningen er som udgangspunkt defineret som områder inden for en afstand af 1.000 m fra en station, men tilpasset kommunens forskellige rammeområder. Det stationsnære kerneområde er i Kommuneplan 2021 blot vist som områder inden for en afstand af 600 m.

I Forslag til Kommuneplan 2025 er de stationsnære kerneområder konkret udpeget med udgangspunkt i de berørte rammeområder.

Det stationsnære areal er omfattet af retningslinjer, som ud over udpegningsgrundlaget beskriver, at lokalisering af byfunktioner med særligt intensive aktivitets- og trafikbehov som udgangspunkt skal understøtte en bæredygtig mobilitet og styrke den kollektive trafikbetjening i overensstemmelse med principperne for stationsnærhed i fingerplanen, samt at mulige ændringer inden for de stationsnære områder både i arealanvendelse og bebyggelsestæthed som udgangspunkt skal sikre en bedre og mere intensiv arealudnyttelse.

I forbindelse med udpegningen af det stationsnære areal i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2001 blev der foretaget en analyse af kommunens bebyggelsesstruktur og arealanvendelse i forhold til stationsnærhedsprincippet. Analysen viste, at den eksisterende hovedstruktur i høj grad opfyldte målsætningerne i stationsnærhedsprincippet. Analysen gav således ikke anledning til at ændre i kommuneplanens rammeområder i retning af en yderligere intensivering af områder inden for det stationsnære areal.

Da det er mange år siden, den beskrevne analyse er foretaget, og der siden er kommet mere fokus på planlægning, projekter og initiativer, der fremmer den grønne omstilling, er det nødvendigt at foretage en ny, opdateret og grundig analyse af muligheder for og konsekvenser ved bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen.

Det skal drøftes og besluttes, hvilke emner en sådan analyse skal indbefatte, idet der her anføres en ikke udtømmende liste med mulige emner, idet det skal bemærkes, at en analyse kan gennemføres mere eller mindre omfattende i forhold til antal emner og til dybden i undersøgelserne:

- hvilken rolle spiller Gentofte Kommune som byområde i den samlede bystruktur i fingerplanområdet
- hvad er den eksisterende bebyggelsesmæssige tæthed omkring de omhandlede stationer
- hvad er de gældende planlægningsmæssige rammer
- hvad vil fortætning have af betydning for såvel parkeringsbehov og parkeringsnorm for de omhandlede områder
- er der specifikke grunde inden for de stationsnære områder (1.000 m) og kerneområder (600 m), hvor fortætning er mulig
- kan tætte bebyggelsesformer med højere bebyggelsesprocenter integreres i lokalområdet uden at kompromittere bymiljøets kvalitet, herunder kulturarv
- hvilke bymæssige kvaliteter kan mistes ved en fortætning
- kan bebyggelsesmæssig fortætning bidrage til bedre byrum
- er der i givet fald nogle områder, der kan prioriteres til bebyggelsesmæssig fortætning
- hvilke anvendelser af arealerne kan i givet fald anbefales – erhverv, boliger, offentlige formål
- hvilke ændringer af infrastruktur som veje, cykelstier, p-pladser, cykelparkering, regnvandshåndtering og spildevandssystem m.m. kan følge af en bebyggelsesmæssig fortætning
- hvad forventes de positive og negative miljømæssige konsekvenser at blive af en bebyggelsesmæssig fortætning, herunder CO₂-reduktion
- hvad kan konsekvenserne blive for grønne arealer, biodiversitet og klimatilpasning (f.eks. regnvandshåndtering)
- hvad vil en bebyggelsesmæssig fortætning med flere boliger betyde for sociale forhold som børneinstitutioner og skoler
- hvilke data skal analysen levere, herunder i hvor stort omfang der skal indgå visualiseringer af bebyggelsesmæssig fortætning på konkret udvalgte lokationer

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat 0,3 mio. kr. i 2025 til at gennemføre tre byplananalyser, for hvordan parkeringsforhold i kommunens bydelscentre kan understøtte et attraktivt handels- og byliv, hvilke muligheder der er for bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer samt hvad mere klimatilpasning af eksisterende bygninger vil betyde for arkitekturen og byrummene.

Analysen finansieres af disse midler.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte hvilke analyseemner, der skal indgå i det kommissorie, et konsulentfirma skal arbejde ud fra i en analyse af muligheder for og konsekvenser ved bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at kommissoriet skal indeholde vurdering af muligheder og negative konsekvenser ved fortætning af de stationsnære kerneområder, som fremgår af forslaget til Kommuneplan 2025, evt. med få udvidelser. Udvalget er optaget af bæredygtighed, støj, parkering, "det gode liv" og udtrykket, værdierne og bymiljøet i de nuværende stationsnære villaområder.

Bilag

1. Gentofte Kommune, stationsnært areal, forslag til Kommuneplan 2025 (5812921 - EMN-2025-03224)

Punkt 6: Borgertilfredshedsundersøgelse - endelig rapport til orientering

EMN-2025-03188

Bilag

Oplevelser af og tilfredshed med byggesagsbehandling - Gentofte Kommune - IS IT A BIRD (endelig og webtilgængelig)

6 (Åben) Borgertilfredshedsundersøgelse - endelig rapport til orientering

Sags ID: EMN-2025-03188

Resumé

Til udvalgets orientering fremlægges en kvalitativ borgertilfredshedsundersøgelse, som Plan og Byg har fået udarbejdet efter udvalgets beslutning herom i maj 2024, samt hvordan Plan og Byg agter at arbejde med anbefalingerne i rapporten.

Hovedkonklusionerne og -anbefalingerne fra rapporten gennemgås på mødet sammen med forvaltningens planer for opfølgning herpå.

Baggrund

I Gentofte-Plan 2023 anføres, at Gentofte Kommune vil have et øget fokus på borgernes møde med kommunen. Kommunen vil øge sin viden om borgertilfredsheden med kommunens service på en lang række områder. På Byplanudvalgets område er det relevant at foretage undersøgelser af borgertilfredsheden i forbindelse med behandlingen af plan- og byggesager, herunder den dialog, der løbende foregår.

Byplanudvalget besluttede på mødet den 7. maj 2024 (punkt 4), at der skulle igangsættes borgertilfredshedsundersøgelser på baggrund af to metode og i to tempi. Først skulle der igangsættes en kvalitativ undersøgelse baseret på interviews af borgere og rådgivere, som kunne lægge til grund for en efterfølgende kvantitativ og løbende spørgeskemaundersøgelse.

Opgaven med at gennemføre en kvalitativ borgertilfredshedsundersøgelse blev givet til konsulentvirksomheden Is It a Bird. Den endelige rapport blev færdiggjort i april 2025 og er vedlagt sagen som bilag.

Arbejdet med at få designet og implementeret en løbende kvantitativ borgertilfredshedsundersøgelse igangsættes i 2. halvår 2025.

Den aktuelle borgertilfredshedsundersøgelse

Undersøgelsen har afdækket, at en af hovedårsagerne til når borgerne oplever utilfredshed med sagsbehandlingen, er at Bygningsmyndigheden alene må *vejlede*, mens borgerne formoder, at de kan få decideret rådgivning om deres byggesag. Rapporten anbefaler derfor, at øge borgertilfredsheden ved at finde måder at indgå et konstruktivt samarbejde med borgerne – uden at overtræde afdelingens rolle som bygningsmyndighed.

Rapporten deler anbefalingerne op omkring en styrkelse af borgernes tillid til bygningsmyndigheden, som handler om:

- Pålidelighed
- Troværdighed
- Nærvær
- Lav grad af egeninteresse

Hvordan arbejder Plan og Byg nu og fremadrettet med at styrke tilliden?

Plan og Byg arbejder løbende på at styrke borgertilfredsheden uden at gå på kompromis med de regler og interesser, bygningsmyndigheden skal varetage på kommunalbestyrelsens vegne.

Udover det igangværende arbejde med at nedsætte sagsbehandlingstiden for primært tilladelsessager, har afdelingen gennem længere tid arbejdet med konceptet Styrket Borgerkontakt, herunder målrettet efteruddannelse af alle medarbejdere. Det seneste års tid har afdelingen endvidere arbejdet med, hvordan vi kan håndtere de tilfælde, hvor borgerne har en grænseoverskridende (klage)adfærd, for at løse konfliktfyldte situationer bedst muligt.

På tværs af kommunen har Kommunalbestyrelsen endvidere besluttet en samlet Strategi for håndtering af Borgerhenvendelser. I Plan og Byg har den blandt andet betydet en (gen)indførelse af telefoniske åbningstider på 16 timer om ugen fra starten af marts 2025, fordelt på mandag, onsdag, torsdag og fredag. Siden telefonerne genåbnede har Plan og Byg i snit modtaget 30 opkald om dagen, hvoraf langt størstedelen drejer sig om byggesagsområdet.

I starten af maj bliver der desuden lanceret en chatbot på hjemmesiden, som kan svare på en række af borgernes spørgsmål, herunder på byggesagsområdet, og i løbet af maj forventer vi også at ibrugtage den AI-assistent, der kan bidrage til vores besvarelse af generelle borgerhenvendelser til bygningsmyndigheden.

Ligeledes har vi fået tildelt midler fra borgerrådgiverens pulje, som vil blive brugt til at forbedre vejledning og borgerrejsen på bygningsmyndighedens del af hjemmesiden, og herunder fremhæve muligheden for at booke fysiske frem- og formøder med bygningsmyndigheden.

Endelig arbejder vi løbende med at opdatere og pædagogisere de skabeloner vi bruger i sagsbehandlingen, for at imødekomme borgernes forståelsesmæssige udfordringer.

Økonomiske konsekvenser

Undersøgelsen er finansieret af centrale puljemidler til borgertilfredshedsundersøgelser på tværs af kommunen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

1. Oplevelser af og tilfredshed med byggesagsbehandling - Gentofte Kommune - IS IT A BIRD (endelig og webtilgængelig) (5805483 - EMN-2025-03188)

Punkt 7: Læring fra valgperioden om arbejdet i Byplanudvalget

EMN-2025-03177

7 (Åben) Læring fra valgperioden om arbejdet i Byplanudvalget

Sags ID: EMN-2025-03177

Resumé

Det foreslås, at Byplanudvalget drøfter, hvad der fungerer godt, og hvad forvaltningen eventuelt kan forbedre i forhold til dels opstart af et stående udvalg efter et valg og dels den løbende understøttelse af udvalget.

Baggrund

Forvaltningen er i gang med at planlægge opstartsforløb for Kommunalbestyrelsen i første halvår af 2026. Som en lærende organisation, der hele tiden bestræber sig på at forbedre sig, foreslås, at de stående udvalg drøfter, hvad der fungerer godt og hvad forvaltningen eventuelt kan forbedre i forhold til dels opstart af et stående udvalg efter et valg og dels den løbende understøttelse af udvalget.

De stående udvalgs rolle er jævnfør styrelsesvedtægten at sikre en tværgående, helhedsorienteret og langsigtet udvikling af deres ressortområder gennem politikudvikling og opfølgning på de vedtagne politikker og fastlæggelse af flerårige mål.

Udvalget følger området gennem månedlige møde.

Det foreslås, at udvalget drøfter og giver input om følgende:

- Hvad fungerede godt, og hvad kan forbedres i forhold til opstart af Byplanudvalget efter Kommunalvalget i 2021? Det kan eksempelvis være:
 - Introduktion til udvalgets ressort
 - Introduktion til tendenser og strategiske indsatser på udvalgets ressort
- Hvad fungerer godt og hvad kan forbedres i forhold til den løbende understøttelse af Byplanudvalget? Det kan eksempelvis være:
 - Dagsordenen til udvalget og hvordan udvalget arbejder

Supplerende til drøftelserne i udvalget har alle kommunalbestyrelsesmedlemmer også fået en invitation til en samtale med kommunaldirektøren om egne erfaringer og observationer, og direktørerne gennemfører også en evaluering af samarbejdet med formandskaberne for de enkelte faste udvalg.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At udvalget drøfter og giver input til forvaltningen om opstart af udvalgsarbejdet og den løbende understøttelse af udvalgets arbejde.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:
Udsat.

Bilag

Punkt 8: Gruts Alle 9. Midlertidige pavilloner til Øregaard Gymnasium

EMN-2025-03581

Bilag

Begrundelse for opstilling af midlertidige undervisningslokaler på Øregård Gymnasium

Bilag_Oversigt over matrikler_udarbejdet af Plan og Byg

Områdekort

Ansøgningsbilag_S.1_N.01_Situationsplan 1-500

Ansøgningsbilag_S.3_N.01_Princip tværsnit_Øregård Gymnasium{F2#3874081#1#3873859#3}

Ansøgningsbilag_S.2_N.01_Facader_Øregård Gymnasium

8 (Åben) Gruts Alle 9. Midlertidige pavilloner til Øregaard Gymnasium

Sags ID: EMN-2025-03581

Resumé

Det indstilles at udvalget giver en principgodkendelse af, at der meddeles en 3-årig tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 314 samt byggetilladelse til Øregaard Gymnasium til opførelse af 2 pavilloner til undervisningsbrug.

Baggrund

Det ansøgte

Plan og Byg er oplyst, at Øregaard Gymnasium i år har modtaget ekstraordinært mange ansøgere til start efter sommerferien. Pavillonerne ønskes opført til brug for de nye elever, som der ellers ikke er plads til, jf. vedlagte begrundede ansøgning fra Øregaard Gymnasium. Gymnasiet oplyser, at langt størstedelen af de elever der ønskes optaget i de to ekstra klasser er unge, der er bosat i Gentofte i gymnasiets nærområde.

Gymnasiet ønsker derfor at opføre 2 pavilloner på samlet 192 m² (96 m² hver), som ønskes opstillet på matriklen, der vender mod Gruts Alle, se vedhæftede situationsplan.

Pavillonerne påtænkes udført som lette trækonstruktioner af et relativt neutralt udsendende med nær fladt tag. Pavillonerne udstyres med trapper med niveaufri adgang og ønskes placeret bag den i dag eksisterende bygning vendt mod Gruts Alle, og bliver ikke synlige fra vejen, men vil være synlige fra naboejendommene mod syd.

Matriklen hvor pavillonerne tænkes placeret er på 1961 m² og er omfattet af lokalplan 314 for Gruts Alle 9-13. Lokalplanen dækker alene over den pågældende matrikel, som i dag alene indeholder én bygning tilhørende gymnasiet.

Det ansøgte kræver en tidsbegrænset dispensation fra bebyggelsesprocenten

Med de i dag eksisterende forhold på den omhandlede matrikel er ejendommen allerede udnyttet nær maksimalt, 29,9 % ud af de maksimale 30,0 jf. den gældende lokalplan 314, § 6.6.

Med de 2 pavilloner øges grundens etageareal med 192 m², hvilket bevirker at bebyggelsesprocenten stiger til 39,7. En imødekommelse af det ansøgte kræver derfor en tidsbegrænset dispensation på ca. 3 år fra lokalplanens §6.6.

Selve gymnasiets hovedbygning, som er bevaringsværdig, vender til Gersonsvej på en anden matrikel. Matriklerne er ikke samnoteret, og dermed kan man ikke juridisk betragte bebyggelsesprocenten samlet for matriklerne.

Ud fra en byrumsmæssig betragtning om tæthed og påvirkning af området, er det imidlertid relevant at oplyse, at det samlede gymnasiets etageareal og grundareal under eet i dag har en samlet bebyggelsesprocent på ca. 46,5 – og ved en imødekommelse af det ansøgte vil bebyggelsesprocenten blive ca. 48, i de tre år pavillonerne står der.

Parkering

Af lokalplanens §5.2 fremgår, at der ved indretning eller opførelse af bebyggelse til offentligt formål, gymnasium, skal indrettes et efter Kommunalbestyrelsens skøn passende antal pladser til dækning af eget parkeringsbehov.

Da der alene er tale om en tidsbegrænset dispensation, og de optagne elever oplyses fortrinsvis at komme fra lokalområdet, og samtidig har en alder, hvor de vil kunne transportere sig på cykel, til fods eller med offentlig transport, vurderer Plan og Byg, at der ikke er behov for eller proportionalitet i at stille krav om anlæg af parkeringspladser, såfremt der gives tilladelse til det ansøgte.

Naboorientering er endnu ikke udført, men dette vil foretages inden der eventuelt meddeles byggetilladelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At udvalget giver en principgodkendelse til, at Plan og Byg kan meddele en tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 314, §6.6 samt byggetilladelse til opførelse af det ansøgte (midlertidige) pavillonbyggeri på i alt 192 m² med vilkår om fjernelse efter 3 år, under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige, nye oplysninger i høringen.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Jesper Marcus og Karen Riis Kjølbye deltog på grund af inhabilitet ikke i behandling og afgørelse af sagen om Øregaard Gymnasium.

Vedtaget, idet der lægges særlig vægt på den særlige situation med ekstraordinært mange gymnasieelever, som staten ønsker placeret her og dermed hensynet til almenvellet, og idet det er en principgodkendelse til en tidsbegrænset dispensation med krav om fjernelse efter 3 år.

Herefter blev det drøftet om forvaltningen kunne bemyndiges til at meddele tidsbegrænset dispensation til andre gymnasier i kommunen i samme situation. I denne drøftelse deltog Jesper Marcus og Karen Riis Kjølbye, mens Stig Wall på grund af inhabilitet ikke deltog i denne behandling og afgørelse.

Udvalget vedtog med samme begrundelse at bemyndige forvaltningen til at meddele dispensation vedrørende bebyggelsesregulerende bestemmelser, bebyggelsesprocent, byggefelt eller parkeringskrav til andre gymnasier i kommunen med samme ønske fra staten eller gymnasiet om at optage ekstraordinært mange gymnasieelever i sommeren 2025 og med et krav om fjernelse af pavilloner efter 3 år.

Bilag

1. Begrundelse for opstilling af midlertidige undervisningslokaler på Øregård Gymnasium (5821298 - EMN-2025-03581)
2. Bilag_Oversigt over matrikler_udarbejdet af Plan og Byg (5821345 - EMN-2025-03581)
3. Områdekort (5821344 - EMN-2025-03581)
4. Ansøgningsbilag_S.1_N.01_Situationsplan 1-500 (5821299 - EMN-2025-03581)
5. Ansøgningsbilag_S.3_N.01_Princip tværsnit_Øregård Gymnasium{F2#3874081#1#3873859#3} (5821297 - EMN-2025-03581)
6. Ansøgningsbilag_S.2_N.01_Facader_Øregård Gymnasium (5821296 - EMN-2025-03581)

Punkt 9: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben

EMN-2024-05923

9 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben

Sags ID: EMN-2024-05923

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Helene Brochmann stillede spørgsmål om placering af servicevej og transformerstation i lokalplanområdet for Novo Nordisk Fondens hovedkontor.

Bilag

Punkt 10: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket

EMN-2024-05923

Punkt 11: Underskrift

EMN-2024-05924

11 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2024-05924

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag