

# REFERAT Byplanudvalget d. 08-04-2024

**Mødedato** Mandag d. 08. april 2024 kl. 17:00

**Mødested** Mødelokale D

## Indholdsfortegnelse

Jægersborg Alle 166. Schæffergården. Ansøgning om ny midlertidig dispensation til anden anvendelse	3
Lokalplan for Søborg Hovedgade 5. Bemyndigelse.....	6
Forslag til Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø. Offentlig høring.....	9
Forslag til Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal. Offentlig høring	12
Hagedornsvej 1. Dispensation fra krav til opholdsarealer i henhold til Lokalplan 113.....	15
Beslutning og orientering om initiativer i byggesagsbehandlingen test.....	19
Temadrøftelse om revision af Kommuneplan 2021.....	23
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	26
Lukket: Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne.....	28
Underskrift.....	29

# **Punkt 1: Jægersborg Alle 166. Schæffergården. Ansøgning om ny midlertidig dispensation til anden anvendelse**

EMN-2024-02004

## **Bilag**

Ansøgning til Gentofte Kommune\_16.01.2024

Dispensation til midlertidig anvendelse

Indsigelse 1

Bemærkninger til indsigelse

# 1 (Åben) Jægersborg Alle 166. Schæffergården. Ansøgning om ny midlertidig dispensation til anden anvendelse

**Sags ID:** EMN-2024-02004

## Resumé

Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde har for ejendommen Jægersborg Alle 166, Schæffergården, ansøgt om ny midlertidig dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 50.

Det skal besluttes, om der skal meddeles en ny midlertidig dispensation til anvendelse af Schæffergården til værelsesudlejning og kontorformål som ansøgt.

## Baggrund

Ejendommen Jægersborg Alle 166, Schæffergården, er omfattet af Lokalplan 50 og ligger i lokalplanens delområder F ("Slottet", conferencebygning og værelsesfløje) og D1 ("Villa Helene").

Delområde F må kun anvendes til offentlige formål såsom grønt område, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter såsom kursusvirksomhed.

Delområde D1 må kun anvendes til offentlige formål, herunder offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, som efter kommunalbestyrelsens opfattelse kan finde anvendelse for områdets fredede bygninger. Der vil ved en vurdering af eventuelle ansøgninger blive lagt særligt vægt på, at formålet ikke er for parkeringskrævende.

Økonomiudvalget vedtog den 22. marts 2021, pkt. 4, enstemmigt, at der skulle meddeles dispensation i 3 år til værelsesudlejning og kontorformål på Schæffergården som ansøgt af Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde under forudsætning af, at der ikke ved naboorientering kommer væsentlige bemærkninger.

Dispensationen blev efter naboorientering meddelt den 25. april 2021 og udløber således den 24. april i år.

Det er efter planloven muligt ved udløbet af en midlertidig dispensation at meddele en ny midlertidig dispensation for maksimalt 3 år.

Der har i hele den foregående periode været dialog mellem PFA og Gentofte Kommune om mulighederne for at udvikle ejendommen med servicerede seniorboliger / familieboliger og almene familieboliger. Denne dialog foregår fortsat.

Af den grund ansøger Fondet Dansk-Norsk Samarbejde om ny midlertidig dispensation til samme anvendelser, som den tidligere dispensation blev givet til.

Der ansøges således om følgende for bygninger i delområde F:

- Mulighed for at udleje lokaler som kontorhotel, herunder til mindre firmaer, selvstændige og kunstnere.
- Mulighed for at kunne leje en mindre andel af værelserne ud til studerende.

I delområde D1 ønskes mulighed for, at Villa Helene kan udlejes helt eller delvist til kontorformål, fx for liberale erhverv; advokat eller lignende.

I forbindelse med den tidligere meddelte dispensation blev det vurderet, at de ansøgte anvendelsesændringer ikke har en karakter, der vil betyde væsentlige ændringer i det bestående miljø med konferencecenter m.m., fx ved øget trafik.

Der er foretaget en ny naboorientering med frist for bemærkninger den 3. april 2024. Der er indtil videre modtaget én indsigelse, som Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde har kommenteret. Begge mails vedlægges.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal meddeles ny midlertidig dispensation fra Lokalplan 50 til anvendelse af Schæffergården til værelsesudlejning og kontorformål som ansøgt.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget, at meddele ny midlertidig dispensation fra Lokalplan 50 til anvendelse af Schæffergården til værelsesudlejning og kontorformål som ansøgt.

## **Bilag**

1. Ansøgning til Gentofte Kommune\_16.01.2024 (5412261 - EMN-2024-02004)
2. Dispensation til midlertidig anvendelse (5412262 - EMN-2024-02004)
3. Indsigelse 1 (5431374 - EMN-2024-02004)
4. Bemærkninger til indsigelse (5432980 - EMN-2024-02004)

## **Punkt 2: Lokalplan for Søborg Hovedgade 5. Bemyndigelse**

EMN-2024-01433

### **Bilag**

Kort over Søborg Hovedgade 5

Området ved Søborg Hovedgade 5, skråfoto

Søborg Hovedgade 5, Samlet tegningsmateriale

## 2 (Åben) Lokalplan for Søborg Hovedgade 5. Bemyndigelse

**Sags ID:** EMN-2024-01433

### Resumé

Plan og Byg har modtaget en anmodning om at udarbejde en lokalplan, der muliggør opførelse af boliger på Søborg Hovedgade 5.

Der skal tages stilling til, hvordan anmodningen skal imødekommes.

### Baggrund

Ejeren af Søborg Hovedgade 5 har fremsendt tegningsmateriale på opførelse af 2 boliger på ejendommen med anmodning om, at Gentofte Kommune udarbejder en ny lokalplan, der muliggør opførelse af boligerne. Tegningsmaterialet er vedlagt som bilag.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og Gentofte Kommune har efter planloven pligt til snarest muligt at udarbejde et lokalplanforslag.

Ejendommen ligger i Dyssegård bydelscenter og er omfattet af Lokalplan 214, der fastsætter, at opførelse af ny, væsentlig bebyggelse, kræver udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

Ejendommen ligger inden for rammeområde 7.C1 i Kommuneplan 2021. Kommuneplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 100, maksimal bygningshøjde 18 m og maksimalt 5 etager.

På ejendommen ligger i dag en ældre villa umiddelbart langs Søborg Hovedgade. Ejendommen er relativt lille og har kun vejadgang mod Søborg Hovedgade. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig. En del af den eksisterende bebyggelse ønskes nedrevet for at give plads til en ny indkørsel. De nye boliger ønskes opført i den nuværende baghave. Bebyggelsen, der er i 2 etager, vil iagttage det skrå højdegrænseplan i forhold til naboejendommene. Ved opførelse af den ønskede bebyggelse vil ejendommen få en bebyggelsesprocent på cirka 67.

Bygherren oplyser, at boligerne er indrettet med større værelser, der har eget bad og toilet, og et centralt køkken/alrum, så boligerne potentielt kunne anvendes til kollektiv, beskyttede boliger eller lignende.

Kommunens detailhandelsplanlægning har fokus på strøggaderne i de enkelte bydelscentre – i Dyssegård bydelscenter er det Søborg Hovedgade. Planlægningen for områderne har til formål at styrke områderne (og særligt strøggaderne) som attraktive indkøbsområder.

Langs strøggaderne skal stueetagen anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service eller lægehuse, klinikker og lignende med publikumsorientering. Første etage må anvendes til enten liberalt erhverv eller bolig og de øvrige etager må udelukkende anvendes til bolig. Der åbnes i kommuneplanen op for, at samtlige etager anvendes til liberalt erhverv i form af sundhedshus, lægeklinik og lignende med publikumsorientering eller i særlige tilfælde at samtlige etagearealer anvendes til erhverv og/eller offentlige formål. Der kan ikke indrettes erhverv oven på boliger.

Det ønskede projekt er placeret i ejendommens nuværende baghave og kan i tilfælde af, at bebyggelsen muliggøres i en lokalplan, anvendes udelukkende til boligformål.

Ejendommen ligger på strækningen af Søborg Hovedgade, mellem Stjerneborg Alle og Gladsaxevej, der er præget af ældre villabebyggelser, som gennem tiden er blevet indrettet til centerformål. Strækningen fremstår stærkt varieret, både for så vidt angår det bygningsmæssige og anvendelsen; boliger, café og selskabslokaler, kontorer, forretning og dækmontør. Mod Gladsaxevej ligger det kommunale botilbud Broen.

Ideelt burde strækningen udvikles efter en samlet plan. Men da der er tale om flere forskellige ejere, er det formentligt ikke sandsynligt, at en sådan plan umiddelbart vil kunne realiseres. Hvis de omfattede ejendomme bliver indrettet med baghuse – som i det fremsendte projekt – ville det dog yderligere begrænse mulighederne for, at strækningen med tiden vil kunne udvikles til en mere attraktiv del af bydelscentret.

Det vil i en lokalplan være muligt at fastlægge, at primær bebyggelse udelukkende skal placeres mod strøggaden.

Der er i Gentofte Kommune praksis for, at der inden udarbejdelse af et lokalplanforslag afholdes et indledende borgermøde, så borgernes eventuelle synspunkter kan indgå i overvejelserne om indholdet i lokalplanforslaget.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At Plan og Byg bemyndiges til, snarest muligt, at udarbejde et lokalplanforslag.
2. At drøfte og beslutte, om et projekt, som det ansøgte, kan indgå som grundlag for lokalplanforslagets indhold.
3. At der afholdes indledende borgermøde.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget at det ansøgte ikke kan indgå som grundlag for et lokalplanforslag og at forvaltningen går i dialog med ejer om ønsker til fremtidig anvendelse i en randbebyggelse.

## **Bilag**

1. Kort over Søborg Hovedgade 5 (5393381 - EMN-2024-01433)
2. Området ved Søborg Hovedgade 5, skråfoto (5410228 - EMN-2024-01433)
3. Søborg Hovedgade 5, Samlet tegningsmateriale (5415765 - EMN-2024-01433)

## **Punkt 3: Forslag til Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø. Offentlig høring**

EMN-2024-01798

### **Bilag**

Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø

### 3 (Åben) Forslag til Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2024-01798

#### Resumé

Det er udarbejdet forslag til Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø.

Der skal tages stilling til, om planforslaget skal udsendes i offentlig høring.

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelses- og byggemuligheder.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområder 5. B44, 5.B45 og 5.B46 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægning i kommuneplanen.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige bygninger i området.

Lokalplanområdet ligger ved østbredden af Gentofte Sø og er karakteriseret ved en række landskabelige træk fra istidslandskabet i form af en mindre tunneldal, der går fra nord til syd, kommunens største sø, Gentofte Sø, og et bakkedrag mod øst. Der findes arkitektur og historiske levn fra forskellige tidsperioder, som har udnyttet og tilpasset sig til de landskabelige kvaliteter, herunder den store niveauforskel mellem Gentofte Sø og bakkedraget, hvor Gentofte Kirke ligger.

For at fastholde det værdifulde kulturmiljø fastlægger lokalplanen to byggelinjer langs Kirkebakken, som sikrer, at alt form for bebyggelse skal opføres mindst 7 m fra vejskel. Hensigten med disse byggelinjer er at beskytte sigtelinjen mellem Gentofte Sø og Gentofte Kirke.

I 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen *Lokalplan 380 En temalokalplan for bevaringsværdige bygninger*. Formålet med den lokalplan var at sikre de bevaringsværdige bygninger, der på det tidspunkt endnu ikke var sikret med en bevaringsbestemmelse i en lokalplan.

Inden for lokalplanområdet for nærværende Lokalplan 418 blev 61 bygninger udpeget som bevaringsværdige i Lokalplan 380. Disse bygninger bliver nu omfattet af bevaringsbestemmelsen i Lokalplan 418 og tages derfor ud af Lokalplan 380.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde for enfamiliehuse ikke må være mindre end 800 m<sup>2</sup>. På grunde med et areal på 1.000 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.200 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Der er dog et mindre område, hvor der er fastlagt udstykningsforbud, som ligeledes anført i rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2021.

Der er i henhold til miljøvurderingsloven gennemført en screening af planen og høring af berørte myndigheder. Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. De miljømæssige konsekvenser

ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt, og af den grund er der ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Planforslaget kan i den digitale form læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=627>

Planforslaget er desuden vedlagt som bilag.

I Gentofte er der ikke praksis for at holde borgermøder om lokalplaner for villaområder, idet lokalplanerne primært gør kommuneplanens rammer og retningslinjer for de omhandlede ejendomme bindende for ejerne.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der ikke holdes borgermøde i høringsperioden.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

Pkt. 1: anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet § 6, stk. 3 erstattes med *"Boligbebyggelse skal opføres i mindst 1 ½ etage og må højst opføres i 2 etager. På grunde, som har karakter af koteletgrunde, kan beboelsesbygninger kun opføres i 1 ½ etage."*, idet det i redegørelsesdelen anføres herom: *"Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som regulerer bebyggelsens etageantal af hensyn til områdets karakter."*, og idet der byttes om på afsnit 2 og 3 i kommentaren til § 3, stk. 3.

Pkt. 2: anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## Bilag

1. Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø (5415897 - EMN-2024-01798)

## **Punkt 4: Forslag til Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal. Offentlig høring**

EMN-2024-01799

### **Bilag**

Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal

## 4 (Åben) Forslag til Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2024-01799

### Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal.

Der skal tages stilling til, om planforslaget skal udsendes i offentlige høring.

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelses- og byggemuligheder.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 5.B46 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægning i kommuneplanen.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige bygninger i området.

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Gentofte bydel.

Lokalplanområdet er præget af væsentlige terrænforskelle, hvilket giver området en særlig karakter. Terrænet falder således gennem hele lokalplanområdet fra det højeste område, hvor Gentofte Kirke ligger, til de laveste områder ved jernbanen. Gentofte Kirke, der er placeret på bydelens højeste punkt, 32 m over havet, er det mest dominerende pejlemærke i området.

I 2017 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 380 En temalokalplan for bevaringsværdige bygninger. Formålet med den lokalplan var at sikre de bevaringsværdige bygninger, der på det tidspunkt endnu ikke var sikret med en bevaringsbestemmelse i en lokalplan.

Inden for lokalplanområdet for nærværende Lokalplan 419 blev 44 bygninger udpeget som bevaringsværdige i Lokalplan 380. Disse bygninger bliver nu omfattet af bevaringsbestemmelsen i Lokalplan 419 og tages derfor ud af Lokalplan 380.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde for enfamiliehuse ikke må være mindre end 800 m<sup>2</sup>. På grunde med et areal på 1.000 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.200 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Der er i henhold til miljøvurderingsloven gennemført en screening af planen og høring af berørte myndigheder. Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt, og af den grund er der ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Planforslaget kan i den digitale form læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=628>

Planforslaget er desuden vedlagt som bilag.

I Gentofte er der ikke praksis for at holde borgermøder om lokalplaner for villaområder, idet lokalplanerne primært gør kommuneplanens rammer og retningslinjer for de omhandlede ejendomme bindende for ejerne.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der ikke holdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Pkt. 1: anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet § 6, stk. 3 erstattes med *"Boligbebyggelse skal opføres i mindst 1 ½ etage og må højst opføres i 2 etager. På grunde, som har karakter af koteletgrunde, kan beboelsesbygninger kun opføres i 1½ etage."*, idet det i redegørelsesdelen anføres herom: *"Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som regulerer bebyggelsens etageantal af hensyn til områdets karakter."*, og idet der byttes om på afsnit 2 og 3 i kommentaren til § 3, stk. 3.

Pkt. 2: anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Bilag**

1. Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal (5415910 - EMN-2024-01799)

# **Punkt 5: Hagedornsvej 1. Dispensation fra krav til opholdsarealer i henhold til Lokalplan 113**

EMN-2024-02154

## **Bilag**

Oversigtskort - Hagedornsvej 1

Luftfoto

Skråfoto

HAX\_M46\_L00\_Dispensationsansøgning vedr. trafikstøj

Supplerende materiale til dispensation for udeopholdskrav

GE HAX - opholdsarealer-A1

Figur 1 Støjniveau fra vejtrafik 1

## 5 (Åben) Hagedornsvej 1. Dispensation fra krav til opholdsarealer i henhold til Lokalplan 113

**Sags ID:** EMN-2024-02154

### Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres fra krav til udendørs opholdsarealer fastlagt i Lokalplan 113.

### Baggrund

Ejendommen, Hagedornsvej 1, rummer i dag Novo Nordisk' produktionsområde med tilknyttede personale- og kontorfaciliteter samt flere tekniske anlæg.

Novo Nordisk ønsker at udvide sine aktiviteter på deres site, Hagedornsvej 1. Udvidelsen sker ved etablering af flere små tekniske bygninger, nedrivning af eksisterende kantinetilbygning, opførelse af en ny og større kantinebygning, opførelse af et logistikcenter samt inddragelse af åben underetage med parkering til kontorfaciliteter og fryselager. Der skal derudover etableres pumpehus, utility center, nødstrømsanlæg, neutraliseringsanlæg, lagringstank, teknikhus, kølemaskiner mm.

I forbindelse med udvidelsen ønsker Novo Nordisk at anlægge 200 m<sup>2</sup> opholdsarealer, hvilket kræver en dispensation fra lokalplanens krav om anlæggelse af opholdsarealer.

### Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113 for et område ved Lagergårdsvej og Nybrovej fra april 1994.

En del af lokalplanens formål er at udlægge området til erhverv (fremstilling, laboratorier, administration), med henblik på at reservere området for virksomhed med særlige beliggenhedskrav.

Krav til opholdsarealer er fastlagt i § 9, stk. 3:

- Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet.

Krav til støjniveau på opholdsarealer er fastlagt i § 10, stk. 2:

- Forinden ny bebyggelse tages i brug skal det sikres at støjniveauet fra vejtrafik ikke overstiger 60 dB(A) [...].

Plan og Byg bemærker, at ansøgers rådgiver har omsat grænsen for støjniveau fra vejtrafik oplyst i lokalplanen fra 1994 til et støjniveau svarende til  $L_{den} \leq 63$  dB (A) efter nutidig praksis.

De ansøgte byggearbejder resulterer i, at etagearealet forøges med 3.585 m<sup>2</sup>. I henhold til lokalplanen skal der således anlægges mindst 358 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal, der overholder støjniveauet fra vejtrafik.

Ansøger oplyser, at udearealer anlægges i de mindst støjbelastede områder på matriklen samt udføres med lydabsorberende støjskærme. Der ansøges om etablering af i alt 200 m<sup>2</sup> udendørs opholdsarealer, som opfylder kravet til maksimal trafikstøj.

Som begrundelse for ansøgningen om dispensationen til kun at anlægge 200 m<sup>2</sup> opholdsarealer oplyser ansøger følgende:

*"Det vurderes endvidere, at behovet for udendørs opholdsarealer vil være betydeligt mindre end påkrævet jf. lokalplanen. Dette skyldes, at de opførte areal primært vil være teknikarealer (neutralisering, nødstrøm, bygningsinstallationer samt forsyningsinstallationer til produktion) som kun meget begrænset øger medarbejderstaben og det tilhørende behov for udendørs opholdsarealer.*

*Sekundært vil arealerne til gowning/omklædning samt produktion (vask og autoklavering) være indenfor renrums barrieren, hvorfor disse medarbejdere kun i begrænset omfang vil gøre brug af udendørsopholdsarealer grundet krav til omklædning, rengøring mv."*

Ansøger oplyser at udvidelsen af etagearealet, der reelt medfører en forøgelse af antallet af medarbejdere, udgøres af kontorareal samt produktionsareal, og det bemærkes, at antallet af medarbejdere i et produktionsareal er markant mindre end i et tilsvarende kontorareal. Et opholdsareal på 200 m<sup>2</sup> svarer til 10,6 % af det etageareal, der vil blive anvendt til medarbejdere.

#### *Forvaltningens vurdering*

Plan og Byg vurderer, at det fremsendte materiale tilvejebringer tilfredsstillende opholdsarealer, idet kun en begrænset del af forøgelsen af etagearealet resulterer i et øget antal medarbejdere, og det må forventes, at udendørs opholdsarealer kun vil blive benyttet i begrænset omfang, da det vil være forbundet med krav om omklædning og rengøring ved tilbagevenden til indendørs ophold i bygningerne. Plan og Byg vurderer derfor umiddelbart, at et krav om udendørs opholdsarealer svarende til 10 % af den samlede udvidelse af etageareal ikke svarer til det reelle behov for udendørs opholdsarealer. Plan og Byg tillægger det desuden vægt, at lokalplanens formål bl.a. er at udlægge området til erhverv (fremstilling, laboratorier, administration) med særlige beliggenhedskrav.

Derudover bemærker Plan og Byg, at lokalplanområdet er kraftigt belastet af støj fra Motorring 3, Nybrovej samt Lagergårdsvej. Denne støjbelastning er øget væsentlig siden lokalplanens vedtagelse, og er forsøgt imødekommet ved at disponere de mindst støjbelastede dele af matriklen til opholdsareal samt at etablere lydabsorberende støjvægge ved en del af opholdsarealerne. Der er bindinger på udformningen af støjvæggene, for at de skal have en effekt, og Plan og Byg vurderer derfor, at det ikke umiddelbart er muligt at forøge opholdsarealet omfattet af støjvægge.

I forhold til præcedens vurderes det, at en dispensation kun kan få begrænset effekt. En forudsætning for dispensationen er, at der skal anlægges opholdsarealer til de nye arealer, som medfører en forøgelse af personer på ejendommen, samt at ejendommen er beliggende i et område udlagt til erhverv (fremstilling, laboratorier, administration) med særlige beliggenhedskrav.

Byplanudvalget tog stilling til en række andre forhold i forbindelse med omdannelsen af Hagedornsvej 1 på mødet 4. december 2023 (punkt 3). På mødet besluttede Byplanudvalget at meddele dispensation til følgende forhold på ejendommen:

- Overskridelse af maksimalt tilladt hegnshøjde på vilkår af etablering af beplantningsbælte.
- Etablering af ny brand- og redningsvej på vilkår af etablering af beplantningsbælte.

- Antal parkeringspladser på ejendommen, hvis der tinglyses adgang til parkeringspladser på anden ejendom.
- Forøgelse af bebyggelsesprocenten.
- Overskridelse af byggefelter.
- Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal dispenseres fra lokalplanens krav til udendørs opholdsarealer.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget at dispensere fra lokalplanens krav til udendørs opholdsarealer. Frederik Dehlholm (Ø)stemte imod, "idet jeg ikke ønsker at dispensere for kravet om friarealer."

## **Bilag**

1. Oversigtskort - Hagedornsvej 1 (5417164 - EMN-2024-02154)
2. Luftfoto (5417165 - EMN-2024-02154)
3. Skråfoto (5417172 - EMN-2024-02154)
4. HAX\_M46\_L00\_Dispensationsansøgning vedr. trafikstøj (5417167 - EMN-2024-02154)
5. Supplerende materiale til dispensation for udeopholdskrav (5417168 - EMN-2024-02154)
6. GE HAX - opholdsarealer-A1 (5417171 - EMN-2024-02154)
7. Figur 1 Støjniveau fra vejtrafik 1 (5417169 - EMN-2024-02154)

## **Punkt 6: Beslutning og orientering om initiativer i byggesagsbehandlingen test**

EMN-2024-01823

## 6 (Åben) Beslutning og orientering om initiativer i byggesagsbehandlingen test

**Sags ID:** EMN-2024-01823

### Resumé

Forvaltningen forelægger til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsens beslutning en anmodning om opnormering af Plan og Byg, samt en orientering om indsatser i øvrigt i byggesagsbehandlingen til både Byplanudvalgets, Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens orientering.

### Baggrund

Gentofte Kommune har i en årrække haft en større sagspukkel og dertilhørende lange sagsbehandlingstider på byggesager. Der orienteres løbende om status herfor, og der blev senest orienteret på mødet i januar 2024.

Der er stort politisk fokus på området, og et ønske om at nedbringe såvel sagspukkel, som den samlede sagsbehandlingstid og samtidig højne brugertilfredsheden. Derfor er der også ved en intern omprioritering allerede tilført byggesagsområdet ekstra midler i 2024 og 2025 til ansættelse af flere byggesagsbehandlere.

Forvaltningen skitserer i denne sag udfordringerne på byggesagsområdet i forhold til sagsbehandlingstider og sagspuklen i kommunen, samt bud på en fremadrettet strategi, som kan nedbringe disse.

På mødet i maj foreligger forvaltningen en sag om, hvordan der kan arbejdes med hhv. at undersøge og forbedre brugertilfredsheden mere generelt på byggesagsområdet.

### *Udfordringen*

Primo marts 2024 havde kommunen ca. 1300 aktive byggesager, hvoraf forvaltningen har initiativpligten i 563, svarende ca. 43 % af sagerne, og heraf er ca. 200 sager, som endnu ikke er tildelt en sagsbehandler – det som klassisk kaldes sagspuklen.

Over de sidste tre år er der i snit kommet ca. 1400 nye sager ind om året, og der er oprettet flere sager, end der er afgjort, ligesom sagerne er blevet mere komplicerede hen over årene (flere akter pr. sag). Samtidig med at vi har komplekse sagstyper, har kommunen også en stærk politisk holdning til bevaringsværdi, som medfører, at der for ca. ¼ -del af bygningsmassen er krav om kommunal behandling af alle ydre bygningsændringer, uagtet om der er tale om byggeri, som efter byggeloven skulle have været sagsbehandlet eller ej.

Der vil pr. 1. maj 2024 være ca. 13 fuldtidsårsværk til den rene byggesagsbehandling. Med lidt over 1400 sager om året i snit, betyder det, at hvert fuldtidsårsværk skal afgøre 108 sager om året for bare at følge med de nyindkomne sager.

Et realistisk og konservativt skøn er, at en fuldtidssagsbehandler kan afgøre i snit lidt over 100 sager om året. Alt andet lige vil 2 ekstra årsværk, når disse er fuldt indkørt i afdelingen, forventet 3-4 måneder efter opstartstidspunkt, kunne bidrage til at nedbringe sagspuklen af ikke-fordelte sager, i løbet af et års tid eller to.

### *Den fremadrettede strategi*

Forvaltningen vil fremadrettet arbejde målrettet med at nedbringe sagsbehandlingstiden med forskellige tiltag. En række af tiltagene er afhængig af tilførsel af ekstra ressourcer, jf. også indstilling herom i denne sag. Tiltagene vil blive igangsat løbende som prøvehandlinger og med løbende evaluering, efterhånden som der er økonomiske ressourcer såvel som kapacitet i medarbejdergruppen til at implementere de forskellige tiltag.

I 2024 vil forvaltningen bl.a. arbejde med:

- en opnormering af byggesagsteamet, såfremt der bevilges ressourcer hertil
- en række ekstraordinære ekstra arbejdsindsatser udenfor normal arbejdstid i 2024, heraf mindst 2 inden sommerferien. I første omgang med særligt fokus på sagspuklen af ikke fordelte sager, eksklusiv de rene klage- og lovliggørelsessager.
- fortsat hurtig screening af nye sager, så de ukomplicerede sager kan behandles hurtigst muligt
- differentieret prioritering af sagstyper, herunder oprettelse af fast track-ordning
- brug af AI til effektivisering af besvarelsen af de almindelige borgerhenvendelser på plan- og byggesagsområdet
- optimering og standardisering af arbejdsprocesser, procedurer og skabeloner

### **Økonomiske konsekvenser**

Plan og Byg har ved en intern omprioritering fået tilført ekstra midler til byggesagsbehandlingen i 2024 og 2025, hvorefter lønbudgettet falder.

På trods af de ekstra midler er der imidlertid fortsat et forventet underskud i 2024 på lønbudgettet på knap en million af historiske årsager.

Forvaltningen foreslår på baggrund af denne sag, at budgettet opjusteres svarende til to yderligere årsværk med en tillægsbevilling i indeværende år på 1,82 mio. kr. finansieret af generelle reserver. Herefter vil der være midler til ca. 15 fuldtidsårsværk til den rene byggesagsbehandling.

Hvis det foreslåede ressourceforbrug skal opretholdes, vil det kræve en udvidelse af Plan og Bygs lønbudget på 1,85 mio. kr. i 2025 og 3,35 mio. kr. i 2026 og årene frem.

Forslaget om udvidelse af lønbudgettet i 2025 og årene frem vil blive drøftet i Byplanudvalgets 2. budgetdrøftelse af prioriteringer af budgetforslaget for 2025-2028.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der gives en tillægsbevilling i 2024 på 1,82 mio. kr. til en opnormering af byggesagsbehandlingen finansieret af generelle reserver

2. At de økonomiske konsekvenser af opnormeringen for 2025 og frem indgår i budgetforhandlingerne om budget 2025-2028
3. At orienteringen i øvrigt tages til efterretning.

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Orienteringen blev taget til efterretning.

**Bilag**

## **Punkt 7: Temadrøftelse om revision af Kommuneplan 2021**

EMN-2024-01841

### **Bilag**

Kommuneplanstrategi 2024\_vedtaget

## 7 (Åben) Temadrøftelse om revision af Kommuneplan 2021

**Sags ID:** EMN-2024-01841

### Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog i oktober 2023 sin strategi for kommuneplanlægningen, hvor det er anført, at kommuneplanen vil blive revideret i sin helhed med udgangspunkt i tre specifikt nævnte temaer.

Med henblik på kvalificering af indholdet i et kommende forslag til Kommuneplan 2024 gennemføres en temadrøftelse.

### Baggrund

I Gentofte indgår kommuneplanstrategien og kommuneplanen som en del af Gentofte-Plan og processen om denne.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 12. oktober 2023, pkt. 4, enstemmigt Kommuneplanstrategi 2024. Det er heri anført, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen med udgangspunkt i tre retningsgivende temaer:

- Klimahandling på vej mod 2050
- Byens rum som ramme om liv og fællesskaber med et grønt og bæredygtigt perspektiv
- Arkitektonisk kvalitet i et grønt Gentofte

Som en del af processen med vedtagelse af Gentofte-Plan 2025 indgår vedtagelse af et forslag til Kommuneplan 2025, som kan sendes i høring i december 2024.

For at kvalificere et sådant forslag lægges op til temadrøftelse af indholdet i kommuneplanrevisionen ud fra de besluttede retningsgivende temaer.

Der gennemføres efterfølgende en temadrøftelse af revisionen af kommuneplanen på fællesmøde i Kommunalbestyrelsen den 29. april 2024.

Den endelig vedtagne Kommuneplanstrategi 2024 er vedlagt som bilag, og på mødet holder forvaltningen et kort oplæg som udgangspunkt for udvalgets drøftelse af emnet.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

### Tidligere beslutninger:

.

**Beslutninger:**  
Drøftet.

**Bilag**

1. Kommuneplanstrategi 2024\_vedtaget (5406872 - EMN-2024-01841)

## **Punkt 8: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

EMN-2023-04932

## **8 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2023-04932

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Helene Brochmann (F) fik efter spørgsmål herom oplyst, at mulig videre proces for borgerinddragelse vedrørende anvendelsen af Skovshoved Havn forelægges, når der er afklaring af sag om udbygning af Nordbjærgets skibsværft og vedrørende KDY grunden.

### **Bilag**

## **Punkt 9: Lukket: Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne**

EMN-2023-04932

Indtast beslutning her

## **Punkt 10: Underskrift**

EMN-2023-04933

## 10 (Åben) Underskrift

**Sags ID:** EMN-2023-04933

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

Indtast beslutning her

### Bilag