

REFERAT Byplanudvalget d. 07-05-2024

Mødedato Tirsdag d. 07. maj 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse samt tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Supple	3
Philip Heymans Alle 17. Tagboliger på Waterfront. Bemyndigelse.....	7
Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation til udvidelse af supermarked og reduktion i p-krav.....	10
Brugertilfredshedsundersøgelse.....	15
Anden budgetdrøftelse - input fra Byplanudvalget til budgetproces 2025.....	19
Temadrøftelse om bevaringsværdige træer.....	22
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	25
Lukket: Sundhedsfarlig bolig.....	27
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	28
Underskrift.....	29

Punkt 1: Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse samt tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Supplerende høring

EMN-2019-05997

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse, supplerende høring

Høringssvar_samlet_hvidbog_LP420

LP 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse 08.01.2024

Tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Forslag

LP_420_Kort_A4_REV_11_04_2024

1 (Åben) Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse samt tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Supplerende høring

Sags ID: EMN-2019-05997

Resumé

I Kommuneplan 2021 er Hyldegårdskvarterets Rækkehuse udpeget som bevaringsværdige.

Der er i samarbejde med husejerne udarbejdet et forslag til lokalplan og et kommuneplantillæg, der vil sikre den bevaringsværdige bebyggelse samt sikre, at vedligeholdelse af rækkehusbebyggelsen kan ske uden, at områdets arkitektoniske kvaliteter forringes.

Forslag til Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse samt Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring til og med den 28. marts 2024.

På baggrund af indkomne høringssvar med ønsker til ændringer i lokalplanen foreslår forvaltningen en række ændringer af lokalplanforslaget.

Der skal tages stilling til, om forslagene til ændringer til lokalplanforslaget skal udsendes i supplerende høring.

Baggrund

Hyldegårdskvarterets Rækkehuse er i kommunens registrering over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer (SAVE) givet en bevaringsværdi på 3, og alle er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdige. Bebyggelsen, der består af 37 huse, blev i 1928 opført langs Schioldannsvej, Kongeledet, Hyldegårds Tværvæg og Banevej som en rækkehusbebyggelse, er med sine fine proportioner og arkitektoniske kvaliteter med til at skabe et kulturmiljø i Ordrup bydel, der bør værnes om.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. januar 2024, pkt. 2, enstemmigt, at sende forslag til Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3.B27 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune, som fastlægger områdets anvendelse til tæt/lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager og ikke højere end 9 m.

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at et kommuneplantillæg vedtages forinden. Kommuneplantillægget giver mulighed for et etageantal på 3, hvor den 3. etage kun må indrettes i eksisterende loftetager.

Der blev den 5. marts 2024 holdt borgermøde om planforslagene. Der var på mødet positive tilslutning til forslagene og forslag til mindre ændringer.

Bemærkningerne fra høringen omhandler sekundære bygningers udseende og omfang, vinduers udseende og tagvinduers placering, terrassestørrelse for delområde 3, udseende af hegn og låger, udseende og materialevalg ved udvendige trapper, forbud mod solceller / solfangere.

Der er udarbejdet et høringsnotat med resumé af de modtagne hørings svar og forvaltningens bemærkninger hertil.

Hørings svarene har givet anledning til følgende forslag til ændringer i lokalplanforslaget, jf. høringsnotatet:

- På sekundære bygninger gøres det muligt at lægge vingetegl i samme format og farve som hovedhuset
- I delområde 3 kan det samlede areal af sekundære bygninger blive 25 m² pr. bolig
- I delområde 3 udvides byggefeltet for størrelsen på terrasser
- Ejendommene Banevej 16 og 18 indgår i delområde 3
- I delområde 3 kan der etableres faste hegn, 1 m fra vejskel
- Havelåger kan også fremstå som umalet naturtræ
- Hovedtrapper kan også belægges med klinker

Efter planloven kan der ved den endelige vedtagelse foretages ændringer i det udsendte planforslag, men hvis ændringerne på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, skal de pågældende have lejlighed til at udtale sig før endelig vedtagelse.

Det vurderes, at de foreslåede ændringer har en sådan karakter, at der skal foretages en supplerende høring, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Forslag til Lokalplan 420 kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=625>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At de foreslåede ændringer til forslag til Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse udsendes i supplerende høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse, supplerende høring (5456274 - EMN-2019-05997)
2. Hørings svar_samlet_hvidbog_LP420 (5441125 - EMN-2019-05997)
3. LP 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse 08.01.2024 (5330999 - EMN-2019-05997)
4. Tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Forslag (5315991 - EMN-2019-05997)

5. LP_420_Kort_A4_REV_11_04_2024 (5444298 - EMN-2019-05997)

Punkt 2: Philip Heymans Alle 17. Tagboliger på Waterfront. Bemyndigelse

EMN-2023-08203

Bilag

Waterfront Projektlog 06 boliger rev03

2 (Åben) Philip Heymans Alle 17. Tagboliger på Waterfront. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2023-08203

Resumé

NREP har fremsendt idéoplæg til etablering af 20 tagboliger på ejendommen Philip Heymans Alle 17, Waterfront Shopping Center.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal igangsættes en lokalplanproces og herunder afholdes et indledende borgermøde.

Baggrund

NREP har fremsendt idéoplæg til etablering af 20 tagboliger på ejendommen Philip Heymans Alle 17, Waterfront Shopping Center.

Ifølge projektmaterialet har bebyggelsen i dag et etageareal på 15.406 m². De nye boliger samt adgangsarealer har et etageareal på 2.750 m².

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 199 og udgør heri Delområde 2, hvor anvendelsen er fastlagt til detailhandel, publikumsorienteret service, liberale erhverv herunder kontor og administration samt offentlige formål i form af institutioner og publikumsorienteret service.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 130 for lokalplanområdet under ét, inkl. vandareal, og det er forudsat, at der kan opføres 14.500 m² i delområdet. Den maksimale bygningshøjde er 30 m.

I Delområde 2 skal ny bebyggelse opføres efter nogle i lokalplanen fastlagte principper. Den eksisterende bebyggelse er opført efter disse principper. Der er ikke heri tænkt på en supplerende etage, idet det er bestemt, at bebyggelsens tagetage kan indrettes med opholdsarealer, sportsfaciliteter og lignende aktiviteter i tilknytning til den øvrige bebyggelse. Tagetagen skal i arkitektonisk henseende behandles som facade. Tekniske installationer, sportsfaciliteter, haveanlæg o.l. skal udføres således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur. I og med at lokalplanen ikke giver mulighed for boliger, er der ikke i den fastsat et parkeringskrav for boliger.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 1.C3, der fastlægger anvendelsen til centerformål, maksimal bebyggelsesprocent på 130 for området som helhed, maksimalt 7 etager og maksimalt bygningshøjde 30 m. Området er en del af Hellerup bydelscenter. Det er i henhold til kommuneplanrammen muligt at etablere boliger i centerområdet. Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

De nye boliger og de tilhørende opholdsarealer er tænkt placeret på denne tagetage.

Det er oplyst til ansøger, at det er kommunens faste praksis at stille krav om, at 25 % af boligetagearealet skal etableres som almene boliger. I denne sag vil det svare til i størrelsesordenen 625 m², idet Gentofte Kommune er opmærksom på, at det formentlig er i underkanten af den volumen, der skal til at drive en almen boligorganisation. Det vil i givet fald skulle afklares ved dialog med almene boligorganisationer.

Det skal i et videre forløb bl.a. afklares, hvordan kommunens krav til antal p-pladser og omfang af opholdsareal kan imødekommes. Desuden skal det afklares, hvordan en fremtidig maksimal bebyggelsesprocent skal fastsættes.

Under forudsætning af at de uafklarede emner kan ordnes, finder forvaltningen, at projektideen kan fremmes. På det foreliggende grundlag vurderes det, at den arkitektoniske indpasning er fin, og at det vil være et godt tilskud til områdets varierede anvendelse at supplere med boliger inden for den gældende lokalplans Delområde 2.

Projektet vil forudsætte udarbejdelse af lokalplan med et tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021.

En kommende lokalplan vil i givet fald blot omfatte ejendommen, hvor Waterfront ligger.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal igangsættes en lokalplanproces og herunder afholdes et indledende borgermøde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal igangsættes en lokalplanproces og herunder afholdes et indledende borgermøde.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at igangsætte en lokalplanproces og herunder afholdelse af et indledende borgermøde.

Bilag

1. Waterfront Projektlog 06 boliger rev03 (5319507 - EMN-2023-08203)

Punkt 3: Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation til udvidelse af supermarked og reduktion i p-krav

EMN-2024-02800

Bilag

Hoveddokument for ansøgningen

240409-KS Cowi parkering

240409-Nina Holst Parkering

Vedr. din dispensationsansøgning for Søborg Hovedgade 25-29 m.v.

3 (Åben) Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation til udvidelse af supermarked og reduktion i p-krav

Sags ID: EMN-2024-02800

Resumé

K/S Søborg Hovedgade 25-29 v/Lars Wismann har ansøgt om udvidelse af det eksisterende supermarked på ejendommen henholdsvis 1.200 m² eller 1.500 m² samt i sammenhæng hermed ansøgt om dispensation for de gældende krav til parkering.

Tilladelse til en udvidelse af supermarkedet til 1.500 m² vil lige som ønsket om undladelse af at etablere nye parkeringspladser være i strid med det gældende plangrundlag.

Det anbefales, at en ændring af p-kravet i givet fald først foretages på baggrund af en analyse af parkeringsproblematikken i alle 6 bydelscentre, idet Dyssegård bydelscenter med Søborg Hovedgade ikke i dag har en særlig status i Gentofte Kommunes detailhandelsplanlægning.

Forvaltningen forventer at få gennemført en sådan analyse, som kan ligge til grund for en eventuel ændring af kommuneplanen, der forventes vedtaget som forslag i oktober 2024 til udsendelse i offentlig høring fra december 2024.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal meddeles dispensation til udvidelse af supermarkedet til 1.500 m², og om der skal meddeles dispensation til fravigelse af p-kravet ved udvidelse af supermarkedet.

Baggrund

K/S Søborg Hovedgade 25-29 v/ Lars Wismann har den 15. januar 2025 ansøgt om udvidelse af det eksisterende supermarked på ejendommen samt i sammenhæng hermed ansøgt om dispensation fra de gældende krav til parkering.

Ud over det, der konkret ansøges om dispensation til, er der i ansøgningen anført synspunkter og angiveligt refererede udtalelser fra Gentofte Kommune, som Gentofte Kommune anser for ukorrekte eller taget ud af den sammenhæng, udtalelserne er kommet i. Der vedlægges brev fra Gentofte Kommune til ansøger, hvor dette er adresseret.

Det ansøgte

Det eksisterende supermarked er angivet til at være 960,5 m². Der søges om udvidelse med 240 m² til 1.200 m² eller alternativt med 470 m² til ca. 1.500 m². Hvis der blot kan gives tilladelse til udvidelse af supermarkedet til 1.200 m², ønskes de resterende 230 m² tilladt anvendt til fx apotek. Der vil ikke blive opført nyt etageareal. Udvidelsen vil blive tilvejebragt ved inddragelse af nu afblændet areal, der tidligere har været benyttet (ulovligt) til returflaskehåndtering samt indretning af etageareal, der er blevet ledigt, efter et fitnesscenter i bygningen har opsagt en del af sit lejemål.

Der søges desuden om dispensation for opfyldelse af den gældende lokalplans krav til parkering, så der ikke skal etableres nye parkeringspladser til den ansøgte udvidelse af supermarkedet/apotek.

Der er i dag på ejendommen anlagt 85 p-pladser, heraf 22 i p-kælder, alle etableret i henhold til givne byggetilladelser.

Ansøgningen har karakter af principiel forespørgsel, idet et egentligt byggeandragende først vil blive udarbejdet i tilfælde af, at Gentofte Kommune har besluttet, at der kan gives de nødvendige planlægningsmæssige dispensationer.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 214 for Dyssegård bydelscenter, der fastlægger, at der kan indrettes supermarkeder med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m². I en note til denne bestemmelse er det anført, at: *"Bruttoetagearealet omfatter alle arealer, der kan anvendes til butikformål, herunder salgsarealer, baglokaler til salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v. Beregning af arealet sker efter reglerne i bygningsreglementet, dog medregnes kældre uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Parkeringsareal medregnes ikke. Både nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker indgår i bruttoetagearealet."*

Det er desuden fastlagt, at der skal anlægges 1 p-plads pr. 12,5 m² etageareal til supermarkeder.

I ansøgningen henvises til, at p-kravet i det tilstødende bydelscenter langs Søborg Hovedgade i Gladsaxe Kommune er 1 p-plads pr. 25 m² areal til detailhandel. Det anføres, at en dispensation fra p-kravet for denne ejendom ikke vil danne præcedens, da ingen andre tilsvarende ejendomme ligger i "et fælles bydelscenter over to kommuner".

Ansøgningen er ledsaget af en rapport om parkeringskrav/-behov i andre strøggader/bymidter i Danmark. Rapporten er udarbejdet for ansøger af konsulentfirmaet COWI.

I rapporten henvises i øvrigt til en af COWI tidligere foretaget registrering af parkeringer foretaget torsdag den 24. oktober 2019. Registreringen viste, at det største antal parkerede biler forekom i tidsrummet 16.45-17.00, hvor der var parkeret 25 biler. Det er anført i rapporten, at 19 % af alle parkeringer blev foretaget af personer med andet mål end supermarkedet. Den gennemsnitlige belægningsprocent på terrænparkeringen over dagen var 19 %, og den største belægningsprocent var 65-68 % mellem kl. 16 og 17.

I rapporten beskrives, at den registrerede relativt lave efterspørgsel på plads til bilparkering til aktiviteterne på ejendommen understøttes af tidligere foretagne undersøgelser af transportmiddelvalget ved indkøb i bymidter. Der refereres til undersøgelser fra Københavnsområdet, der viser, at gående og cykler dækker ca. 50 % af omsætningen i butikker og kollektiv trafik ca. 15 %, hvilket betyder, at 35 % af butikkernes omsætning kommer fra kunder i bil.

Der redegøres i rapporten for forskellige kommuners varierende p-krav for dagligvarebutikker i bymidter, der alle ligger lavere end kravet i Gentofte Kommune.

I et afsnit i rapporten redegøres for behovet for parkering ved udvidelse af det eksisterende supermarked som ansøgt.

I rapporten behandles behovet for cykelparkering, og det anføres, at der på ejendommen langs facaden mod Søborg Hovedgade allerede er etableret cykelstativer til 75-80 cykler. Det anføres, at dette vil dække behovet, jf. den fastsatte norm på 1 plads pr. 50 m² butik i Aarhus Midtby.

Det sammenfattes i rapporten, at Gentofte Kommunes krav til parkering for supermarkeder er meget højt. Det anføres, at vejreglerne og undersøgelser peger på, at i tætbyområder benyttes

bilen kun i mindre omfang i forbindelse med handel. Det noteres, at der som udgangspunkt er en stor parkeringsreserve på den omhandlede ejendom.

Det fremføres at en ændret anvendelse af ca. 500 m² erhverv i ejendommen fra fitnessaktiviteter til dagligvarehandel/apotek alene forventes at medføre små ændringer i parkeringsbehovet, idet en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik som ansøgt kun vil medføre en mindre vækst i omsætningen på 10-15 % og dermed i parkeringsbehovet.

Detailhandelsstruktur i Gentofte Kommune og forvaltningens vurdering

Kommunens 6 bydelscentre, der ligger langs kommunens vigtigste indkøbsstrøg – Strandvejen i Hellerup, Jægersborg Alle, Ordrupvej, Gentoftegade, Vangede Bygade og Søborg Hovedgade – er ligestillede og udgør kernen i Gentofte Kommunes detailhandelsstruktur. Det er i kommuneplanen og detailhandelsstrategien beskrevet, at butikker som udgangspunkt skal placeres her og dermed understøtte, at bydelscentrene har det pulserende byliv, som gør dem til attraktive indkøbsstrøg.

Muligheden for at etablere nye, meget store butiksenheder i Gentofte Kommune er generelt begrænset. Der er således ikke mulighed for at etablere butikker, der på grund af størrelsen har et opland, der rækker ud over et naturligt, lokalt opland. Denne centerstruktur har gennem årene vist sig bæredygtig i forhold til at sikre de lokale indkøbsmuligheder.

Butiksstørrelserne i kommunens bydelscentre er generelt fastlagt i lokalplaner fra 2003. I 2014 blev der vedtaget en temalokalplan for alle bydelscentrene, som gjorde det muligt at øge dagligvare- og udvalgsvarebutikkers bruttoetageareal fra maksimalt 300 til 500 m², mens størrelsen på supermarkeder blev fastholdt på 1.200 m².

P-kravet til supermarkeder har siden Kommuneplan 1993 været 1 p-plads pr. 12,5 m² etageareal. En af årsagerne hertil har været, at supermarkeder er de butikstyper, der tiltrækker flest kunder. De ligger desuden i Gentofte Kommune typisk i strøggaderne, hvor der ofte er mangel på parkeringsmuligheder for de handlende, erhvervsdrivende og beboerne i etageejendomme med mange boliger, som ikke har parkering på egen grund. Det har derfor været vurderingen, at det var afgørende, at supermarkederne havde tilstrækkeligt med parkeringspladser til at dække eget behov.

Vedrørende cykelparkering skal det bemærkes, at der i Gentofte Kommune ved nyetablering af butiksareal vil være krav om etablering af 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² til butik og supermarked.

Det vil således være en væsentlig ændring af mange års detailhandelsplanlægning at ændre på p-kravet til supermarkeder. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at det nugældende p-krav ikke svarer til nutidens behov. Som en del af den kommende kommuneplanrevision får forvaltningen derfor også gennemført en fælles analyse af parkeringsproblematikken i alle kommunens seks bydelscentre, herunder hvad eventuelle ændringer i p-normerne må forventes at have af konsekvenser.

Forvaltningen finder, at COWIs rapport er et fint input til den kommende drøftelse af en eventuel revision af p-normerne for bydelscentrene, men at det skal bemærkes, at Gentofte Kommune ikke nødvendigvis kan sammenlignes med de eksempler, der henvises til i COWIs rapport, og at der ved en eventuel revision bør være tale om en sammenhængende planlægning for kommunens bydelscentre.

Hvis der ikke meddeles dispensation fra p-kravet til supermarkeder, er det ikke aktuelt at forholde sig til muligheden for at udvide supermarkedet på Søborg Hovedgade 25-29.

I fald der meddeles dispensation fra p-kravet, er det forvaltningens anbefaling, at der ikke samtidigt gives dispensation til et supermarked på mere end 1.200 m².

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om:

1. der skal meddeles dispensation fra kravet til etablering af p-pladser ved udvidelse af supermarkedet.
2. der skal meddeles dispensation til udvidelse af supermarkedet til maksimalt 1.500 m²

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udsat med henblik på at få analyseret parkeringsbehovet i bydelscentrene i Gentofte Kommune forinden stillingtagen til ansøgningen.

Bilag

1. Hoveddokument for ansøgningen (5445699 - EMN-2024-02800)
2. 240409-KS Cowi parkering (5445712 - EMN-2024-02800)
3. 240409-Nina Holst Parkering (5445713 - EMN-2024-02800)
4. Vedr. din dispensationsansøgning for Søborg Hovedgade 25-29 m.v. (5463133 - EMN-2024-02800)

Punkt 4: Brugertilfredshedsundersøgelse

EMN-2024-02839

Bilag

Tilfredshedsundersøgelse på Byplanudvalgets område

4 (Åben) Brugertilfredshedsundersøgelse

Sags ID: EMN-2024-02839

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, hvilken model der skal igangsættes med henblik på måling af brugertilfredsheden på bygningsmyndighedsområdet. Samtidig orienterer forvaltningen om allerede igangsatte og besluttede tiltag, som skal øge brugertilfredsheden.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 4. december 2023 blev givet et inspirationsoplæg til drøftelse af emnet Brugertilfredshedsundersøgelse på Byplanudvalgets område.

Byplanudvalgets medlemmer reflekterede over oplægget og kom med synspunkter og forslag som følgende:

- Undersøg der, hvor forbedringer giver mest effekt.
- Vær nysgerrig på den måde vi møder borgerne på (attitude).
- Sagsbehandlingstider vil have afgørende indflydelse på tilfredshed.
- Undersøg hvor "skoen trykker mest".
- Fortrinsvis undersøgelse af byggesagsområdet.
- Er der lovgivning, som vi ønsker ændret, så det bliver nemmere for den almindelige borger at indsende korrekte ansøgninger.
- Vær nysgerrig på den almene brugeroplevelse.
- Arbejd med kommunikation, sprog og brug af piktogrammer.
- Lægt vægt på at bedre kommunikation kan medføre færre klager og derved spare ressourcer.
- Fokus bør også være på, hvordan vi generelt kan gøre det nemmere for borgerne, ikke kun fokus på at afhjælpe det, klagerne fremfører.

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet et notat, der er vedlagt denne sag, om de forskellige muligheder for at arbejde med brugertilfredshedsundersøgelser.

Igangværende og besluttede initiativer

Samtidig har forvaltningen allerede besluttet og/eller igangsat følgende tre prioriterede tiltag, som også har som (del)mål at øge brugertilfredsheden:

1. Nedsættelse af sagsbehandlingstiden, jf. sag herom, der blev tiltrådt i Kommunalbestyrelsen den 29. april 2024
2. 'Styrket Borgerkontakt' er fortsat et fokusområde i 2024; der vil blive arbejdet med at fastholde og forankre principper om åbenhed og transparens, ordentlighed og god kommunikation. Fx betydningen af at ringe og have en direkte dialog med borgerne frem for at skrive. Nye medarbejdere skal som en del af deres onboarding på kursus i Styrket Borgerkontakt (obligatorisk), hvor de bliver introduceret til, hvordan man kan arbejde med at styrke sin kontakt og kommunikation med borgere (såvel som samarbejdspartnere og kollegaer). Derudover tilbydes fokusworkshops (åbne for alle), hvor der er mulighed for at arbejde i dybden med metoder og principper fra Styrket Borgerkontakt.
3. Fokus på telefonpolitikken på tværs af Klima-, Miljø- og Teknikområdet. På baggrund af borgerrådgiverens rapport, hvor dette emne blev behandlet, har vi på tværs af Klima-, Miljø- og Teknikområdet besluttet at udarbejde en fælles telefonpolitik i KMT, da vi

ønsker at styrke den mundtlige kontakt med borgerne og ikke mindst at gøre det nemmere som borger at rette henvendelse via telefonen. Dette skal ske i samarbejde kommunens kontaktcenter, som modtager en række af borgernes opkald til Klima, Miljø og Teknik.

Model for undersøgelse af brugertilfredsheden

På baggrund af det vedlagte notat kan forvaltningen pege på 2 grundlæggende modeller for en brugertilfredshedsundersøgelse.

1. Interviewundersøgelse.

Borgere/rådgivere i udvalgte byggesager interviewes med henblik på at afdække hvordan processen omkring ansøgning og tilladelse/afslag har været.

Interviewmodellen giver mulighed for at afdække nuancer i brugerens oplevelse af kontakten med Plan og Byg. Det vil eksempelvis blive muligt at komme "forbi" utilfredsheden i forbindelse med et afslag på en ansøgning og pege på hvilke nye indsatsområder forvaltningen fremadrettet bør koncentrere sig om udover de allerede igangsatte.

Modellen har bl.a. været anvendt i Lyngby-Taarbæk, som er i gang med at iværksætte tiltag på baggrund af en gennemført interviewundersøgelse.

2. Spørgeskema knyttet til en afgørelse.

Modellen giver mulighed for at komme ud til et stort antal brugere/borgere, som har haft en ansøgning til behandling hos Plan og Byg.

Modellen har tidligere været brugt kortvarigt i Plan og Byg og i flere andre kommuner. Der er fra kommunernes side generelt enighed om, at modellen ikke giver et særlig anvendeligt output. Dels er besvarelsesprocenten meget lav, dels er besvarelsene præget af, om der opnås tilladelse eller ej.

På ovenstående baggrund anbefaler forvaltningen model 1, som eventuelt senere kan følges op af model 2.

Økonomiske konsekvenser

En interviewundersøgelse vil kræve økonomiske midler, forventeligt omkring 250.000 kr., som er afsat i den centrale pulje til borgertilfredshedsundersøgelser.

En spørgeskemaundersøgelse knyttet til byggesager i systemet Byg og Miljø vil koste 10.000 kr. i engangsudgifter til anskaffelse af det nødvendige modul, som kan finansieres inden for Plan og Bygs almindelige driftsbudget. Alternative muligheder for spørgeskemaundersøgelser er ikke undersøgt nærmere.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At orienteringen tages til efterretning.

2. At udvalget tiltræder, at forvaltningen går videre med at planlægge og gennemføre en interviewundersøgelse, som beskrevet i model 1.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, idet også metoden i model 2 anvendes.

Bilag

1. Tilfredshedsundersøgelse på Byplanudvalgets område (5450408 - EMN-2024-02839)

Punkt 5: Anden budgetdrøftelse - input fra Byplanudvalget til budgetproces 2025

EMN-2024-02929

Bilag

Budgetønsker - BY

5 (Åben) Anden budgetdrøftelse - input fra Byplanudvalget til budgetproces 2025

Sags ID: EMN-2024-02929

Resumé

Som en del af budgetprocessen skal de stående udvalg på to møder i første halvår af 2024 drøfte budgetønsker indenfor udvalgets fagområde. I Byplanudvalget har der været afholdt et temamøde den 5. februar 2024, og nu afholdes et egentligt udvalgs møde. På mødet skal udvalget drøfte og prioritere, hvilke forslag udvalget vil anbefale i den videre budgetproces.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har den 18. december 2023 enstemmigt godkendt procesplanen for udarbejdelse af budget 2025-2028.

Som en del af budgetprocessen skal de stående udvalg på to møder i første halvår af 2024 drøfte budgetønsker inden for udvalgets fagområde.

Første budgetdrøftelse blev gennemført som temamøde i forbindelse med Byplanudvalgets møde den 5. februar 2024. Med afsæt i bl.a. materiale fra forvaltningen og forslag fra udvalgsmedlemmerne og andre medlemmer af Kommunalbestyrelsen drøftede udvalget forslag til omprioriteringer inden for udvalgets fagområde og øvrige ideer til budgetønsker.

På den anden budgetdrøftelse skal Byplanudvalget drøfte, hvilke forslag udvalget vil anbefale i den videre budgetproces.

Drøftelsen skal munde ud i et prioriteret indspil fra udvalget til den videre budgetproces vedrørende:

- forslag til omprioriteringer (drift og/eller anlæg)
- budgetønsker (drift og/eller anlæg)
- forslag til analyser og politikudvikling
- anbefalinger til, om projekter som udløber i budgetperioden 2025-2026 eller øvrige overslagsår 2027-2028, skal fortsætte.

Vedlagt er som bilag:

Bilag 1 *Indkomne budgetforslag – Byplanudvalget* indeholder en oversigt over alle ønsker: ønsker forelagt på temamødet, og ønsker der er modtaget efterfølgende. Ønskerne er vedlagt i skemaform.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser af anbefalingerne fra Byplanudvalget vil afhænge af, i hvilket omfang de enkelte ønsker indgår i den videre budgetproces.

Det samlede råderum, der kan disponeres over, er defineret af Økonomiudvalgets mål om et råderum på 1 pct. af serviceudgifterne i 2026 (svarende til 41 mio. kr.).

Råderummet skabes via udvalgte indsatser og initiativer samt evt. via økonomiaftalen mellem KL og regeringen mv.

Indstilling

Klima-, Miljø- og Teknik indstiller

Til Byplanudvalget:

At udvalget drøfter og prioriterer, hvilke forslag udvalget vil anbefale i den videre budgetproces, herunder om der er tale om henholdsvis forslag til omprioriteringer (drift og/eller anlæg), budgetønsker (drift og/eller anlæg), forslag til analyser og politikudvikling eller anbefalinger til, om projekter, som udløber i budgetperioden 2025-2026, skal fortsætte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udvalget anbefaler følgende forslag i prioriteret rækkefølge indenfor udvalgets fagområde til den videre budgetproces, idet BY – 2 udgår, da analysen foretages i år:

Drift:

1. BY – 8: Byggesagspuklen fra forvaltningen

Anlæg:

1. BY – 1: Analyse af parkeringsforhold i kommunens bydelscentre
2. BY – 4: Analyse af mulighederne og konsekvenser for bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen
3. BY – 3: Analyse af arkitektoniske og byrumsmæssige ændringer ved mere klimatilpassede bygninger
4. BY – 5: Forskønnelse af de resterende 4 bydelscentre, idet Vangede og Ibstrup aktuelt er i proces
5. BY – 6: Bedre mulighed for opdeling af boliger
6. BY – 7: Højere bebyggelsesprocent omkring stationerne.

Bilag

1. Budgetønsker - BY (5462353 - EMN-2024-02929)

Punkt 6: Temadrøftelse om bevaringsværdige træer

EMN-2024-02877

6 (Åben) Temadrøftelse om bevaringsværdige træer

Sags ID: EMN-2024-02877

Resumé

Opgaveudvalget Det grønne Gentofte anbefalede at "Alle områder i Gentofte Kommune bør vurderes for forekomsten af bevaringsværdige træer. De områder i kommunen, der ikke er blevet undersøgt for forekomsten af bevaringsværdige træer, bør vurderes med henblik på udpegning i en lokalplan".

Med henblik på kvalificering af indholdet i et kommende forslag til en temalokalplan for bevaringsværdige træer gennemføres en temadrøftelse i udvalget.

Baggrund

Der er gennem tiden blevet udpeget bevaringsværdige træer i forbindelse med udarbejdelsen af kommunens lokalplaner, så der i dag er lidt over 1900 træer, som er udpeget som bevaringsværdige. Der er dog stadig områder i kommunen, der ikke er omfattet af lokalplaner og således ikke har fået udpeget bevaringsværdige træer. Der er også områder, der er lokalplanlagte i en tid, hvor udpegning af træer kun havde fokus på det ikoniske gamle træ, fremfor træets udviklingspotentiale, hvorfor der i disse områder kun er udpeget ganske få træer.

Gentofte Kommunalbestyrelse vedtog den 28. september 2020, pkt. 2, enstemmigt anbefalingerne fra opgaveudvalget "Det grønne Gentofte", hvor i blandt andet indgår, at "Alle områder i Gentofte Kommune bør vurderes for forekomsten af bevaringsværdige træer. De områder i kommunen, der ikke er blevet undersøgt for forekomsten af bevaringsværdige træer, bør vurderes med henblik på udpegning i en lokalplan." med henblik på at sikre det grønne vejbillede.

På den baggrund har forvaltningen fået Hededanmark til at vurdere kommunens mange træer ud fra Gentofte Kommunes gældende retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer. Retningslinjerne, der har været brugt i mange år i forbindelse med udpegning af bevaringstræer i lokalplaner, omhandler det enkelte træs fysiske fremtræden, sundhedstilstand, holdbarhed og betydning for omgivelserne.

På mødet vil forvaltningen præsentere de gældende retningslinjer og datagrundlaget fra Hededanmark og lægge op til en drøftelse i udvalget af retningslinjerne, betydningen for borgerne, forvaltningen af de nye bevaringsværdige træer m.v.

Økonomiske konsekvenser

Temadrøftelsen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:
Drøftet.

Bilag

Punkt 7: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

7 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag

Punkt 8: Lukket: Sundhedsfarlig bolig

EMN-2024-02894

Pkt. 1: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at kondemnere bygningen på Brams Sidevej 3.

Pkt. 2-3: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

.

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

EMN-2023-04932

.

Punkt 10: Underskrift

EMN-2023-04933

10 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag