

REFERAT Byplanudvalget d. 02-12-2024

Mødedato Mandag d. 02. december 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen. Endelig vedtagelse.....	3
Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Endelig vedtagelse.....	6
Temadrøftelse om lovgivning vedrørende bevaring, renovering og nedrivning af bebyggelse.....	11
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	14
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	16
Underskrift.....	17

Punkt 1: Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen. Endelig vedtagelse

EMN-2024-06853

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen

Supplerende høring. Samlede høringssvar

LP 435 Kortbilag 2_NYT

Brev til høringsberettigede_supplerende høring

Rammer for tilbygning til Kanalbuen 20

Rammer for tilbygning til Slettevej 3

Tillæg 10 til Kommuneplan 2021

2024-03-19_LP 435 (offentlig høring)

Vedrørende tidligere høringssvar fra Slettevej 17

1 (Åben) Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-06853

Resumé

Forslag til Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring.

Den offentlige høring gav anledning til mindre ændringsforslag i Lokalplan 435, som har været i supplerende høring hos de berørte ejendomme.

Der skal tages stilling til, om Kommuneplantillæg 10 og Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 18. marts 2024, pkt. 3, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 435 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Planerne var i offentlig høring fra den 21. marts til og med den 16. maj 2024. Der blev afholdt borgermøde i høringsperioden den 16. april 2024.

På baggrund af høringssvarene udarbejdede Gentofte Kommune nogle ændringsforslag, som muliggjorde tilbygninger på to nordlige enderækkehuse og korrigerede enkelte byggefelter til carporte og skure. Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. september 2024, pkt. 5, enstemmigt at sende ændringsforslagene i supplerende høring.

Ændringsforslagene har været i offentlig høring i perioden 3.-17. oktober 2024. Plan og Byg har i perioden modtaget tre høringssvar. Der er desuden modtaget nogle afklarende spørgsmål, som er besvaret administrativt.

Høringssvarene, der er vedlagt som bilag, omhandler primært konkrete forhold på indsigernes ejendomme. De er gennemgået og kommenteret i det vedlagte høringsnotat. Da den ene indsiger – ejeren af Slettevej 17 – har udtrykt kritik af processen og besvarelsen af tidligere høringssvar, har Plan og Byg udarbejdet et særligt høringsnotat, der med supplerende bemærkninger behandler indsigers tidligere høringssvar af den 15. maj 2024.

De modtagne bemærkninger har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanforslaget vedrørende de forhold, der blev sendt i supplerende høring.

Det digitale lokalplanforslag, i den version der var i offentlig høring i forsommeren 2024, kan ses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=589>

Ændringsforslagene, som blev sendt i supplerende høring, er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Tillæg 10 til Kommuneplan 2024 vedtages endeligt

At Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen med de ændringsforslag, der har været i supplerende høring, vedtages endeligt

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen (5642814 - EMN-2024-06853)
2. Supplerende høring. Samlede høringssvar (5632122 - EMN-2024-06853)
3. LP 435 Kortbilag 2_NYT (5608508 - EMN-2024-06381)
4. Brev til høringsberettigede_supplerende høring (5606028 - EMN-2024-06381)
5. Rammer for tilbygning til Kanalbuen 20 (5608509 - EMN-2024-06381)
6. Rammer for tilbygning til Slettevej 3 (5608510 - EMN-2024-06381)
7. Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 (5421044 - EMN-2023-07735)
8. 2024-03-19_LP 435 (offentlig høring) (5420803 - EMN-2022-04160)
9. Vedrørende tidligere høringssvar fra Slettevej 17 (5642811 - EMN-2024-06853)

Punkt 2: Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Endelig vedtagelse

EMN-2024-06110

Bilag

Høringsnotat

Tilpasning af Lokalplan 444 om bevaringsværdige træer

Skitse af fri højde og oversigtsforhold if beskæring af træer

Notat i forbindelse med genvurderede træer

Skema over parametre og karakterskala if m udpegning af bevaringsværdige træer

Svarbrev til borger med bemærkninger indsendt i høringsperioden til Forslag til lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer

Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Forslag til behandling_Optimized

Hvidbog LP 444

2 (Åben) Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-06110

Resumé

Forslag til Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer har været udsendt i offentlig høring i perioden 27. juni 2024 til 12. september 2024.

På baggrund af omkring 100 indkomne høringssvar foreslås det indføjet i lokalplanen, at beskæring, som har karakter af almindeligt vedligehold af træer, eller som foretages for at iagttage vejlovgivningens krav om fri højde og oversigtsforhold, ikke forudsætter kommunens tilladelse.

Desuden foreslås 15 træer udtaget af lokalplanen efter begrundede ønsker fra borgere.

Der skal tages stilling til, om forslaget skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Plan og Byg foreslår endvidere, at praksis for forvaltningen af de 1.900 træer, der er udpeget i andre lokalplaner samtidig tilpasses, så den svarer til de tilføjede bestemmelser om beskæring i Lokalplan 444.

Baggrund

Det grønne Gentofte

Det er vigtigt, at der langs vejene i Gentofte Kommune er træer, som i kraft af størrelse og placering indgår i det grønne vejbillede og bidrager til at give kommunens forskellige kvarterer en grøn karakter.

I villaområderne spiller de mange træer en vigtig rolle i opfattelsen af kommunen som en grøn kommune. I villahavernes bælte ud mod vejene er træerne ofte en vigtig del af villaområdets karakter, hvad enten de står på fremtrædende placeringer, i en samlet helhed eller i sig selv er store, flotte 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."

Der er i Gentofte Kommune gennem tiden i lokalplaner udpeget omkring 1.900 træer, som er vurderet til at være særligt bevaringsværdige, og som derfor ikke må beskæres eller fældes uden tilladelse. 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 lokalplanlagt i en tid, hvor udpegning af træer ikke havde samme fokus, som det har i dag, hvorfor der i disse områder er udpeget relativt få bevaringsværdige træer.

Forarbejdet til lokalplanforslaget

For at imødekomme anbefalingerne fra opgaveudvalget Det grønne Gentofte blev der i budget 2023 afsat midler til at gennemføre en analyse af forekomsten af bevaringsværdige træer. Hededanmark har for Gentofte Kommune hen over sommeren 2023 registreret træer, som står

på private ejendomme og som udgangspunkt indtil 10 m fra vejskel. Træerne er vurderet 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. Registreringen samt den efterfølgende vurdering mandede ud i, at 941 træer blev foreslået udpeget som bevaringsværdige i forslag til Lokalplan 444.

Høring

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 24. juni 2024, pkt. 6, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 444 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget har været i høring til og med den 12. september 2024. I høringsperioden har Plan og Byg modtaget 100 hørings svar. Der udtrykkes i hørings svarene både tilslutning til formålet med lokalplanforslaget og kritik af dets indgriben i den private ejendomsret, unødigt bureaukrati samt pålagte udgifter i forbindelse med ansøgninger om beskæring og udførelse heraf. I det vedlagte høringsnotat har forvaltningen kommenteret temaerne i de indkomne hørings svar. Endvidere er der udarbejdet særskilt forslag til svar på ét af hørings svarene, som har en række detaljerede forslag til kommunens fremadrettede sagsbehandling af bevaringsværdige træer.

Forslag til ændringer i lokalplanforslaget

For at imødekomme kritikken af, at beskæring af de udpegede træer vil kræve tilladelse fra kommunen og medføre udgifter til faguddannet træplejer til at udføre arbejdet samt for at muliggøre umiddelbar beskæring af lavthængende grene af trafikikkerhedsmæssige grunde, foreslår Plan og Byg følgende tilføjelser til lokalplanen:

- § 3.2 tilføjes: *Uanset § 3.1 kan der uden Kommunalbestyrelsens tilladelse foretages beskæring, som har karakter af almindeligt vedligehold af træer.*
- § 3.2 tilføjes: *Uanset § 3.1 kan der uden Kommunalbestyrelsens tilladelse foretages beskæring, der er nødvendig for at iagttage vejlovens og privatvejlovens bestemmelser om fri højde og oversigtsforhold.*
- En kommentar til 3.2 tilføjes: *Ved "almindeligt vedligehold" forstås beskæring af grene op til 3 cm i diameter.*
- I lokalplanens redegørelse indsættes følgende tekst samt et diagram af Vejlovens og Privatlovens bestemmelser om fri højde og oversigtsforhold: *Beskæringer, der er påkrævet i henhold til opretholdelse af Vejlovens bestemmelser, vil ikke kræve en tilladelse fra kommunen, men skal blot beskæres efter anvisning fra Park og Vej eller ud fra nedenstående skitsering af bestemmelserne om fri højde og oversigtsforhold.* Diagrammet er vedhæftet som bilag.

Blandt hørings svarene er der desuden både ønsker om udtagning af udpegede træer i lokalplanforslaget og ønsker om udpegning af yderligere træer. 31 hørings svar omhandler ønsker om, at udpegede træer tages ud af lokalplanen af forskellige grunde. Alle de omhandlede træer er blevet genvurderet. På baggrund heraf foreslår Plan og Byg, at 15 af træerne tages ud af lokalplanen. Der er vedlagt sagen et særskilt notat, hvor forvaltningen har (gen)vurderet alle de konkrete træer, der er stillet spørgsmål til i hørings svarene.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget med de foreslåede ændringer kan vedtages endeligt uden supplerende høring.

Planforslaget

Forslaget til den digitale udgave af temalokalplanen kan ses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=646>

Forslaget til temalokalplanen i pdf-udgave kan ses via nedenstående link:

[Forslag til lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer](#)

Ændring af praksis for beskæring af de allerede bevaringsværdige træer

Plan og Byg foreslår desuden, at Kommunalbestyrelsens praksis for beskæring af de allerede udpegede 1.900 bevaringsværdige træer fremadrettet skal ske efter samme principper som i Lokalplan 444 for at forvaltningen af de bevaringsværdige træer er så ensartet som muligt, uanset hvilken lokalplan de er udpeget i.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 444 for bevaringsværdige træer vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
2. At Kommunalbestyrelsens praksis for beskæring af de allerede udpegede 1.900 bevaringsværdige træer fremadrettet skal ske efter samme principper som i Lokalplan 444.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udsat.

Bilag

1. Høringsnotat (5624931 - EMN-2024-06110)
2. Tilpasning af Lokalplan 444 om bevaringsværdige træer (5671596 - EMN-2024-06110)
3. Skitse af fri højde og oversigtsforhold if beskæring af træer (5654881 - EMN-2024-06110)
4. Notat i forbindelse med genvurderede træer (5636941 - EMN-2024-06110)
5. Skema over parametre og karakterskala if m udpegning af bevaringsværdige træer (5663068 - EMN-2024-06110)
6. Svarebrev til borger med bemærkninger indsendt i høringsperioden til Forslag til lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer (5629020 - EMN-2024-06110)

7. Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Forslag til behandling_Optimized (5508191 - EMN-2024-01561)
8. Hvidbog LP 444 (5717389 - EMN-2024-06110)

Punkt 3: Temadrøftelse om lovgivning vedrørende bevaring, renovering og nedrivning af bebyggelse

EMN-2024-07478

3 (Åben) Temadrøftelse om lovgivning vedrørende bevaring, renovering og nedrivning af bebyggelse

Sags ID: EMN-2024-07478

Resumé

Byplanudvalget har løbende drøftelser af, hvordan klimahensyn bedst muligt kan varetages i lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Som en del af disse drøftelser holdes et temamøde om de gældende lovgivningsmæssige muligheder, som kommunen har for at regulere, om bygninger skal bevares og renoveres frem for rives ned til fordel for nybyggeri.

Baggrund

Det er alment anerkendt, at byggeriet står for en væsentlig del af CO₂-udledningen i Danmark.

I Gentofte Kommunes Klimaplan 2050 står anført, at det er kommunens mål, at der samlet skal ske en CO₂-reduktion på 90 % i 2030 i forhold til 2019.

I Gentofte Kommunes arkitekturpolitik konstateres det, at en stor del af bygningsmassen i Gentofte har nået en alder, hvor fornyelse ofte bliver en aktuel overvejelse. Det gælder i forhold til vedligeholdelsesbehov, energiforbedring og boligkomfort. I nogle tilfælde fører det til ønske om nedrivning med henblik på at bygge nyt. Ud over at det kan medføre en ændring af et områdes karakter, betyder det også, at CO₂-regnskabet belastes ved nybyggeriet.

I analyser fra bl.a. Rambøll er det eftervist, at gennemgribende renoveringer af fx enfamiliehuse er fordelagtige både klimamæssigt og totaløkonomisk sammenlignet med nybyg.

Det er beskrevet i de vedtagne anbefalinger fra opgaveudvalget New European Bauhaus i Gentofte, at det er Gentofte Kommunes ambition, at der i forbindelse med ejendomsudvikling tages udgangspunkt i bevaring og transformation. Anbefalingerne ligger til grund for dialogen med ejendomsudviklere og ejendomssejere samt i Gentofte Kommunes forvaltning af egne bygninger, men giver ikke i sig selv hjemmel til at træffe afgørelser i byggesager.

Omkring 25 % af alle bygninger i kommunen er udpeget som bevaringsværdige i lokalplaner og skal som udgangspunkt bevares. Men der er således også en væsentlig del af bygningerne i kommunen, der ikke er sikret mod nedrivning.

Det er planloven og byggeloven, som fastlægger kommunens muligheder for at regulere, om en given privatejet bygning skal bevares, eller om den kan rives ned til fordel for nybyggeri.

På mødet gives et oplæg om de lovgivningsmæssige muligheder og begrænsninger, såvel som de nationale politiske aftaler om emnet, som endnu ikke er udmøntet i lovgivningen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Drøftet.

Bilag

Punkt 4: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

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

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag

Punkt 5: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

Punkt 6: Underskrift

EMN-2023-04933

6 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag