GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 07-05-2024 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

07-05-2024 17:00

1 [Åben] Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse samt tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Supplerende høring 3
2 [Åben] Philip Heymans Alle 17. Tagboliger på Waterfront. Bemyndigelse 4
3 [Åben] Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation til udvidelse af supermarked og reduktion i p-krav 6
4 [Åben] Brugertilfredshedsundersøgelse 9
5 [Åben] Anden budgetdrøftelse - input fra Byplanudvalget til budgetproces 2025 12
6 [Åben] Temadrøftelse om bevaringsværdige træer 13
7 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 14
8 [Lukket] Sundhedsfarlig bolig 14
9 [Lukket] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 14
10 [Åben] Underskrift 14

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 Tværvej 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 høringssvar og forvaltningens bemærkninger hertil.

Høringssvarene 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:
.

Bilag
1. Høringsnotat - Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse, supplerende høring (5456274 - EMN-2019-05997)
2. Høringssvar_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)

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:
.

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

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 butiksformål, 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 besluttes, 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:
.

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)

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 besvarelserne 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:
.

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

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 udvalgsmøde. 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:

.

Bilag

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

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:
-

Bilag

7 [**Åben**] **Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:
-

Bilag

8 [**Lukket**] Sundhedsfarlig bolig

9 [**Lukket**] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

10 [**Åben**] **Underskrift**

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:
-

Bilag

Dokument Navn:	**Høringsnotat - Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse, supplerende høring.pdf**
Dokument Titel:	**Høringsnotat - Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse, supplerende høring**
Dokument ID:	**5456274**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse.Forslag/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse samt tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Supplerende høring**
Dagsordenspunkt nr	**1**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**5**

Dette dokument blev genereret af

Høringsnotat

Dato: 24.4.2024
Sagsnr.: EMN-2019-05997

Høringsnotat. Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse med tilhørende Tillæg 11 til Kommuneplan 2021

Resume af indkomne henvendelser i høringsperioden med bemærkninger og sammenfatning. Ved indsigelsesfristens udløb den 28. marts 2024 havde Plan og Byg modtaget 5 høringssvar.

Bemærkningerne omhandler følgende emner:

- 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

Sekundære bygningers udseende og omfang
Det foreslås ift. § 7.2, at tage på fritliggende sekundære bygninger også kan tagbeklædes med røde vingetagsten af tegl i gammelt dansk format, vingetegl (Farve: Naturrød NCS S 3050 Y60R). Dette vil ensarte fritliggende sekundære bygninger, herunder cykelskure, med de generelle tage og skaber et ensartet udtryk i langt højere grad end f.eks. tagpap.

Desuden foreslås det, at sekundære bygninger bør kunne bygges i et større omfang for delområde 3, der er dobbelthuse med større haver end rækkehusene.

Bemærkninger:
På baggrund af bemærkningerne vurderes det, at sekundære bygninger godt kan have røde tegl af vingetagsten i samme farvekode som anvendt til hovedtaget. Det vurderes desuden, at omfanget af sekundære bygninger i delområde 3 godt kan øges fra de samlede 16 m^2 pr. bolig til 25 m^2 pr. bolig.

Ændringsforslag:
Teksten ændres fra:
”7.2
Tage på sekundære bygninger som skure og lign. må kun udføres i sort eller mørk grå tagpap (drivhuse og legehuse undtaget) eller som grønne tage i form af, at de beplantes med græs, mos, blomster, urter el.lign.”

Teksten ændres til:
”7.2
Tage på sekundære bygninger som skure og lign. må kun udføres i sort eller mørk grå tagpap (drivhuse og legehuse undtaget) eller som hovedbebyggelsen tag med røde vingetagsten af tegl i gammelt dansk format, vingetegl, farvekode NCS S 3050 eller som grønne tage i form af, at de beplantes med græs, mos, blomster, urter el.lign.”

Teksten ændres fra:
”6.5 (…)
- sekundære bygningers samlede areal må ikke overstige 16 m². (…)”

Teksten ændres til:
”6.5 (…)
- for delområde 1 og 2 må sekundære bygningers samlede areal ikke overstige 16 m^2.
- for delområde 3 må sekundære bygningers samlede areal ikke overstige 25 m^2. (…)”

Vinduers udseende og tagvinduers placering
Det anføres, at bestemmelserne om vinduer i § 9.5 er for snæver. Indsigeren har løbende foretaget udskiftning af vinduer til 3 lags termovinduer med oprindelig sprosseinddeling og kitfals på ydersiden. De mangler at udskifte to kældervinduer og et køkkenvindue. Indsiger mener det ville skæmme huset, hvis de skal følge forslaget til lokalplanen og isætte vinduer med enkeltfalsglas og koblede termoruder. Indsiger foreslår derfor, at der skal være mulighed for udskiftning af enkelte vinduer i henhold til eksisterende vinduestyper for at undgå uens vinduer.

Det anføres, at bestemmelserne er upræcise vedr. placering af tagvinduer i forhold til afstand mellem dem. Indsigeren vil gerne have mulighed for at placere 3 vinduer tæt på hinanden.

Bemærkninger:
Lokalplanens § 9.5 er med til at sikre den høje kvalitet i vinduer ved fremtidige renoveringer. Det er korrekt, at den enkelte bolig vil fremstå bedre, hvis alle vinduer var ens, men det er noget der vil blive taget stilling til ifm. en byggesagsbehandling, hvor det kan vurderes, om der kan meddeles dispensation. Muligheden for 3-lags termovinduer bør ikke skrives ind i lokalplanen, da denne løsning ikke er helt i stil med de originale vinduer og ikke har helt samme kvalitet i udseende.

Mht. tagvinduers placering, så kan der godt placeres 3 vinduer tæt på hinanden ifølge lokalplanen. Det er der mange af de eksisterende boliger, der allerede har, hvorfor det ikke giver videre mening at fastsætte afstand mellem tagvinduer. I bestemmelserne er der fastsat antal tagvinduer samt størrelse af vinduer og en præcis afstand til tagryggen. Således vil alle vinduer være på række, i samme størrelse og antal og herved give et harmonisk helhedsbillede med orden og rytme.

Ændringsforslag:
Ingen.

Terrassestørrelse for delområde 3
Det anføres af en beboer i et af dobbelthusene i delområde 3, at terrasserne på kortbilaget er for små. Dette argument underbygges med, at der tidligere er lavet en ombygning af en garage, der i dag er et køkken med udgang til terrasse, hvilket er uden for det på kortbilaget markerede område.

Bemærkninger:
Hovedsageligt på grund af at dobbelthusene i delområde 3 har større haver samt kun naboer på den ene side, er der grundlag for at udvide terrassearealet på kortbilaget, også selvom denne markering på kortbilaget kun er et princip og ikke et målfast byggefelt. Da der også på den modsatte side af Banevej er et enkelt dobbelthus i delområde, foreslås det, at terrasseudvidelsen på kortbilaget også omfatter dette. Da dette dobbelthus har samme særbestemmelser som de to

andre dobbelthuse, foreslås det, at dobbelthuset på Banevej 16 og 18 kommer til at indgå i delområde 3.

Ændringsforslag:
Terrassernes størrelse for dobbelthusene udvides på kortbilaget.
Delområde 3 udvides til at inkludere dobbelthuset på Banevej 16 og 18.

Udseende af hegn og låger
Det anføres, at bestemmelser om at raftehegn skal være lodrette og malede er for snævre, da flere boliger i lokalplanområdet også har vandrette rafter og ikke malede (med og uden bark).

Det anføres, at bestemmelsen om havelåger ikke giver mulighed for en havelåge i umalet naturtræ, hvilket indsigeren selv har i dag.

Bemærkninger:
Bestemmelserne i lokalplanen om raftehegn gælder kun hegn i naboskel. Alle hegn mod vej skal være grønne hegn, hvor faste hegn ikke er tilladt med undtagelsen af et trådhegn på 1,25 m, som kun må opsættes bag et levende hegn.

Der er ikke krav om at hegn skal være malede (kun låger).

Da dobbeltboligerne med deres særlige placering potentielt har større indbliksgener fra vej end rækkehusene har, så foreslås det, at der kun for dobbeltboligerne kan etableres faste hegn i form af raftehegn i naturfarve mod vej med en minimumsafstand på 1 m fra vejskel (lig med afstanden i temalokalplanen om hegning). De fleste af dobbelthusene har i dag faste hegn i form af raftehegn.

Lokalplanen giver mulighed for havelåger i både smedejern og træ og kan males i 3 forskellige farver. Da en havelåge i umalet træ er en harmonisk løsning i tilfælde af, at man har et umalet raftehegn og ønsker en låge i raftehegn, så foreslås det, at den mulighed tilføjes til lokalplanen.

Ændringsforslag:
Teksten ændres fra:
”8.2
Hegn mod vej skal være levende hegn i form af bøgehæk og må ikke plantes nærmere end 0,4 m fra vejskel.

I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der på indersiden opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m.

Hegn mod nabo i forhaver skal være levende hegn eller begrønnet fast hegn i form af raftehegn med stedsegrønne klatreplanter.

Raftehegn må ikke være højere end 1,8 m og skal udføres med lodrette rafter.

Eventuelle havelåger mod vej skal enten fremstå hvide, sorte eller grønne NCS S 8502-G. Låger skal være i smedejern eller træ.

Teksten ændres til:
”8.2
Hegn mod vej skal være levende hegn i form af bøgehæk og må ikke plantes nærmere end 0,4 m fra vejskel.

I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der på indersiden opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m.

Særligt for delområde 3 kan der etableres faste hegn i form af umalede raftehegn minimum 1 meter fra vejskel."

Hegn mod nabo i forhaver skal være levende hegn eller begrønnet fast hegn i form af raftehegn med stedsegrønne klatreplanter.

Raftehegn må ikke være højere end 1,8 m.

Eventuelle havelåger mod vej skal enten fremstå hvide, sorte, grønne NCS S 8502-G eller som umalet naturtræ. Låger skal være i smedejern eller træ."

Udseende og materialevalg ved udvendige trapper
Det anføres, at der i bestemmelsen om udvendige trapper ikke er givet mulighed for at anvende klinker, som flere af ejendommene har på Kongeledet. Det foreslås, at der gives mulighed for dette.

Bemærkninger:
Arbejdsgruppen blandt beboerne havde et ønske om, at udvendige trapper skulle være i lysegrå beton, som mange af husene også har. I forbindelse med høringen er forvaltningen blevet oplyst om, at der grundet is på trapperne om vinteren har der været behov for saltning, hvilket klinkerne ikke har kunnet klare. Dette gælder kun for de trapper, der ligger i skygge det meste af dagen. Det foreslås af den grund, at der både skal være mulighed for at etablere udvendige trapper i beton og med klinker i stil med de oprindelige.

Ændringsforslag:
Teksten ændres fra:
"9.2
(…) Hovedtrappe skal være støbt beton uden flise- eller stenbelægning. (…)

Teksten ændres til:
"9.2
(…) Hovedtrappe skal være enten i støbt beton eller belægges med mørkebrun eller lysegul Hasle klinke. (…)

Forbud mod solceller/solfangere
Det anføres, at forbuddet mod solceller/solfangere på tage ikke er i overensstemmelse med den grønne omstilling.

Bemærkninger:
På bevaringsværdige huse vil synlige solceller/solfangere på tage som udgangspunkt ikke passe til arkitekturen og reducere bevaringsværdien. Det vil bero på en meget konkret vurdering af et givent projekt, om der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til opsætning af sådanne anlæg. Ved bevaringsværdige rækkehuse er bebyggelsens ensartede fremtoning en vigtig del af arkitekturen. Der foreligger ikke aktuelt et projekt til etablering af solceller/solfangere, og forvaltningen kan ikke anbefale, at der uden et sådant projekt gives mulighed for opsætning af sådanne anlæg.

Ændringsforslag:
Ingen.

Sammenfatning
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.

Relateret document 2/5

Dokument Navn: Høringssvar_samlet_hvidbog_LP420.pdf

Dokument Titel: Høringssvar_samlet_hvidbog_LP420

Dokument ID: 5441125

GENTOFTE KOMMUNE

Hvidbog

Lokalplan nr. 420 - Hyldegårdskvarterets rækkehuse

Gentofte Kommune

Offentlig høring d. 1.2. - d.28.3.2024

Dokument genereret d.2024-04-08 12:01:30

Høringssvar
Id: 2098

Forbud mod solfangere/solceller

Dato: 11-3-2024

Adresse: Hyldegårds Tværvej 37
Postnr.: 2920
By: Charlottenlund

Høringssvar

Punkt 6.8 skriver i sidste afsnit, at "Tagantenner, solceller eller solfangere er ikke tilladt på hverken facader eller tage."

Forbudet mod solceller og solfangere går imod de ønsker der er generelt om den grønne omstilling og at vi i Danmark skal blive mere selvforsynende med energi. Tilladelsen til varmepumper taler også for dette, til trods at for at samtlige matrikler i området kan kobles til fjernvarme.

Der skal utvivlsomt findes en balance mellem bibeholdelsen af de arkitektoniske kvaliteter af rækkehusbebyggelsen og øge selvforsyningen af energi og grøn omstilling.

En mulighed kunne være at der kun må opsættes solceller/solfangere på de tagflader i delområde 1, som vender ind mod fællesstien. Dette vil dog gøre det i praksis uinteressant at opsætte solceller/solfangere på Schioldannsvej, da det vil være en nord-vestlig tagflade med lille energi udbytte.

Høringssvar
Id: 2101

Vedr. punkt 9.5 vinduer

Dato: 19-3-2024

Adresse: Schioldannsvej 34
Postnr.: 2920
By: Charlottenlund

Høringssvar

Jeg synes, definitionen er for snæver. Vi har løbende foretaget udskiftning af vores vinduer til 3 lags termovinduer med oprindelig sprosseinddeling og kitfals på ydersiden. Vi mangler at udskifte to kældervinduer og et køkkenvindue. Det ville skæmme huset, hvis vi skal følge forslaget til lokalplanen og isætte vinduer med enkeltfalsglas og koblede termoruder. Det foreslås derfor, at der vil være mulighed for udskiftning af enkelte vinduer i henhold til eksisterende vinduestyper for at undgå uens vinduer.

Høringssvar
Id: 2105

Hovedtrappe belægning

Dato: 28-3-2024

Adresse: Kongeledet 4
Postnr.: 2920
By: Charlottenlund

Høringssvar

Jevfør 9.2 Facader, afsnittet omhandlende Hovedtrappe "Hovedtrappe skal være støbt beton uden flise- eller stenbelægning."

På Kongeledet er det pt sådan at nr. 4,6,8,10,12, 11 og 15 har eksistrende flisebelægning i enten en lys eller mørk Hasle tegl. Det er halvdelen af husene på vejen og 84% procent af dem med nordvest vente trapper.

En af grundene er at de lige numre ligger i skygge indtil over middag, der rent historisk har gjort det nødvendigt at salte trappen for at holde den isfri. Dette resulterende i at trapperne går i stykker.

Vi har i nummer 4 haft trappen i ca 40 år, og vil være meget kede af at skulle nedgraderer belægningen til noget dårligerer (ved en event. renovering) og udseende mæssig mindre køn (mener også der er et godt samspil mellem udendørs patineret ph-lampe og den mørke hasle klinke (som nr. 10, 8, 4 har valgt).

Det foreslås derfor at der er valgfrihed mellem Mørk hasle klinke eller støbt beton.

Mvh

Høringssvar
Id: 2108

Vedr. fritliggende sekundære bygninger

Dato: 28-3-2024

Adresse: Banevej 10
Postnr.: 2920
By: Charlottenlund

Høringssvar

Tak for udkast til lokalplan.

I lokalplansforslaget, så er der er i sektion §6.6 og §7 angivet bestemmelser vedr. fritliggende sekundære bygninger, herunder udseende og størrelse. I relation til andre lokalplaner og "udtrykket" for området, så bør kravene til fritliggende sekundære bygninger justeres eller opdateres, så de er mere tidssvarende og repræsentative for intentionen med lokalplanen samt området. Herunder forslag til ændringer:

Det foreslåes hermed, at fritliggende sekundære bygninger får lov til at få en størrelse der er min. 2.5x2.5 meter og med en højde på maksimalt 2.2 meter. Dette er af hensyn til funktionen / brugen af fritliggende sekundære bygninger samt for at sikre, at de kan opføres med en tilstrækkelig høj kvalitet ift. materialer og robusthed af konstruktion. At der skabes optimale rammer for f.eks. cykelskure vil bevirke mere ryddelige forhold ift. forhaver og fortove da cykler vil optimalt kunne placeres i cykelskure.

Det foreslåes hermed yderligere ift. §7.2, at tage på fritliggende sekundære bygninger også kan tagbeklædes med røde vingetagsten af tegl i gammelt dansk format, vingetegl (Farve: Naturrød NCS S 3050 Y60R). Dette vil ensarte fritliggende sekundære bygninger, herunder cykelskure, med de generelle tage og skaber et ensartet udtryk i langt højere grad end f.eks. tagpap. Det bemærkes, at en række ejendomme allerede har en sådan løsning med tagsten, herunder Banevej 10.

Høringssvar
Id: 2109

Høringssvar til lokalplan 420 (red. tag, terrasse, hegn,låge)

Dato: 19-3-2024

Adresse: Ahlmanns Alle 4 st.tv.
Postnr.: 2900
By: Hellerup

Høringssvar

Hej David
Se vedlagte bemærkninger til lokalplan 420, hvor vi har tilladt os at tage både det med vi talte om på mødet og andre punkter.
Du er naturligvis velkommen til at ringe eller skrive, hvis der er noget, der er uklart eller du/I i øvrigt har spørgsmål til.
Der er også vedlagt en del billeder, som illustrerer forskellige pointer i vores argumentation.

Vi foreslår i øvrigt, at I selv tager bebyggelsen i øjesyn, når lokalplanen er baseret på input fra ganske få personers private holdninger og interesser og ikke som en afvejning af beboernes samlede interesser. Det er trods alt en lokalplan!

Bemærkninger vedr. forslag til ny lokalplan 420 i Gentofte

Hermed vores samlede bemærkninger til den kommende lokalplan 420

§6,7. garager og carporte. Eventuelt kun delområde 3.

Vi har bemærket, at der kun omtales garager og carporte. Hvad med almindelige indkørsler med parkering uden overdækning? Vi mener, at det bør være muligt. Det bør under alle omstændigheder præciseres.

§7.1: Sekundære bygningers udseende og placering (§6.5)

Brændeskure

Det foreslås, at sekundære bygninger beklædes med "en til to beklædning"

Det er vi sådan set enige i som en hovedregel. Det er dog ikke hensigtsmæssigt at have brændeskure med "en til to beklædning", fordi brænde bør få masser af luft til at tørre. Det vil ikke være tilfældet med den foreslåede beklædning.

Det er normal praksis at brændeskure bygges med masser af udluftning på 3 sider, der er lukkede, og med en fri åbning i fronten. Jeg ved ikke om der skal være regler for det, men hvis der skal være regler må det være, hvor høje brædderne skal være og, hvor langt mellemrummet skal være imellem til udluftning.

Jeg har set lidt på sagen, og det er klart pænest, hvis mellemrummet er i omegnen ca. 2-3 cm, hvormed brændet også kommer til at ligge stabilt. Så jeg vil ikke anbefale en ligelig fordeling mellem luft og træ, fordi det ikke er så pænt. Men jeg er da bevidst om, at det er en smagssag.

Sekundære bygninger på højst 16 kvm (§6.5).
Brændeskure vil typisk have en vis længde, men vil ofte ikke være særligt dybe, selvom det naturligvis kan være tilfældet. Vi vil derfor gerne opfordre til noget fleksibilitet her, som tager hensyn til både beboere og naboer.

Alternativt vil vi argumentere for at sekundære bygningers samlede areal, kan være lidt større i delområde 3, fordi grundene er lidt større og har en anden udformning. I det hele taget synes vi, at denne paragraf er udformet så den passer til delområde 1 og 2, men ikke tager hensyn til delområde 3, hvor grunde som sagt er af en anden størrelse og udformning.

Udseende/maling og andre materialevalg

Det foreslås i lokalplanen, at alle sekundære bygninger skal være malede i sort, grøn eller hvid.

Vi mener, at der bør være plads til umalet naturtræ, gerne imprægneret, hvilket i vores øjne både vil harmonere med bygningerne og den tid de er opført i. Om det skal være en speciel træsort har vi ikke taget stilling til.

§8.1. Træer

Vi synes simpelthen, at I går for tæt på "boligens ukrænkelighed" ved at bestemme, at der skal beplantes med løvtræer, hvor der ikke er plads til stedsegrønt.

§8.2 Raftehegn:

Det foreslås i lokalplanen, at raftehegn skal være lodrette.

Jeg har været rundt og se i bebyggelsen og kan se, at der er en rimelig god fordeling mellem raftehegn som står i højden og i bredden, sammen naturligvis med bøgehække og lignende. Der er også forskellige materialevalg. Det meste fungerer fint og den mindre variation kan ikke virke beskæmmende for de fleste.

På det grundlag kan vi ikke se, hvorfor der kun skal være plads til lodrette raftehegn. I vores øjne, og det er naturligvis subjektivt, er de vandrette langt pænere end lodrette, som fremstår mere som en borglignende og dermed ikke indbydende struktur, jf. billeder

I vores nye bolig på Banevej 13 er raftehegnet vandret. Det er faktisk pænt synes vi.

Det foreslås i lokalplanen at raftehegn skal være malede i en af 3 farver.

Vores raftehegn er i naturtræ med bark, sandsynligvis en slags fyr. Det mener vi også, at der skal være plads til, - ikke mindst fordi det passer godt ind i bebyggelsen. Uden at have undersøgt det nærmere vil jeg tro, at den slags raftehegn (lodrette som vandrette), må have været benyttet i Danmark i rigtigt mange år, og sandsynligvis også for knapt 100 år siden da bebyggelsen blev til. Derfor ser vi ingen anledning til at forbyde naturlige hegn med bark som det viste. Flere andre har i øvrigt det samme hegn som vi har.

Havelåger

Ligeledes finder vi det i orden, at havelåger kan være i naturtræ med bark, hvor det udmærket kan være lodret, hvis raftehegnet er vandret for dels at bryde stilen og dels det helt igennem praktiske at illustrere for såvel postbud og gæst, hvor indgangen til matriklen rent faktisk er. Dette gælder naturligvis især, hvis raftehegnet er af samme materiale. Det kan naturligvis også være omvendt med lodret raftehegn og vandret havelåge.

§8.5 Placering af terrasser – Delområde 3/grunde som afviger fra normalen

I forhold til placering af terrasser i delområde 3, mener vi at teressebeskrivelsen er for snæver. Grundene er af forskellig størrelse og placering i forhold til solen, og der bør derfor være et større frirum til placering af terrasser.

På vores matrikel (Banevej 13), er terrassen placeret helt hen til udbygningen, hvor der er et køkken med udgang. Det ville være helt unaturligt, hvis terrassen ikke kunne går helt derhen., hvilket den så også gør i dag, jf. vedlagte billeder.

Dermed er terrassen også større end de ca. 15 kvm, jf. kommentaren til §8.5. (Da vi ikke er flyttet ind, har vi ikke kunnet opmåle den eksakte størrelse).

Ligeledes har vi (over hækken) set, at man på Banevej 15 har lavet en ret anderledes løsning, som fungerer meget fint, men slet ikke harmonerer med lokalplanen. Vi kan slet ikke se, hvorfor der ikke skulle være plads til den løsning, som åbenbart passer ejerne der godt.

Vi mener derfor, at der i delområde 3 skal være mulighed for en langt større fleksibilitet i udformning og placering af terrasser, fordi grundende ligner grunde, som de er flest i Gentofte Kommune, - nemlig righoldig variation i både størrelse, sol, støj og husenes placering.

§9.6 Tagvinduer

Reglerne er upræcise vedr. placering af veluxvinduer i forhold til afstand mellem dem. Personligt ville vi gerne have mulighed for at placere 3 vinduer tæt på hinanden. Det er der minimum gjort på tre matrikler, jf. billeder for eksempler.

Generel henstilling til plan og Byg og kommunalbestyrelsen.

Når der nu er 37 ens lignende huse, så synes vi godt, at Kommunen kunne ofte lidt tid og ressourcer på at udarbejde en generel vejledning for forskellige byggeprocesser og materialevalg ved ombygninger – især taget.

I skal jo regne med, at kommunen med de nye regler fordyrer omkostningerne for borgerne, fordi der skal bruges en del ekstra ressourcer på arkitekttegninger mv. for at tilfredsstille bureaukratiet.

Mvh

Ahlmanns Alle 4. st.tv.
2900 Hellerup

Fra 1. maj 2024
Banevej 13
2920 Charlottenlund
Kontakt:

Relateret document 3/5

Dokument Navn:	**LP 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse 08.01.2024.pdf**
Dokument Titel:	**LP 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse 08.01.2024**
Dokument ID:	**5330999**

Lokalplan 420

Hyldegårdskvarterets rækkehuse

Gentofte Kommune

Forslag

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund **1**

Eksisterende forhold **2**

Lokalplanens formål og indhold **4**

Lokalplanbestemmelser **6**

§ 1 Formål **7**

§ 2 Område og zonestatus **8**

§ 3 Anvendelse **9**

§ 4 Udstykning **10**

§ 5 Veje, stier og parkering **11**

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering **12**

§ 7 Sekundære bygningers udseende **15**

§ 8 Ubebyggede arealer **17**

§ 9 Bevaringsbestemmelser **19**

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning **24**

§ 11 Servitutter og lokalplaner **25**

§ 12 Retsvirkninger **26**

Kort og bilag **27**

Kort som PDF **28**

Opstalter og snit af rækkehuse **29**

Havestuer **31**

Skure **35**

Kælderdøre **36**

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning **37**

Miljøvurdering **43**

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger **45**

Status **46**

Kommentarer til lokalplanforslaget **47**

Lokalplanens baggrund

Hyldegårdskvarterets Rækkehuse er i kommunens registrering over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer (SAVE) givet en bevaringsværdi på 3 og er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdige. Gentofte Kommunalbestyrelse har ønske om, at rækkehusbebyggelsens bevaringsværdier sikres. Det omfatter også dobbelthusene på Banevej, der er opført samtidigt og i samme karakteristiske stil. Husene, der i 1928 blev opført langs Schioldannsvej, Kongeledet, Hyldegårds Tværvej 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.

Denne lokalplan, der er udarbejdet i et samarbejde med husejerne, sikrer, at vedligeholdelse af rækkehusbebyggelsen kan ske uden, at områdets arkitektoniske kvaliteter forringes. Ligeledes sikres de miljømæssige kvaliteter i forhaverne, som er med til at give vejene et særligt og fint grønt vejbillede.

Bebyggelsen består af 37 huse og er opført efter tegninger af arkitekt Poul Søegaard Petersen. Oprindeligt var de opført som almene lejeboliger for KAB ejendomme, men blev senere ændret til ejerboliger.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Ordrup bydel og afgrænses mod syd af villabebyggelse og Hyldegårds Tværvej. Mod nord afgrænses området af rækkehus- og villabebyggelse langs Banevej og mod øst af Ordrup Station og mode vest af etagebyggeri på Ordrupvej.

Omkring 1928 blev der af KAB opført en rækkehusbebyggelse med 37 boliger i Ordrup Bydel: Hyldegårdskvarterets Rækkehuse tegnet af arkitekt Poul Søegaard Petersen. Rækkehusene er disponeret på en trekantet grund på den vestlige side af Ordrup Station, jf. **kortet**. Rækkehusene er fordelt på 5 længer samt 3 dobbelthuse. Tilsammen giver de et varieret og tiltalende gadebillede. Bebyggelserne er i *Gentofte atlas over bygninger og bymiljøer* fra 2004 fremhævet som et fint eksempel på rækkehuse.

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent i lokalplanområdet er ca. 45. Det enkelte rækkehus har en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 133 m² og en gennemsnitlige grundstørrelse er på ca. 225 m². Der er i dag en enkelt fællessti som forbinder baghaverne for boligerne mellem Kongeledet og Schioldannsvej. Dette areal har ikke sin egen matrikel.

Kædehusenes mest markante elementer af væsentlig betydning for hele bebyggelsens karakter er tagfladerne, husenes gule murstensfacader, tofarvede vinduer og døre med skodder og rytmen fra kvistene og skorstenene. Et vigtigt landskabeligt element er de grønne forhaver med en markant bøgehæk mod vejen som varierer i højde og giver nogle fine kig til de flotte facadedetaljer og tilsammen giver et varieret og grønt vejbillede. Disse elementer er meget følsomme for ændringer af enhver art og det er vigtigt, at bebyggelsens harmoniske karakter og helhedspræg bevares.

Facaderne er opført i gule håndstrøgne sten og tagene i røde falstagsten. Vinduer er malet grønne og hvide og de karakteristiske døre med vinduer i øverste halvdel er forsynet med grøntmalede skodder, som et væsentligt arkitektonisk træk. Adgangsarealer er belagt med brosten.

Bebyggelsen har en fin harmonisk helhed, og det oprindelige udtryk er velbevaret, selvom der siden opførelsen har været behov for vedligeholdelse, som har ført til, at der blandt andet er sat forskellige størrelser af ovenlysvinduer op ved enkelte huse. Selv med disse forskelligheder og andre mindre bygningsmæssige ændringer fremtræder den samlede bygningsmasse stadig som et ensartet bymiljø af høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanområdet set mod nord.

Rækkehusene set fra Schioldannsvej.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt område for helårsbeboelse og sikre den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse samt dobbelthusene med deres særlige fine arkitektoniske træk samt det karakteristiske vejbillede med de grønne forhaver.

Med lokalplanen ønskes områdets kulturhistoriske værdier bevaret fremadrettet, ligesom den vil være med til at sikre de karakteristika, der gør denne bebyggelse arkitektonisk og kulturhistorisk interessant.

For at opnå dette indeholder lokalplanen retningslinjer for, hvor tilbygninger må placeres, og hvordan de skal fremtræde efter ombygning, samt hvor der kan bygges garager, carporte samt skure, udhuse og andre småbygninger.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser, der sikrer, at vedligeholdelse sker således, at bebyggelsens ensartethed bevares, og at de arkitektoniske kvaliteter i den bevaringsværdige bebyggelse bevares.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer, at de bevaringsværdige rækkehuse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanen fastsætter ligeledes rammer for materiale- og farvevalg, der vurderes som afgørende for bebyggelsens karakteristika.

Bebyggelsens karakteristika anses båret at facaderne mod vej og forhaver, hvorfor lokalplanen også indeholder retningslinjer for disse.

Lokalplanen fastsætter farver og materialer for murværk, tagbeklædning, udestuer, vinduer og døre. Ligeledes fastsættes placering af tagvinduer. Lokalplanen fastsætter også farver og materialer på hegn med låger samt skure og småbygninger.

Ligeledes fastsættes der bestemmelser om indretning og udnyttelse af spidsloftet til boligformål.

Hvis spidslofter inddrages i boligen, skal man være opmærksom på, at man overholder kravene til afskærmning af støj fra togtrafik fra den nærliggende jernbane.

Hvis en bolig udsættes for støj, der overstiger de vejledende grænseværdier, betragtes den som støjbelastet. Boliger langs jernbaner betragtes derfor som støjbelastede, hvis støjen ved boligen overstiger 64 dB. Hvis rækkehusene derfor har en udnyttet tagetage,

hvor støjen overstiger de vejledende grænseværdier, betragtes hele boligen som støjbelastet. Det gælder også, selvom grænseværdierne er overholdt ved stueetagen.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændring i henhold til lov nr. 1833 af 8. december 2020 og lov nr. 573 af 10. maj 2022, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at området bevares som et attraktivt rækkehusområde
- at sikre bevaringsværdige bygninger for at fastholde områdets særlige karakter
- at fastholde områdets grønne vejbilleder

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

10ls, 10ly, 10lz, 10læ, 10lø, 10ma, 10mb, 10mc, 10md, 10me, 10mf, 10mg, 10mh, 10mi, 10mk, 10ml, 10mm, 10mn, 10mo, 10mp, 10mr, 10ms, 10mt, 10mu, 10mv, 10mx, 10my, 10mz, 10na, 10nb, 10nc, 10nd, 10ne, 10nf, 10ng, 10nh, 10ni, 10nk, alle Ordrup Ejerlav.

2.2

Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på kortet.

Delområde 1:
Rækkehuse på Banevej, Kongeledet, Schioldannsvej samt Hyldegårds Tværvej med baghaver mod hinanden: Matrikel nr. 10ls, 10ly, 10lz, 10læ, 10lø, 10ma, 10mb, 10mc, 10md, 10me, 10mf, 10mg, 10mh, 10hi, 10mk, 10ml, 10mm, 10mn, 10mo, 10mp, 10ne, 10nf, 10ng, 10nh, 10ni, 10nk - alle Ordrup.

Delområde 2:
Rækkehuse på nordvestlig side af Kongeledet med baghaver mod Ordrup Torv / Banevej: Matrikel nr. 10mr, 10ms, 10mt, 10mu, 10mv, 10mx, 10my, 10mz - alle Ordrup.

Delområde 3:
Selvstændige dobbelthuse på nordøstlig side af Banevej: Matrikel nr. 10na, 10nb, 10nc, 10nd - alle Ordrup.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af rækkehusbebyggelse. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer, varmepumper og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

3.3

Uanset ovenstående bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.11 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske yderligere udstykning, arealoverførsel eller matrikulære sammenlægninger. Dog kan den eksisterende sti mellem baghaverne udstykkes.

4.2

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.2 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

For delområde 1 må parkeringspladser udelukkende etableres ved enderækkehuse på egen matrikel, jf. **kortet.**

For delområde 2 må parkeringspladser udelukkende etableres ud mod Ordrup Torv, jf. **kortet**.

For delområde 3 kan der etableres parkeringspladser på egen matrikel, jf. **kortet**.

5.2

Den interne sti mellem baghaverne må ikke nedlægges.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet ud over de i § 6.3 - § 6.7 beskrevne sekundære bebyggelser.

Kommentar til 6.1

Efter godkendelse af Kommunalbestyrelsen kan der indrettes og inddrages uudnyttede etager til beboelse, såsom spidsloftet på 2. etage.

6.2

Det er ikke tilladt at indrette tagterrasser i tagfladen eller opsætte altaner på hverken tagflader eller gavle.

Kommentar til 6.2

Efter godkendelse af Kommunalbestyrelsen kan der opsættes franske altaner på gavle.

Efter godkendelse af Kommunalbestyrelsen kan der etableres tagterrasser på taget af garager/carporte ved enderækkehuse.

6.3

Uanset § 6.1, kan der indenfor de på kortet angivne byggefelter opføres en havestue.

Tilbyggede havestuer udføres i skel og med hævet terræn således, at der er niveaufri adgang fra opholdsrum i stueplan.

Havestuer i delområde 1 og 2 skal opføres med en længde og bredde på 2,5 m. Jf. **kortet** og § 9.9.

Havestuer i delområde 3 skal opføres med en længde og bredde på 3,7 m. Jf. **kortet** og § 9.9.

6.4

Terrasserne som vist på **kortet** må kun overdækkes med markiser i op til maksimalt 3 m ud fra facaden.

6.5

Uanset § 6.1 kan der i bebyggelsernes baghaver, opføres fritliggende sekundære bygninger i form af skure, udhuse, drivhuse og lignende efter følgende retningslinjer:

- sekundære bygninger må ikke placeres nærmere bebyggelsens bagfacade end 5 m.
- sekundære bygningers samlede areal må ikke overstige 16 m².
- den maksimale højde må ikke overstige 2,0 m i skel, stigende til 2,5 m målt minimum 1,5 m fra skel.
- sekundære bygninger der vender mod nabo og sti, må ikke have en samlet længde på mere end 10 m i skelbræmmen, hvoraf der maksimalt må være 5 m samlet længe mod ét naboskel.
- sekundære bygninger må kun opføres i maksimalt 1 etage.

6.6

Uanset § 6.1 kan der i bebyggelsens forhaver opføres fritliggende sekundære bygninger i form af cykelskure efter følgende retningslinjer:

- cykelskure i forhaver må maksimalt være 2 x 2 m i bredde og længde. Højde må maksimalt være 1,8 m.
- cykelskures udseende skal iagttage § 7.1.

6.7

Uanset § 6.1 kan der opføres garager og carporte efter følgende retningslinjer:

For delområde 1 kan der kun ved enderækkehuse etableres en carport eller en garage, jf. **kortet**.

For delområde 2 og 3 kan der etableres én carport eller garage pr bolig, jf. **kortet**.

For garager og carporte gælder:

- at bygningshøjden ikke må overstige 2,5 m
- at de inden for delområde 1 kun må opføres ved enderækkehuse
- at de inden for delområde 2 kun må etableres med maksimal afstand til vejskel på 5 m
- at de inden for delområde 1 og 3 ikke må etableres tættere på vej, end at de flugter med facaden på hovedbygningen

Uanset ovenstående må der opføres garager eller carporte på op til 2,8 m under følgende vilkår:

- tage skal opføres som symmetriske sadeltage, og kiphøjden må ikke overstige en højde på 2,8 m målt fra terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan
- langs skel mod sti og nabo må ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag være højere end 2,5 m over terræn. Fra skel og ind på grunden må højden stige jævnt fra 2,5 m i skelbræmmen til en kiphøjde på 2,8 m .

6.8

Højden på tekniske anlæg som fritstående antenner, varmepumper el. lign. må ikke overstige 1,8 m, og de skal placeres i baghaven med en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod naboejendom og mindst 5 m fra facaden.

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn.

Tagantenner, solceller eller solfangere er ikke tilladt på hverken facader eller tage.

6.9

Uanset ovenstående bestemmelser i § 6 kan der efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse ske genopførelse af eksisterende lovlige bygninger med samme omfang, placering og arkitektur i form af nyt byggeri til erstatning for bygninger, som på grund af skader efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde ikke kan istandsættes.

§ 7 Sekundære bygningers udseende

7.1

Facader på sekundære bygninger som skure og lign. skal være træbeklædte og må kun fremstå i mørk grøn NCS S 8502-G eller sort, (drivhuse, havestuer og legehuse undtaget).

Facadebelægning skal udføres som en-på-to beklædning.

Ved etablering af et cykelskur i forhaver, skal de dækkes af stedsegrønne klatreplanter eller bøgehæk mod vej i mindst samme højde som cykelskuret, jf. § 6.6 og § 8.2 og jf. bilag **Skure**.

Kommentar til 7.1

Den primære bebyggelse er bevaringsværdig og alle bestemmelser vedrørende selve bebyggelsens udseende hører under § 9 Bevaringsbestemmelser.

7.2

Tage på sekundære bygninger som skure og lign. må kun udføres i sort eller mørk grå tagpap (drivhuse og legehuse undtaget) eller som grønne tage i form af, at de beplantes med græs, mos, blomster, urter el.lign.

7.3

I delområde 2 skal garager udføres i træ i farven grøn NCS S 8502-G, med hvide vindskeder og garageporte i farven hvid RAL 9010. Tage udføres med sort tagpap.

Garager eller carporte på enderækkehuse i delområde 1 samt på dobbelthuse i delområde 3 kan opføres enten som murede garager eller som carporte i træ.

Murede garager skal udføres med samme mursten og bindingsværk som husene og garagedøre skal fremstå i grøn NCS S 8502-G. Tage skal udføres med samme teglsten som på husene og skal udføres som symmetrisk saddeltag.

Carporte skal udføres i træ og males grønne NCS S 8502-G og tage skal udføres med sort eller mørkegrå tagpap.

7.4

Skiltning, udover almindelig navneplade og husnummerskilt, må ikke finde sted. I de tilfælde, hvor der er givet erhvervstilladelse, må der opsættes et orienteringsskiltning på bygningen. Størrelsen på skiltet må ikke overstige 10 x 30 cm.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Forhaverne skal opretholdes som semi-åbne haver med buske og/eller løvfældende træer i højst 4 meters højde.

8.2

Hegn mod vej skal være levende hegn i form af bøgehæk og må ikke plantes nærmere end 0,4 m fra vejskel.

I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der på indersiden opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m.

Hegn mod nabo i forhaver skal være levende hegn eller begrønnet fast hegn i form af raftehegn med stedsegrønne klatreplanter.

Raftehegn må ikke være højere end 1,8 m og skal udføres med lodrette rafter.

Eventuelle havelåger mod vej skal enten fremstå hvide, sorte eller grønne NCS S 8502-G. Låger skal være i smedejern eller træ.

8.3

Adgangsarealer skal opretholdes med belægning i stil med den oprindelige.

8.4

I baghaverne må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,3 m, jf. dog § 8.5 og § 9.9. Terrænet må ikke reguleres tættere på naboskel end 0,5 m, jf. dog § 6.3.

I forhaverne og ved gavle må der ikke ske terrænregulering.

Kommentar til 8.4

For at sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige terrænreguleringer nær offentlige veje, er følgende fastsat i lov om offentlige veje:

Det kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.5

Der kan opføres hævede terrasser i baghaverne med niveaufri adgang fra stueetagen inden for det på **kortet** markerede område.

Såfremt der ikke er opført en havestue inden for det på kortet udpegede terrasseområde, svarer omfanget af en tilladt terrasse til boligens fulde bredde x 2,5 m fra bagfacaden. Dog 3,7 m fra bagfacaden for delområde 3.

Udvides terrassen yderligere, skal det ske på terræn, og adgang til øvrig terrasse skal ske via trapper.

Såfremt der også er opført en havestue på en del det areal, der på kortet er markeret til terrasse, kan en hævet terrasse opføres i en afstand op til 4 m fra hovedhusets bagfacade, jf. tegninger og foto i bilaget **Havestuer**.

Kommentar til 8.5

Hvis det maksimalt tilladte areal for en hævet terrasse udnyttes, vil omfanget af en hævet terrasse med eller uden havestue i begge tilfælde svare til et areal på ca. 15 m^2.

8.6

Skiltning, udover almindelig navneplade på postkasse og husnummerskilte på husfacade, carporte eller garager, må ikke finde sted.

8.7

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal udlægges som grønne områder/have.

Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, henstilling af containere mv., må ikke finde sted.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1 Bevaring af bebyggelse

Bygninger, der på **kortet** er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

9.2 Facader

Facader skal fremstå i blankt murværk. Sten skal være gule blødstrøgne teglsten svarende til de oprindelige.

Fuger skal udføres som juramørtel 35/65/500 0-0.2 grovhed.

Sålbænke skal være mørkegrå skiffer.

Sokler skal fremstå glatpudset i lysegrå cement puds. Sokler må ikke males.

Hovedtrappe skal være støbt beton uden flise- eller stenbelægning.

Trappegelænder og gelænder mod kældertrappe skal være som eksisterende i smedejern. Balustre og gelændere skal være med farven sort RAL 9005 mat, hvid RAL 9010 eller grøn NCS S 8502-G.

Kommentar til 9.2

På bebyggelsen ses i dag flere steder en kombination af hvide balustre RAL 9010 og grønt gelænder NCS S 8502-G.

9.3 Tage

Tage skal være belagt med røde vingetagsten af tegl i gammelt dansk format, vingetegl. Farve: Naturrød NCS S 3050 Y60R.

Stikspær og vindskeder skal være grønne NCS S 8502-G.

Ved omlægning, renovering eller opførelse af nye tage må der ikke opstå niveauspring mellem nye og gamle tage.

Tage på kviste skal udføres som zinktage. Frontafslutninger af kvisttage skal udføres i stil med de eksisterende.

I tagflader må der kun isættes kviste i overensstemmelse med retningslinjerne i tegningsbilaget **Opstalter og snit af rækkehuse**.

Der må udføres 2 kviste mod gaden. Kvistene skal udføres med samme dimensioner som de eksisterende, jf. tegningsbilaget **Opstalter og snit af rækkehuse**. Vinduer og sprosser skal udføres med samme dimension,som originale vinduer.

Flunker skal udføres i zink og må ikke males. Samlinger på zinkflunker skal udføres diagonalt. Zinkflunker må ikke gå rundt om hjørnestolper. Hjørnestolper og rammer om vinduer skal være grønne NCS S 8502-G.

Hjørnestolper skal være som eksisterende mellem 9 - 12 cm i bredden.

9.4 Døre

Dimensioner på udvendige hoveddøre og vinduer må ikke ændres og skal være sprossede med fyldning. Sprosseinddeling skal fremstå i samme dimensioner og antal som originale dør- og vinduespartier.

Farver på døre og skodder skal fremstå som følger:

- Karme: Hvid Ral 9010
- Dørblade: Hvid Ral 9010
- Skodder: Grøn NCS S 8502-G

Skodder ved hoveddøre må ikke fjernes.

Dimensioner på udvendige døre mod baghaver må ikke ændres og skal være sprossede. De må ligeledes udføres som sprossede i den nederste del.

Sprosseinddeling skal fremstå i dimensioner som den oprindelige øvre del af døren, jf. tegningbilag **Opstalter og snit af rækkehuse**.

Farver på havedøre skal fremstå som følger:

- Karme: Grøn NCS S 8502-G
- Dørblade: Hvid Ral 9010

Dimensioner på kælderdøre må ikke ændres. De oprindelige kælderdøre er fyldningsdøre med seks felter, hvoraf de to øverste felter er glas, jf. bilag **Kælderdøre**. Ved renovering eller udskiftning af disse døre må der komme enten klart eller materet glas i de fire

øverste felter, således at de to nederste felter forbliver massive.

Farver på kælderdør skal fremstå som følger:

- Karme: Grøn NCS S 8502-G
- Dørblade: Hvid Ral 9010 eller alternativt grøn NCS S 8502-G

Glas på alle døre skal fikseres med kitfals.

Døre skal udføres i træ med enkeltlagsglas og kitfals på udvendig side. Der kan anvendes koblede rammer med termoglas i den indvendige del.

9.5 Vinduer

Dimensioner på vinduer må ikke ændres. Sprosseinddeling skal fremstå i dimensioner og antal som originale vinduespartier. Dog må vinduer i kælder udvides nedad i højden, men ikke i bredden. Kældervinduer med en rudehøjde på 1 eller 2, må maksimalt udvides nedad med en rudehøjde på i alt 3 ruder. Format og rudestørrelse på kældervinduer skal bevares ved udskiftning eller renovering.

Farve på vinduer i stue og kviste på 1. sal skal fremstå som følger:

- Karme: Grøn NCS S 8502-G.
- Rammer: Hvid Ral 9010.

Farve på vinduer i kælder:

- Karme: Grøn NCS S 8502-G.
- Rammer: Hvid RAL 9010 eller alternativt grøn NCS S 8502-G.

Vinduer skal udføres i træ med enkeltlagsglas og kitfals på udvendig side. Der kan anvendes koblede rammer med termoglas i den indvendige del.

Vinduer i gavl på enderækkehuse skal udføres med samme proportioner og sprosseinddeling som eksisterende vinduer i kviste på 1. sal / øvrige oprindelige vinduer i gavl. Farve på karm og rammer skal fremstå som i stueplan og kvistvinduer, jf. bilag **Opstalter og Snit af rækkehuse**.

9.6 Tagvinduer

For tagvinduer mod gaden gælder:

- Tagvinduer mod gaden må maksimalt være 60 cm i bredden x 80 cm i højden med overkant placeret lige under 6 vandrette rækker tagsten fra rygsten. Der må maksimalt være 3 stk. vinduer på loftsetagen.
- Hvor der er er tagvindue på 1. sal mod gaden (hvor der ellers er placeret kviste), skal det være maksimalt være 60 cm i bredde x 80 cm i højden.
- Tagvinduer i den samme bolig mod gaden skal alle være i samme størrelse.

For tagvinduer mod haven gælder:

- Tagvinduer mod haven må maksimalt være 70 cm i bredden x 140 cm i højden med overkant placeret lige under 6 vandrette rækker tagsten fra rygsten. Der må maksimalt være 5 vinduer på loftsetage i størrelsen maksimalt 55 cm i bredden x 80 cm i højden eller maksimalt 3 stk. i størrelsen maksimalt 70 cm i bredden x 140 cm i højden.
- Hvor der er tagvindue på 1. sal mod haven, skal det være maksimalt 2 stk. i størrelsen maksimalt 55 cm i bredden x 80 cm i højden eller alternativt 1 stk. i maksimal størrelse på 70 cm i bredden x 140 cm i højden.

9.7 Skorstene

Skorstene skal fremstå i samme blanke murværk som beskrevet i § 9.2.

Sten skal være blødstrøgne gule med fuger i juramørtel 35/65/500 0-0.2 grovhed.

Inddækninger ved skorsten skal udføres i mørtel.

Skorstene må ikke nedrives.

9.8 Tagrender og nedløb

Tagrender, afkasthætter og nedløbsrør skal udføres som runde og i zink.

Rendejern skal udføres i galvaniseret jern.

9.9 Havestuer

De i § 6.3 muliggjorte havestuer i baghaver skal være opført som bindingsværk i tegl og i træ i stil med de oprindelige som vist på tegningerne i bilaget **Havestuer** . Murene skal fremstå i blank mur og bindingsværket være grønt NCS S 8502-G., jf. bilag **Havestuer**.

Havestuer skal udføres i skel med muret væg, og muren i skel skal være uden vinduer mod nabo.

Tage på havestuer skal udføres som zinktage.

Havestuer skal i øvrigt udføres efter samme proportioner og størrelse, herunder vinduesproportioner og rudestørrelser som udført på eksisterende havestuer, jf. bilag **Havestuer**.

9.10 Udvendig belysning

Udvendig belysning i for- og baghaver skal være med nedadvendt belysningskilde. Selve armaturet skal fremstå i mørke nuancer eller i materiale som zink eller kobber.

Anden belysning på udearealer skal afskærmes, hvorved lyset kastes ned.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse ved fx genopførelse af en bolig efter en ulykke såsom brand eller lignende skal det sikres, at områdets opholdsarealer ikke belastes med støjniveau over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra togtrafik.

Kommentar til 10.1

Hvis spidslofter inddrages i boligen, skal man være opmærksom på, at man overholder kravene til afskærmning af støj fra togtrafik fra den nærliggende jernbane.

---

§ 11 Servitutter og lokalplaner

11.1

Lokalplan 380 for bevaringsværdige bygninger, Lokalplan 423 for hegning og Lokalplan 438 for sekundære ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre:

10ls, 10ly, 10lz, 10læ, 10lø, 10ma, 10mb, 10mc, 10md, 10me, 10mf, 10mg, 10mh, 10mi, 10mk, 10ml, 10mm, 10mn, 10mo, 10mp, 10mr, 10ms, 10mt, 10mu, 10mv, 10mx, 10my, 10mz, 10na, 10nb, 10nc, 10nd, 10ne, 10nf, 10ng, 10nh, 10ni, 10nk, alle Ordrup Ejerlav.

§ 12 Retsvirkninger

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Kort og bilag

Kortet viser blandt andet de bevaringsværdige rækkehuse og dobbelthuse med tilhørende for- og baghaver, og princippet for placeringen af den nye udestuer. Desuden ses på kortet også forløbet af vej og sti. Ved lokalplanens tilblivelse er stien umatrikuleret. Kortet viser også delområderne 1, 2 og 3.

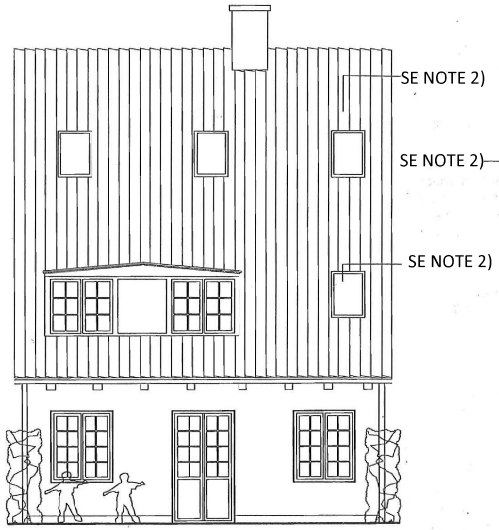
Bilagene har en illustrativ karakter, som viser henholdsvis facaderne mod vej og mod have med principper for udformning og placering af døre, vinduer, tagvinduer og kviste, principperne for udformning af nye havestuer og principperne for placering og udformning af skure.

KORT
Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse

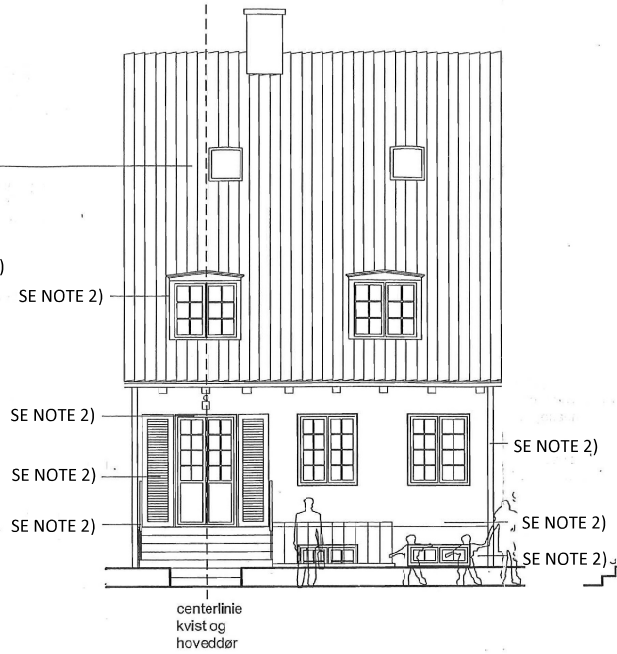
MÅL 1:1.000

Signatur:

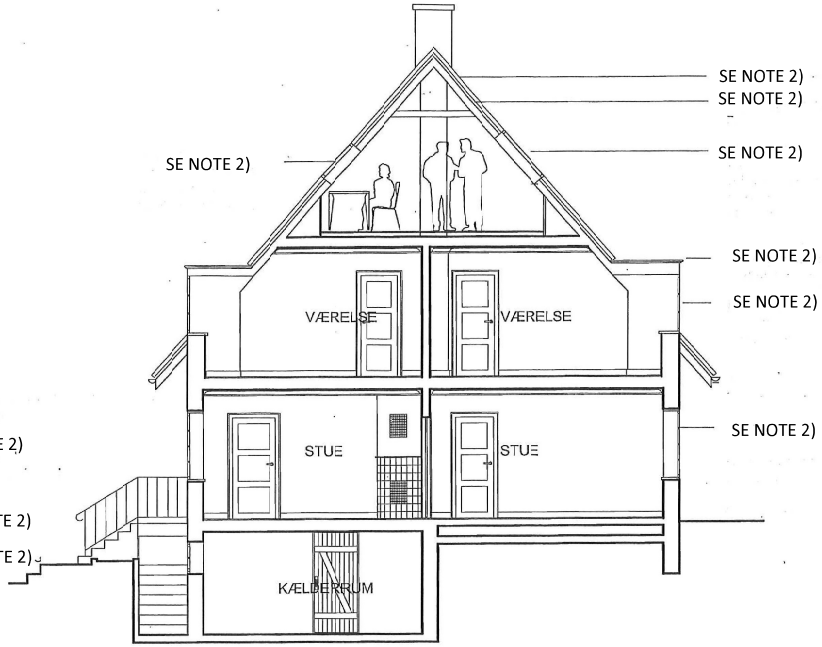
- Lokalplanafgrænsning
- Delområde grænse
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning
- Eksisterende havestue
- Havestue (2,5 x 2,5 meter)
- Havestue (3,7 x 3,7 meter)
- Terrasse
- Sti (umatrikuleret)



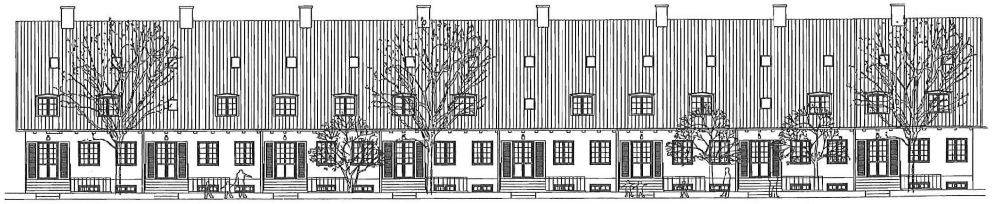
FACADE MOD HAVE, 1:100



FACADE MOD VEJ, 1:100



PRINCIPSNIT, 1:100



FACADE MOD VEJ, 1:300

FACADE MOD HAVE, 1:300

NOTER:

1) **HVOR DER ER AFVIGELSER MELLEM LOKALPLANEN, TEGNINGER OG VEDTÆGTER, ER DET LOKALPLANEN DER ER GÆLDENDE I FORHOLD TIL TEGNINGER. PÅ SAMME MÅDE, HVIS DER ER AFVIGELSER MELLEM TEGNINGER OG VEDTÆGTER, ER DET TEGNINGER DER ER GÆLDENDE.**

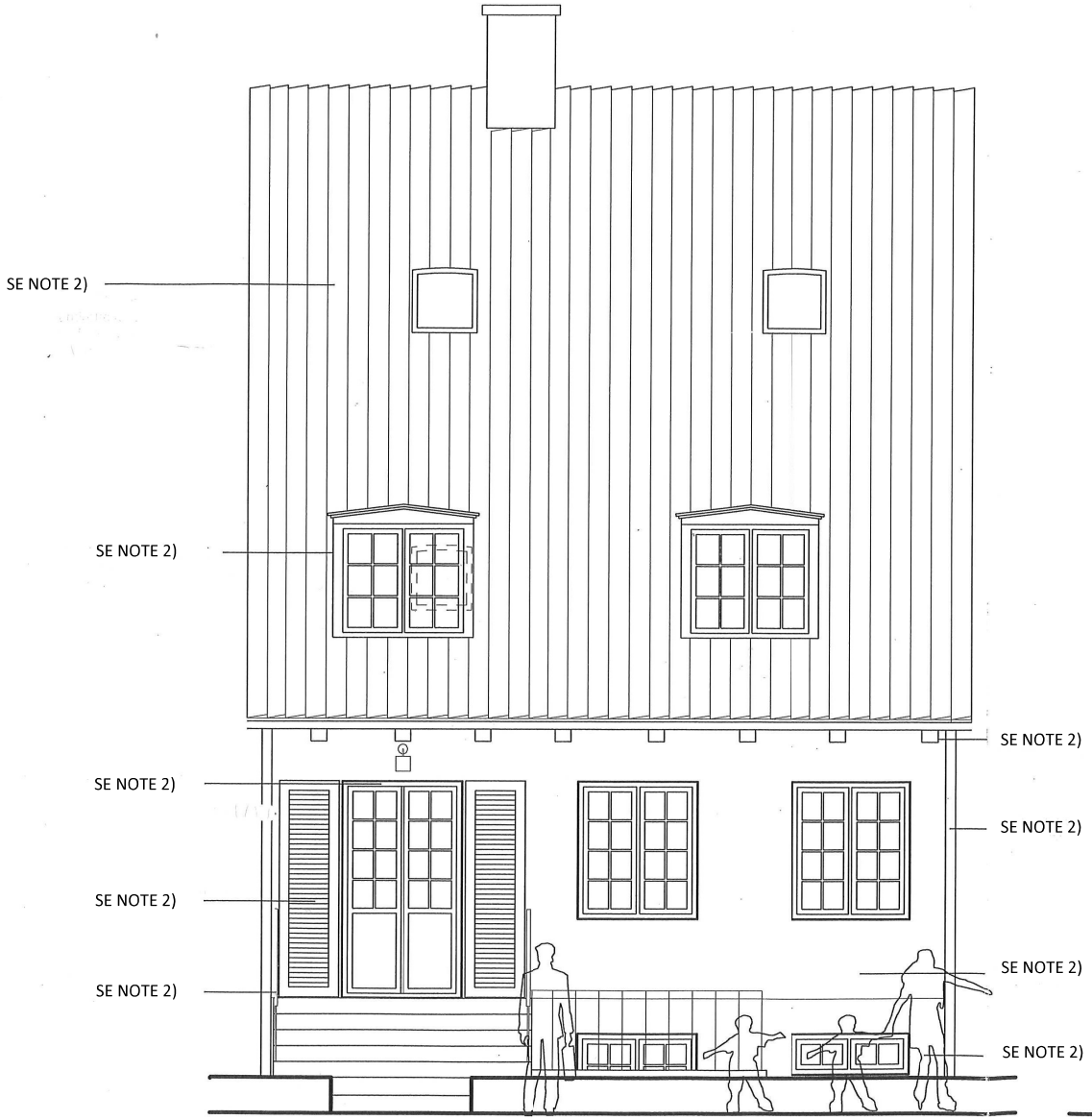
2) **FOR DETALJER, FARVER OG UDFØRSEL, SE LOKALPLANEN.**

HYLDEGÅRDSKVARTERETS RÆKKEHUSE

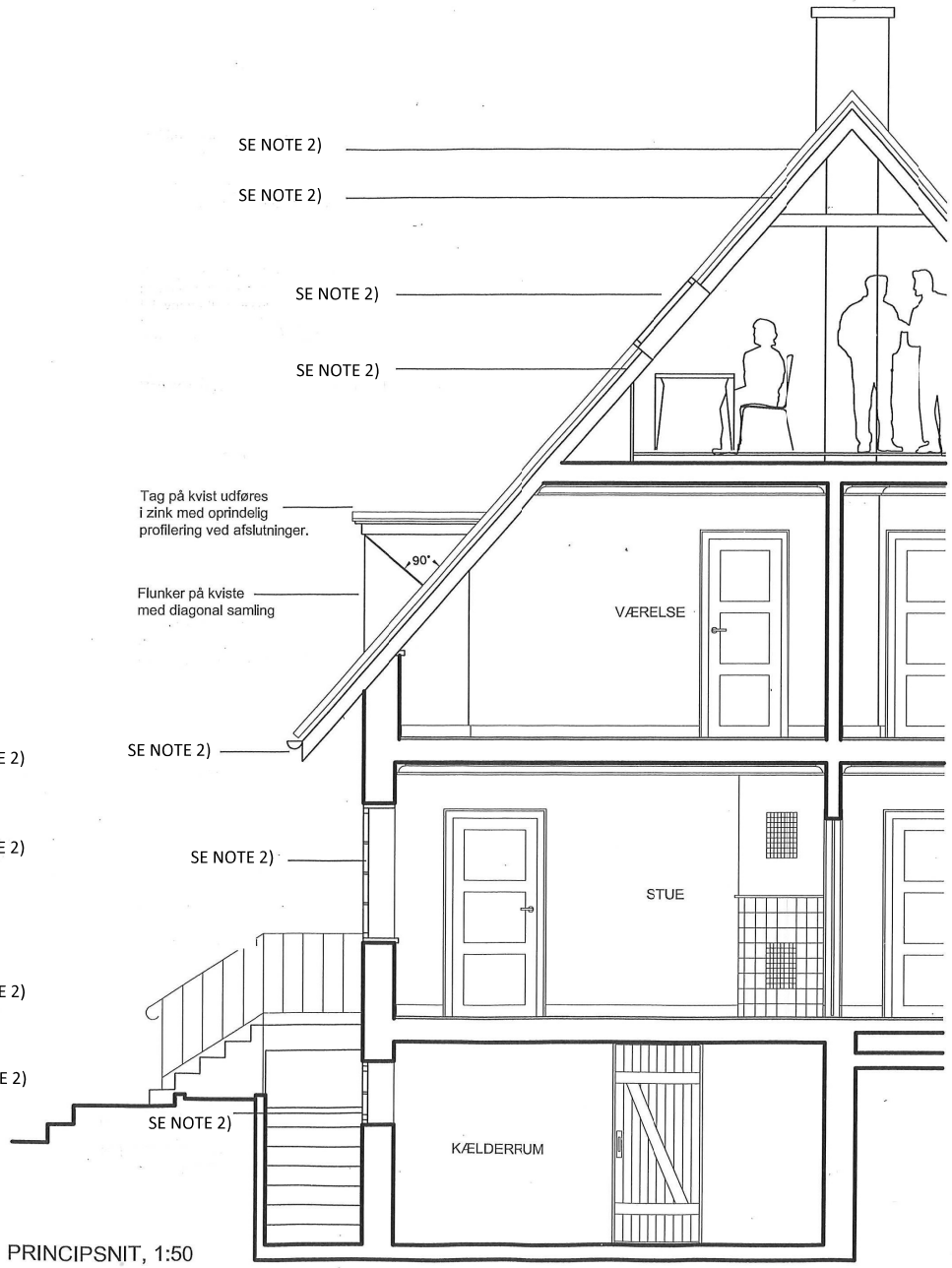
TEGNINGER TIL LOKALPLAN - ARK 1/2

JUNI 2020

(BASERET PÅ TIDLIGERE VERSION AF TEGNINGER, DATERET 2007.09.20)



FACADE MOD VEJ, 1:50



PRINCIPSNIT, 1:50

OBS:
FOR NOTER, SE ARK 1/2

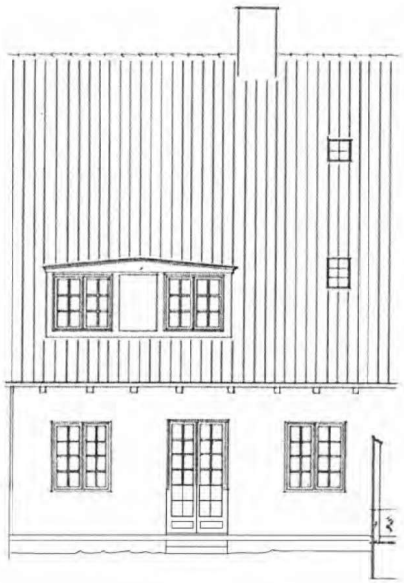
HYLDEGÅRDSKVARTERETS RÆKKEHUSE

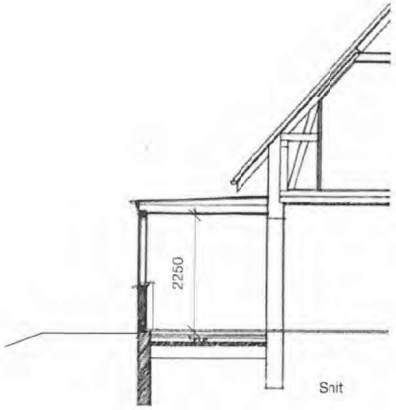
TEGNINGER TIL LOKALPLAN - ARK 2/2

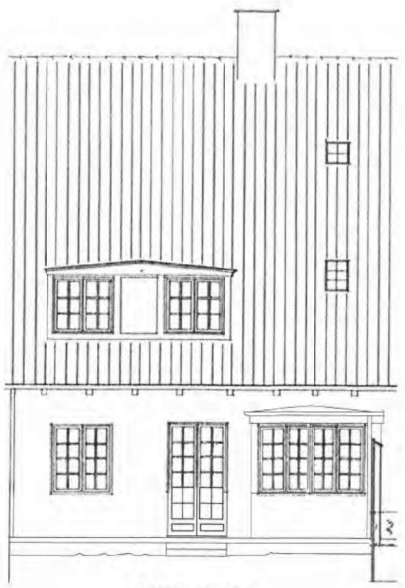
JUNI 2020

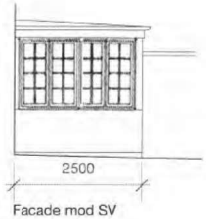
(BASERET PÅ TIDLIGERE VERSION AF TEGNINGER, DATERET 2007.09.20)

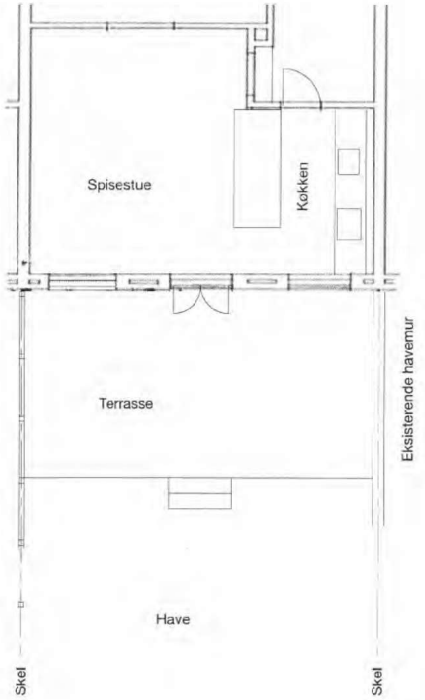
Havestue





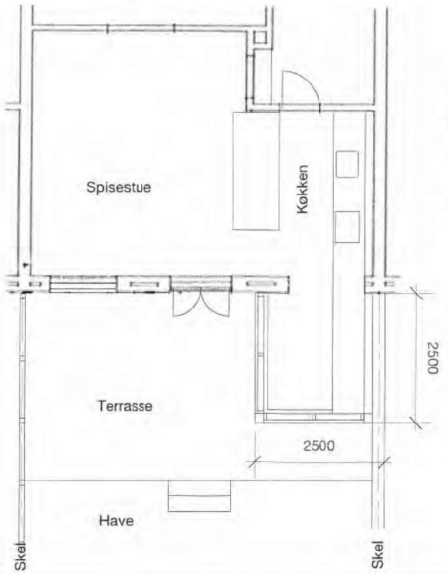






FØR

EFTER



Materialer:
Zinktag med zinkrender og zinknedløb. Opkant mod skel.

Brystning i murværk. Tegl, forbandt og fuger som eksisterende.

Hjørnestolpe i trykimprægneret træ.

Træværk malerbehandles vognportgrøn.

Hvidmalede trævinduer med palæsprodser og koblede rammer.

Sålbænke i gråsort naturskifer.

0 1 2 5,00 m

Dato: 31.10.16
Revision:
Mål: 1 : 100

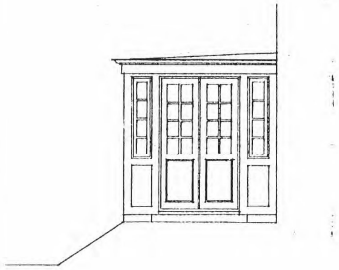
Eksempel på etablering af ny havestue, der følger retningslinjerne i Lokalplan 420.

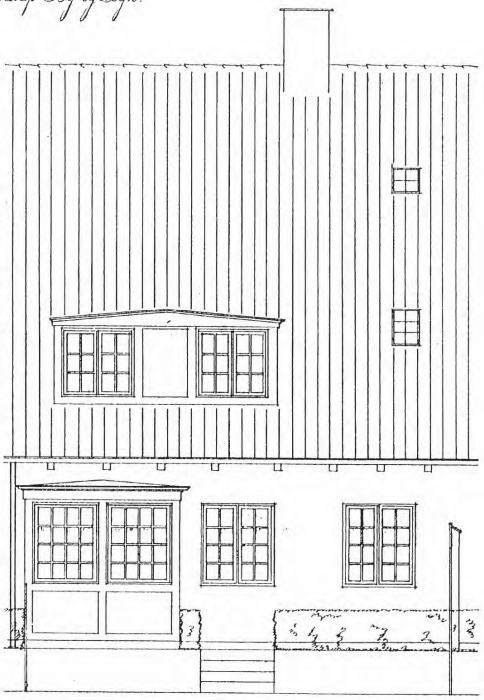
Havestue

837

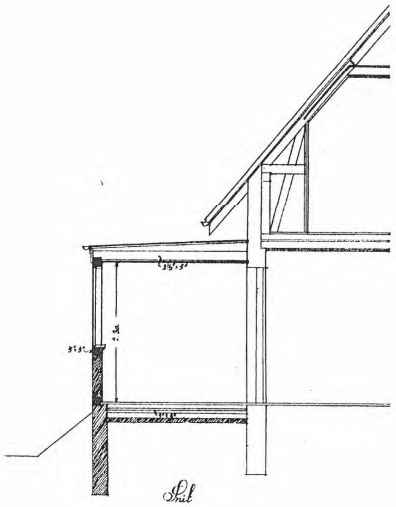
Parkhuse ved Ordrup Station paa en Del af Matr. No 10a Ordrup By og Sogn.
Verandø i Maal 1:50.
Grund No 12 Scholdannsvej No 26.

Godkendt af Kbh. Amts byggningstekniske Kontrol for Gjentofte Kommune. 21/11 1927

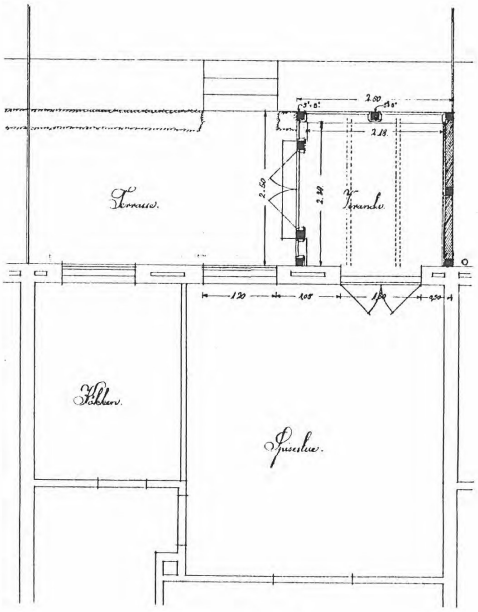




Side mod Have.



Snit



Maal 1:50.

København d. 1 Oktober 1927.
Poul Bjaard Andersen

0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Oprindelig havestue på Schioldannsvej.

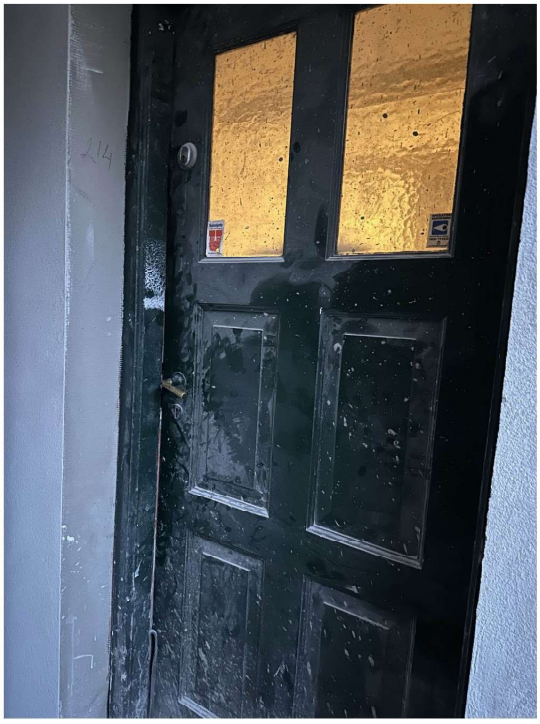
Bevaringsværdig havestue på Banevej.

Bevaringsværdig havestue på Schioldannsvej.

Skure

Forslag Lokalplan 420

Skur i forhave på Kongeledet, der er skjult af grøn hæk mod vej - i overensstemmelse med retningslinjerne i Lokalplan 420.



Original kælderdør på Kongeledet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

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 loftsetager.

Kommuneplantillæg 11 kan ses **her.**

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 380 en temaplan for bevaringsværdige bygninger og Lokalplan 423 en temalokalplan for hegning og Lokalplan 438 for sekundære bygninger.

Lokalplan 380 og Lokalplan 423 og Lokalplan 438 ophæves for nærværende lokalplanområde, da bevaringsbestemmelserne er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2021 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

- høj bevaringsværdi med karakteren 1-3
- middel bevaringsværdi med karakteren 4-6
- lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Inden for lokalplanområdet er 38 bygninger udpeget som bevaringsværdige med karakteren 3, og en villa er udpeget som bevaringsværdig med karakteren 4.

Disse huse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Inden for lokalplanområdet er der ikke udpeget nogen bevaringsværdige træer.

Klimatilpasning

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand, kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

For et mindre område findes der allerede LAR; nærmere bestemt i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet ved Hyldegårds Tværvej.

Tilgængelighed og handicapforhold

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Lokalplanen regulerer ikke udformning af ubebyggede arealer herunder veje, stier og parkeringspladser, hvorfor der ikke er indsat bestemmelser om tilgængelighed og handicapforhold.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

Der er ikke tinglyst vejbyggelinjer inde for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Hele Gentofte Kommune er byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden som udgangspunkt er lettere forurenet, og jordflytninger skal derfor anmeldes til miljømyndigheden i Gentofte Kommune.

Der er ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet. En grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til anden jord- eller grundvandsforureningsforhold.

Spildevand

Det samlede afløb for den enkelte ejendom må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient.

I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller på anden måde håndteres lokalt på egen grund.

Håndtering af regnvand på egen grund kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmeforsyningen i kommunen.

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Kystnærhed

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområder.

Naturbeskyttelse

En mindre del af Lokalplanområdet, ud mod Schioldannsvej, er i henhold til naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje langs med jernbanen. Det er ikke tilladt at opføre byggeri inden for skovbyggelinjerne.

Dispensationer i henhold til naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af Kommunalbestyrelsen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Ekspropriation

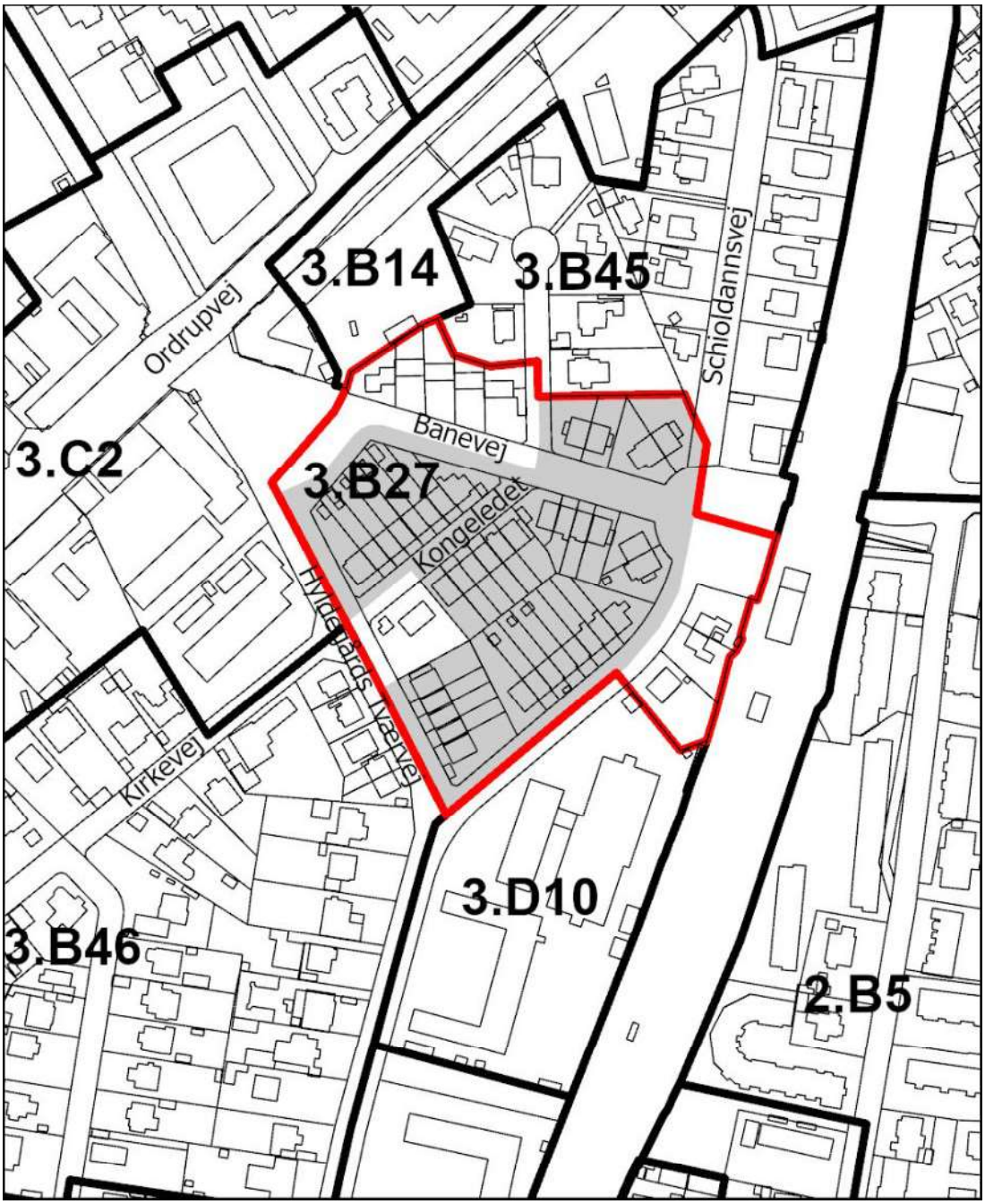
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herunder skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".



Lokalplanområdet indgår i rammeområde 3.B27 i Kommuneplan 2021

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021, foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. Området består af et eksisterende og udbygget rækkehusområde med meget begrænsede muligheder for etablering af yderligere bebyggelse.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Det er vurderet, at lokalplanen ikke påvirker yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Se i øvrigt under afsnittet Lokalplanens forhold til anden planlægning, vedrørende bilag IV-arter.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering (i form af en miljørapport) af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på **www.naevneneshus.dk**

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage udenom klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til **plan-byg@gentofte.dk** eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på **www.naevneneshus.dk**

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den xx.xx 20xx, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til og med den xx.xx 20xx. (fx 02.02 2020 til og med 01.02 2021 - de midlertidige retsvirkninger gælder højest et år).

Status

Forslag til Lokalplan xxxx xxxx xxx er:

- vedtaget af Gentofte kommunalbestyrelse den xx.xx 20xx
- offentliggjort den xx.xx 20xx
- i høring frem til den xx.xx 20xx

Kommentarer til lokalplanforslaget

Her kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indsendt i forbindelse med den offentlige høring.

Relateret document 4/5

Dokument Navn:	**Tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Forslag.pdf**
Dokument Titel:	**Tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Forslag**
Dokument ID:	**5315991**

Gentofte Kommune

FORSLAG TIL TILLÆG 11 TIL KOMMUNEPLAN 2021

Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2021

BAGGRUND

Gentofte Kommunalbestyrelse har ønske om, at rækkehusbebyggelsens bevaringsværdier sikres. Det omfatter også dobbelthusene på Banevej, der er opført samtidigt og i samme karakteristiske stil. Husene, der i 1928 blev opført langs Schioldannsvej, Kongeledet, Hyldegårds Tværvej 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.

Området er i kommuneplanramme 3.B27 udlagt til et tæt-lavt boligområde med en maksimal bygningshøjde på 9 m og et maksimalt antal etager på 2.

I forbindelse med den nye lokalplan, er der udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplan 2021. Tillægget muliggør lokalplanen, der giver mulighed for at man kan inddrage spidsloftet til bolig som svarer til etablering af en 3. etage.

NY RAMME

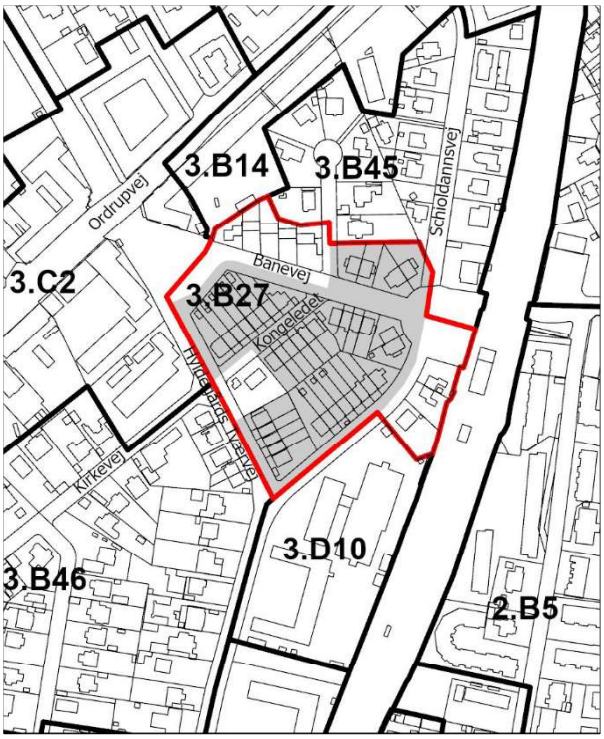
Der fastsættes etageantal til 3 etager, hvor den 3. etage kun må indrettes i eksisterende loftsetager. Afgrænsningen af rammen er uændret.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en samlet screening af rammeændringens og lokalplanens indvirkning på miljøet. Det vurderes, at lokalplanens indvirkning vil være status quo og ingen effekt have på områdets miljø lokalt og ingen betydning regionalt.

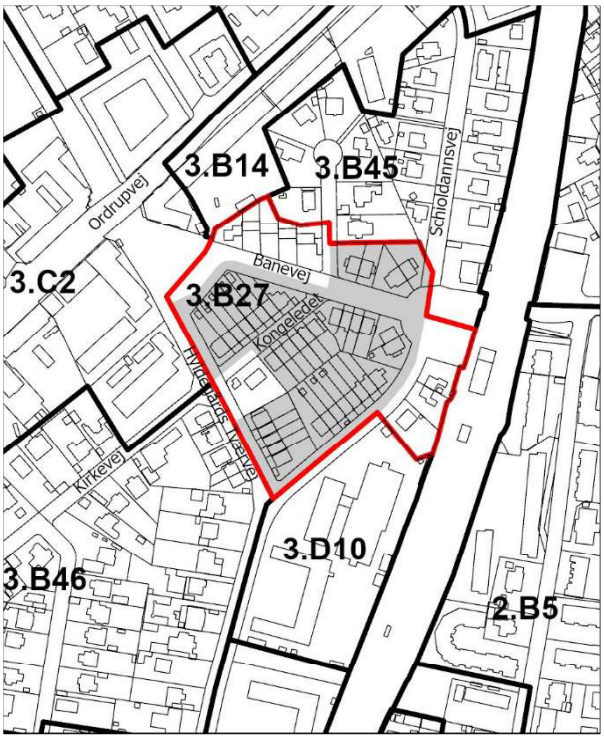
På baggrund af screeningen er det besluttet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at der ikke udarbejdes miljørapport.

EKSISTERENDE RAMME



Rammenummer	3.B27
Rammenavn	Banevej og Schioldannsvej
Bydel	Ordrup-Charlottenlund
Generel anvendelse	Boligområde
Specifikke anvendelser	Tæt-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	Klik eller tryk her for at skrive tekst.
Bebyggelsesprocent af	Vælg et element.
Maksimalt etager	2
Maksimal bebyggelseshøjde	9 m
Bemærkning	Del af risikoområde. Klimahensyn. Ikke yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse. Bevaringshensyn.

NY RAMME



Den nye ramme har samme afgrænsning og samme nummer som den eksisterende.

Rammenummer	3.B27
Rammenavn	Banevej og Schioldannsvej
Bydel	Ordrup-Charlottenlund
Generel anvendelse	Boligområde
Specifikke anvendelser	Tæt-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	Klik eller tryk her for at skrive tekst.
Bebyggelsesprocent af	Vælg et element.
Maksimalt etager	3
Maksimal bebyggelseshøjde	9m
Bemærkning	Den 3. etage må kun etableres i eksisterende loftsetager. Del af risikoområde. Klimahensyn. Ikke yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse. Bevaringshensyn.

KOMMUNEPLAN 2021

Kommuneplan 2021 indgår som en del af Gentofte-Plan, der er kommunens strategiske styringsværktøj. Gentofte-Plan samler kommuneplan, budget og mål. Kommuneplan 2021 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen 30. august 2021. En digital udgave af Kommuneplan 2021 findes på gentofte.dk/kommuneplan2021

Kommuneplanen indeholder hovedstrukturen for de overordnede mål for kommunens udvikling, retningslinjer for arealanvendelsen, rammer for lokalplaners indhold og en redegørelse for planens forudsætninger.

Rammerne er ikke mere detaljerede, end at der fortsat er rimelig fleksibilitet i grundlaget for lokalplanlægningen. Der er således sikret mulighed for justering og detaljering i forbindelse med fastlæggelse af lokalplanernes bestemmelser, som i mange tilfælde vil være skærpede i forhold til rammernes.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan først vedtages endeligt efter en offentlig høring på mindst 8 uger. Såfremt der kun er tale om mindre rammeændringer, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i hovedstrukturen, kan høringsperioden reduceres til mindst 4 uger.

Rammeændringer vil som regel blive fulgt op af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Kommuneplanen har ikke en direkte bindende virkning for grundejerne, men ifølge planloven skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. Kommunen kan desuden modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ny anvendelse af bebyggelse eller arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser i områder, der ikke er omfattet af en lokalplan.

STATUS

Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 er:

- Vedtaget endeligt af Gentofte Kommunalbestyrelse den xxxxx 2024
- offentliggjort den xxxxx 2024

KLAGEVEJLEDNING

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering – i form af en miljørapport - af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage uden om klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til plan-byg@gentofte.dk eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på www.naevneneshus.dk

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

Relateret document 5/5

Dokument Navn: LP_420_Kort_A4_REV_11_04_2024.pdf

Dokument Titel: LP_420_Kort_A4_REV_11_04_2024

Dokument ID: 5444298

KORT
Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse

MÅL 1:1.000

Signatur:

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde grænse
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning
- Eksisterende havestue
- Havestue (2,5 x 2,5 meter)
- Havestue (3,7 x 3,7 meter)
- Terrasse
- Sti (umatrikuleret)

Dokument Navn:	**Waterfront Projektlog 06 boliger rev03.pdf**
Dokument Titel:	**Waterfront Projektlog 06 boliger rev03**
Dokument ID:	**5319507**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 447 for tagboliger på Waterfront. Forarbejder/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Philip Heymans Alle 17. Tagboliger på Waterfront. Bemyndigelse**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Udvikling af Waterfront

Projektlog 06 / boliger

NREP

LINK Arkitektur / 19.12.2023

Indledning

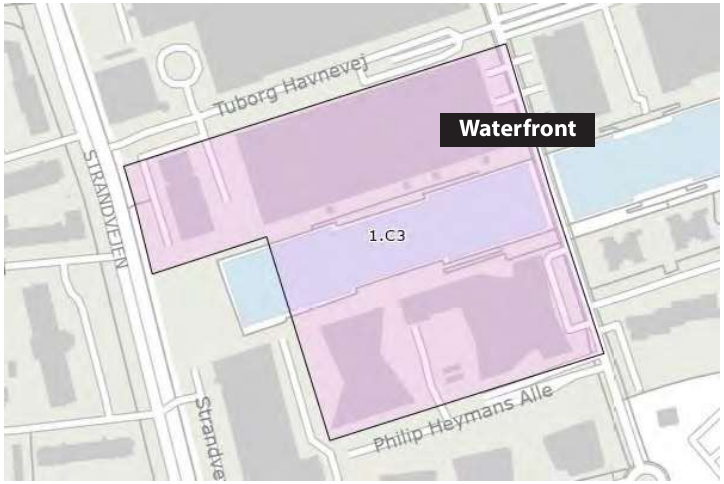
Indflyvning

Indledning

Uddrag fra kommuneplan

- Placeret i den sydlige del af Hellerup Bydel
- Bygningen er en del af Bydelscentret, hvoraf Waterfront udgør det sydlige ankerpunkt
- Området udpeget som værdifuldt kulturmiljø
- Kystnær placering
- Placeret nær Strandvejen, der forbinder hele Bydelscentret

- Området er specifikt angivet som Bydelscenter, hvilket betyder, at den nuværende kommuneplanramme ikke tillader boligbebyggelse
- Ændring af anvendelse på området vil kræve tillæg til kommuneplanen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bydelscenter**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **30 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Maks. bygningshøjde gælder ikke for enkelte bygningsdele. Maks. bruttoetageareal for detailhandel opførelse og indpasning: 8.000 m². Maks. bruttoetageareal for den enkelte butik: dagligvarer: 3.500 m², udvalgsvarer: 2.000 m².

Rammesætning

Lokalplan

Lokalplansuddrag, delområde 02

Anvendelse:
Center- og erhversformål. (detail, publikumsorienterede funktioner, liberalt erhverv, offentlige formål)

Bebyggelsesprocent:
130%

Højde
Makse 30m (pånær enkelte bygningselementer)

Arkitektur
Bebyggelsens første sal skal udføres i en arkitektonisk afklaret form, med facader i facadebyggelinjer.

Tagflader
Bebyggelsens tagflader kan indrettes med opholdsarealer, sportsfaciliteter eller lign.

Rammesætning

Lokalplan

Arealopgørelse

Delområde 01:

Grundareal	4.823 m²
Bygningsareal	5.034 m²
Kælder	0 m²

Delområde 02 (Waterfront):

Grundareal	18.460 m²
Bygningsareal	15.406 m²
Kælder	22.178 m²

Delområde 03:

Grundareal	7.256 m²
Bygningsareal	15.456 m²
Kælder	6.649 m²

Delområde 04:

Grundareal	9.448 m²
Bygningsareal	20.400 m²
Kælder	2.130 m²

Delområde 05:

Grundareal	15.304 m²
Bygningsareal	21.061 m²
Kælder	34.649 m²

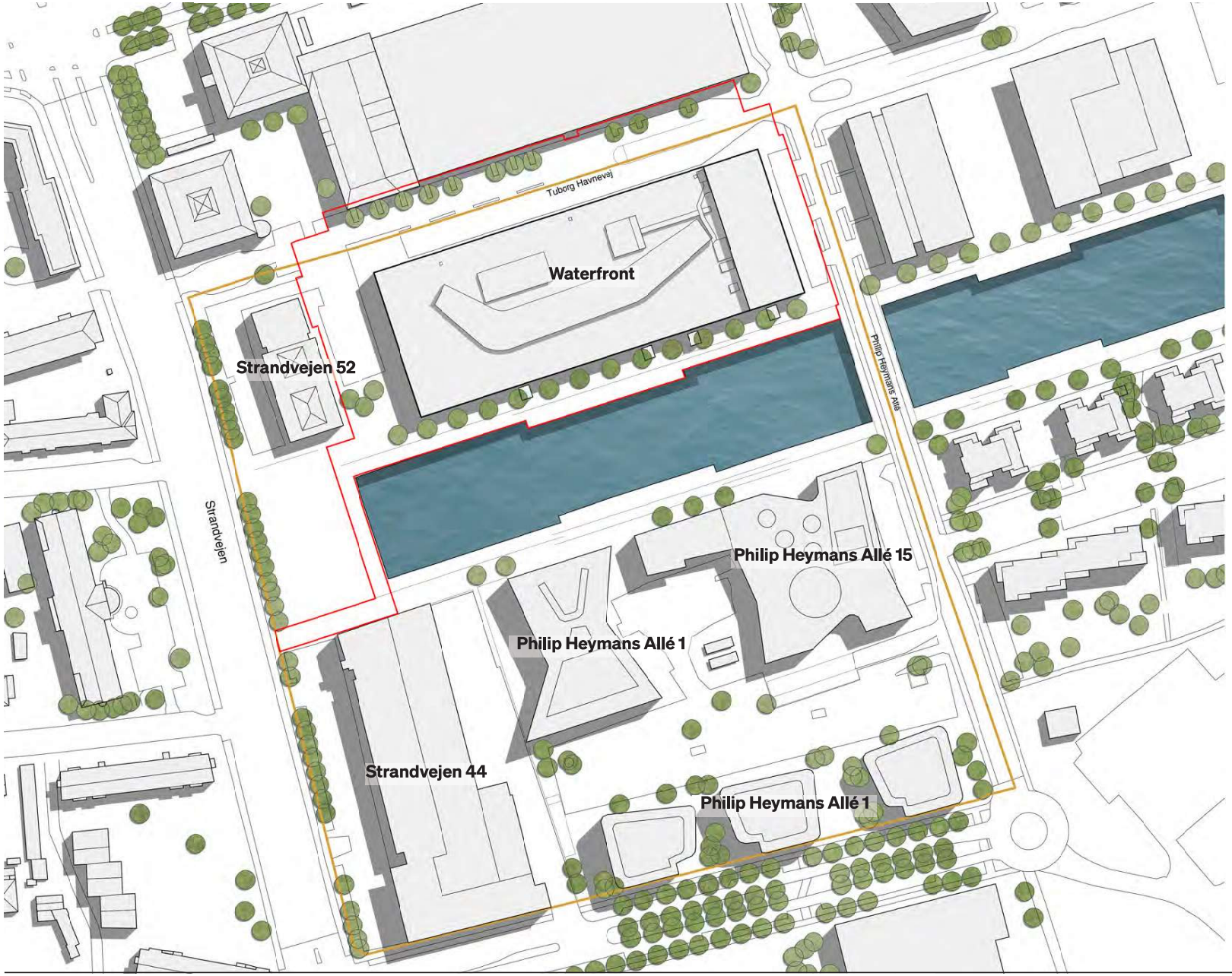
Samlet Grundareal: **59.300 m²**
(Grundareal på 55.291m² fra Resights. Opgørelsen fra lokalplanen ligger på 59.300m²)

Samlet Bygningsareal: **77.357 m²**
Samlet Kælderareal: 65.606 m²

Bebyggelsesprocent: **130.4%**

Situationsplan - Eksisterende

Eksisterende 1:1500



BBR

Delområde 02 (Waterfront):

Grundareal	18.460 m²
Bygningsareal	15.406 m²
Kælder	22.178 m²

Parkeringsopgørelse:

Terræn	72 pl.
Kælder (K1)	345 pl.
Kælder (K2)	332 pl.
I alt	749 pl.

P-norm

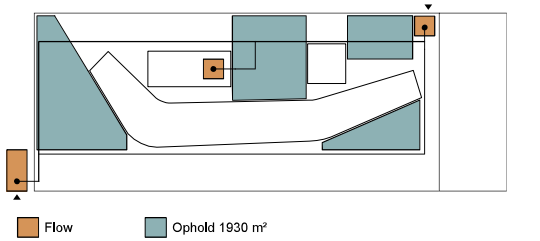
1 P-plads pr. 50 m² erhverv
1 P-plads pr. 25 m² service og detail
1 P-plads pr. 12,5 m² supermarked
1 P-plads pr. 50 m² offentlige formål

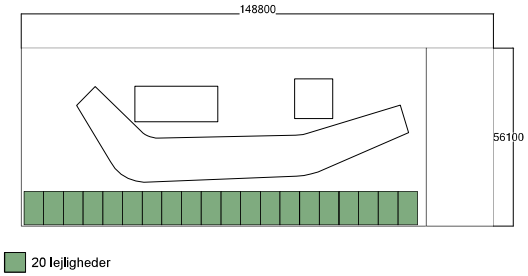
Mulighedsstudie 01

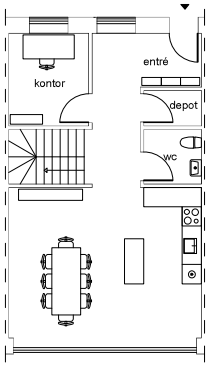
Bolig

Arealopgørelse

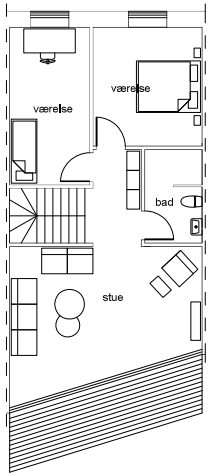
Bruttoareal pr. lejlighed (20 stk)	125 m²
Trappeopgang mv. (3/4 etager)	250 m²
Samlet arealopgørelse	2750 m²



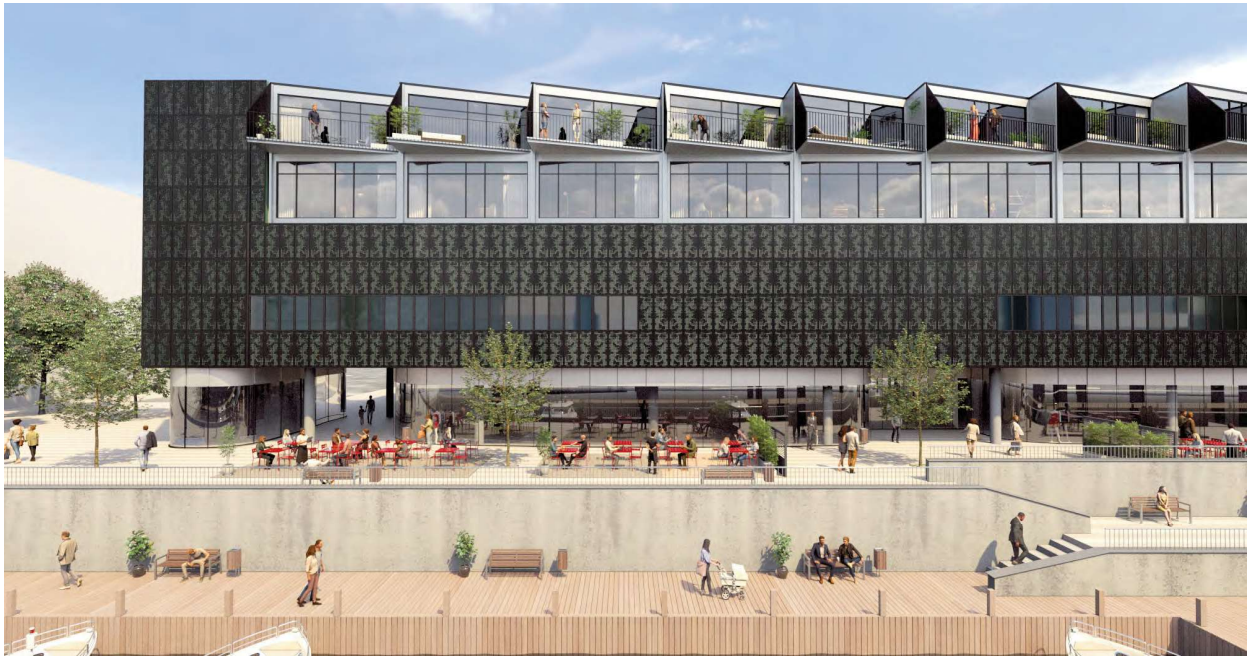




1. plan

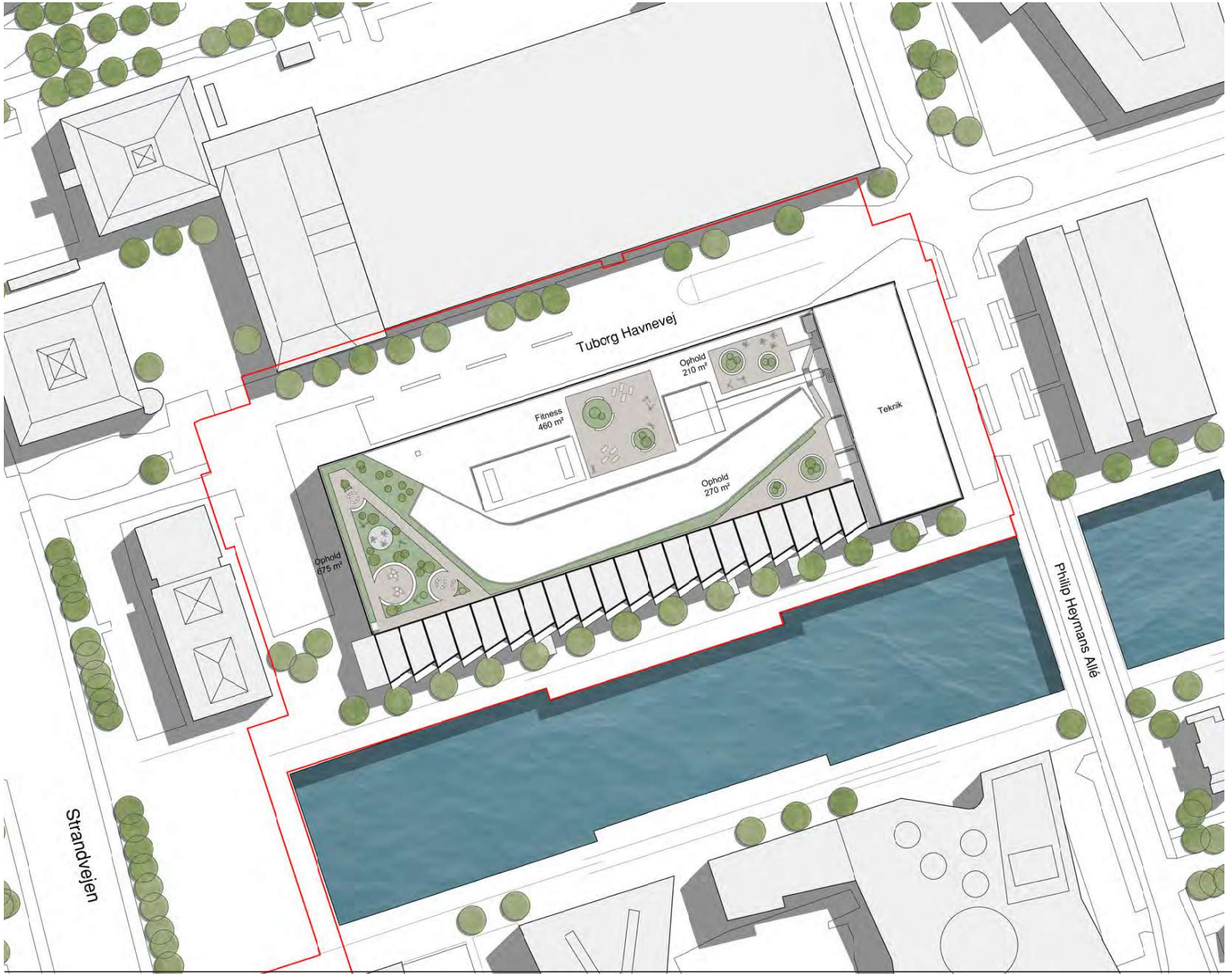


2. plan



Situationsplan

Bolig 1:1000



Lokalplansarealer:

Lokalplanområdets grundareal	**59.300 m²**
Eksisterende bebygget areal	77.357 m²
(Waterfront udfør 15.406 m² af ovenstående areal)	
Bebyggelsesprocent af lokalplanområdet	130%

Waterfront:

Eksisterende etageareal	15.406 m²
Tilføjet etageareal boliger	2.750 m²
(Udendørs opholdsareal	1.615 m²)
Samlet etageareal	19.756 m²

Påvirkning af lokalsplansarealer:

Samlet etageareal ved areal udvidelse	**80.125 m²**
Samlet bebyggelsesprocent	**135,1%**

Parkeringsopgørelse Waterfront

Behov for parkering opgjort på anvendelse	Areal	Krav/m²	Pladser
Dagligvare /supermarked	970,00	12,50	-78
Detail	5.839,00	25,00	-234
Erhverv	5.561,00	25,00	-222
Off. Formål	3.506,00	50,00	-70
Samlet			**-604**

Udvidelse og indhegnede pladser:

Udvidelse Boliger (20 stk x 1,5 plads)	-30
Indhegnet (Sampension)	-55
Indhegnet (MLA moror)	-35
Samlet	**-120**

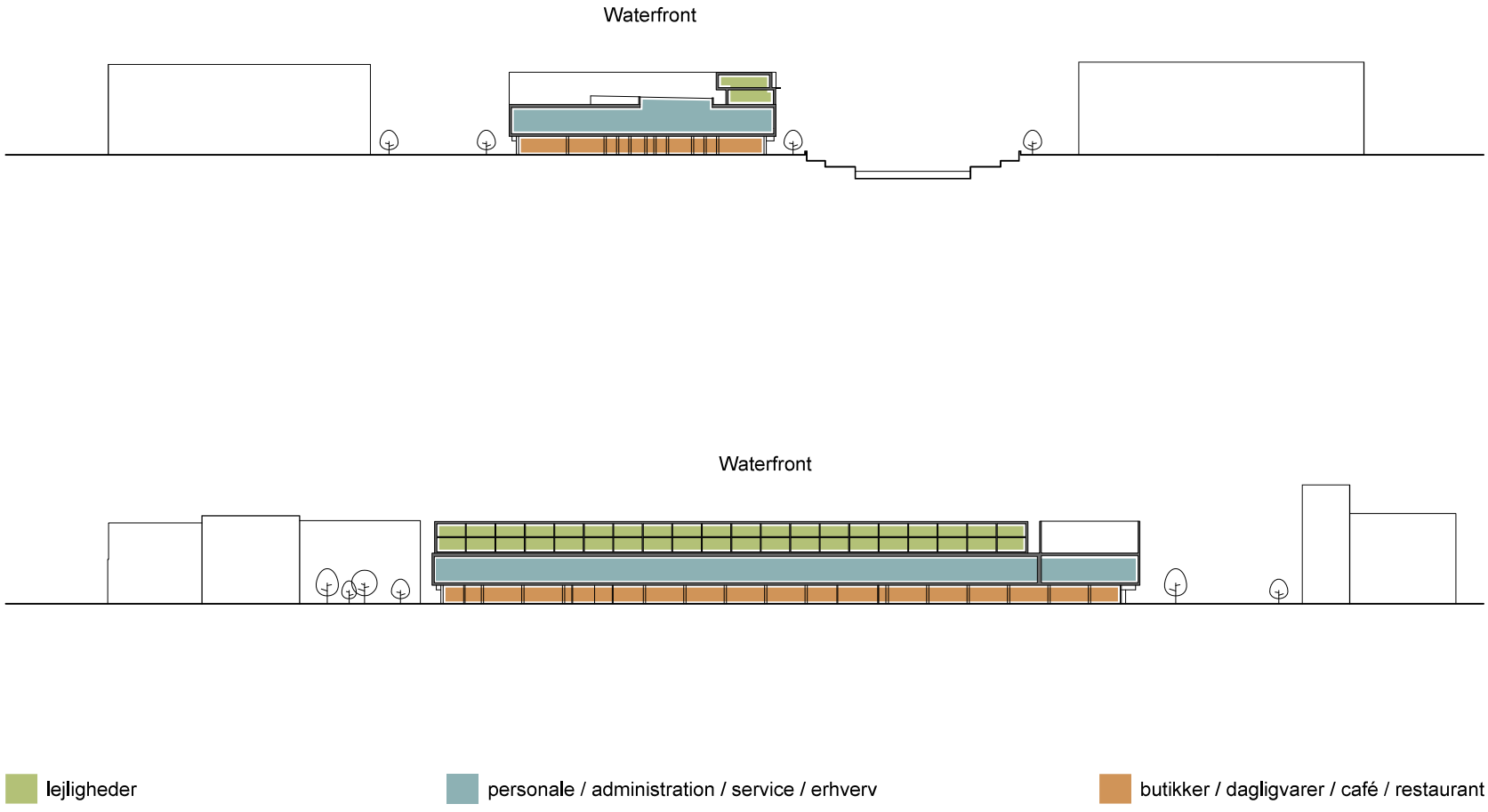
Nuværende parkering

Terræn	72
Kælder (K1)	345
Kælder (K2)	332
Samlet	**747**

Overskud/- underskud **23**

Snit

Tværsnit / længdesnit af bolig



Gårdmiljø / tagterrasse

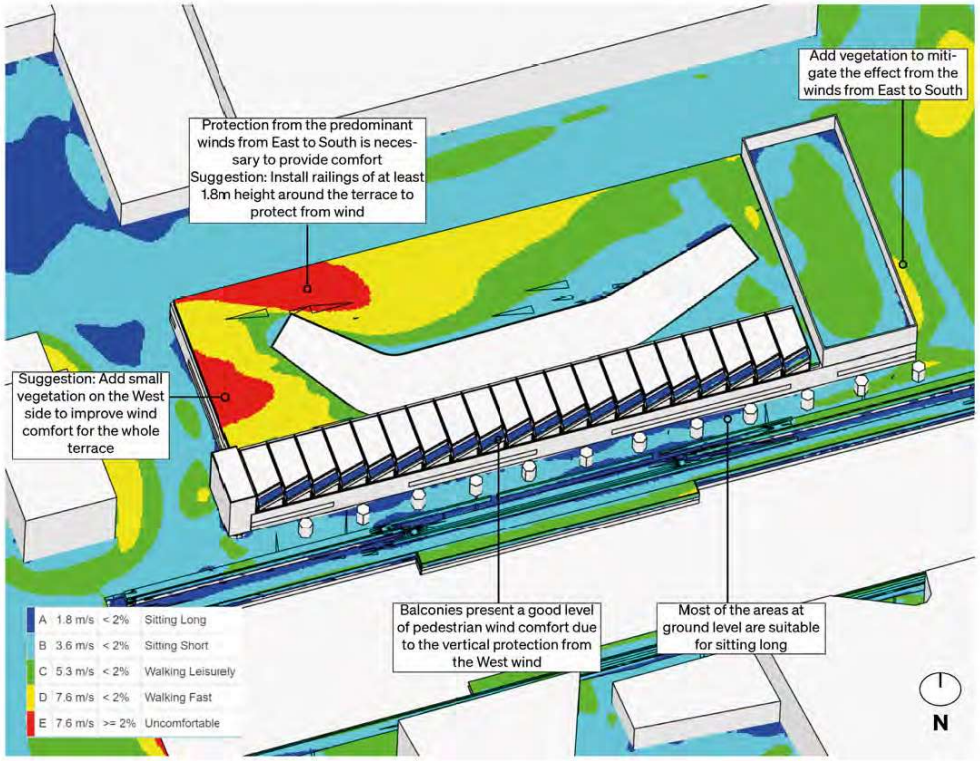
Referencer

Vindanalyse

Bolig

Pedestrian Comfort Map - Lawson Comfort (Mean Velocity)

Analysis of annual comfort of the whole area at 1.5m above the ground



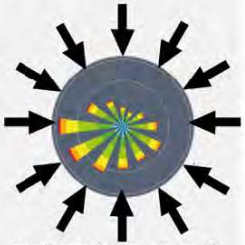
Conclusion

At ground level, most of the area around the project is suitable for sitting long, and activities such as outdoor dining.

Within the area east from the project, the pedestrian wind comfort can be improved by adding vegetation along Philip Heymans Allé.

Regarding the roof terrace, the wind comfort can be improved by adding railings at least of 1.8m height, together with vegetation on the West side and strategic placement of wind screens.

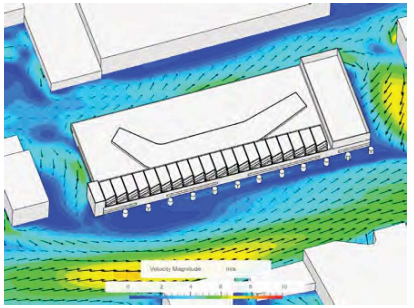
Regarding the balconies, the wind comfort present a good level, mainly due to the vertical wall facing the predominant West wind.

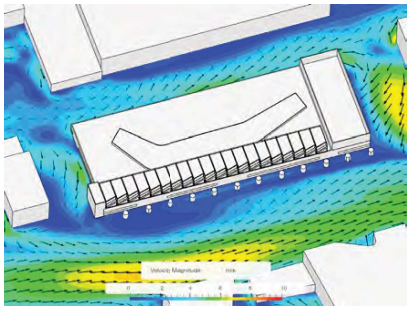


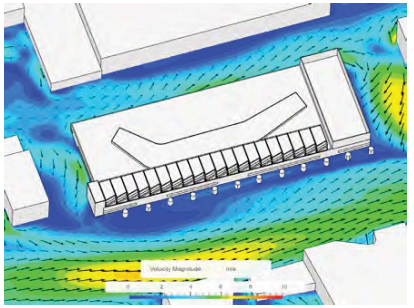
Annual analysis was run on 12 directions.

| **LINK** Arkitektur

1

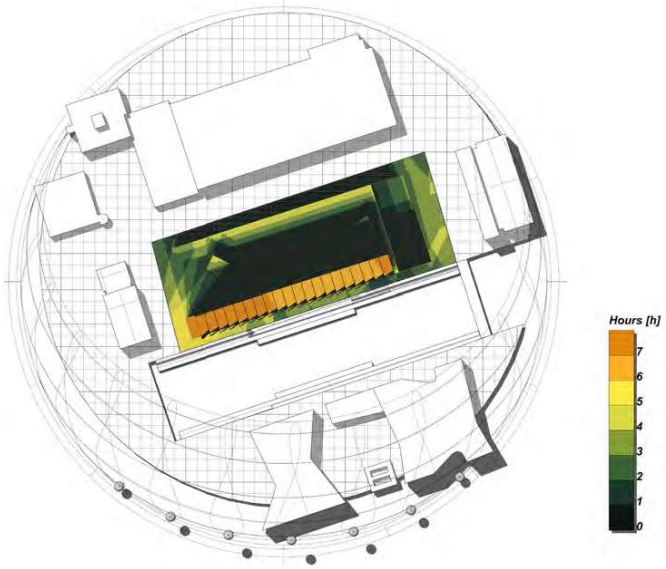




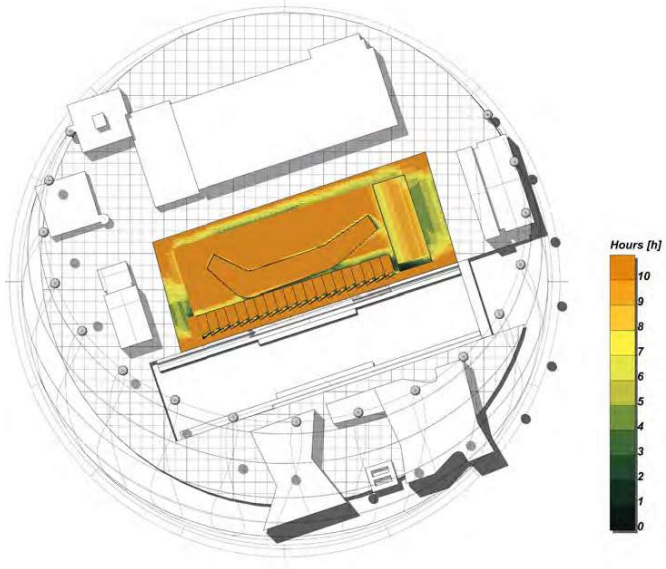


Soltimer

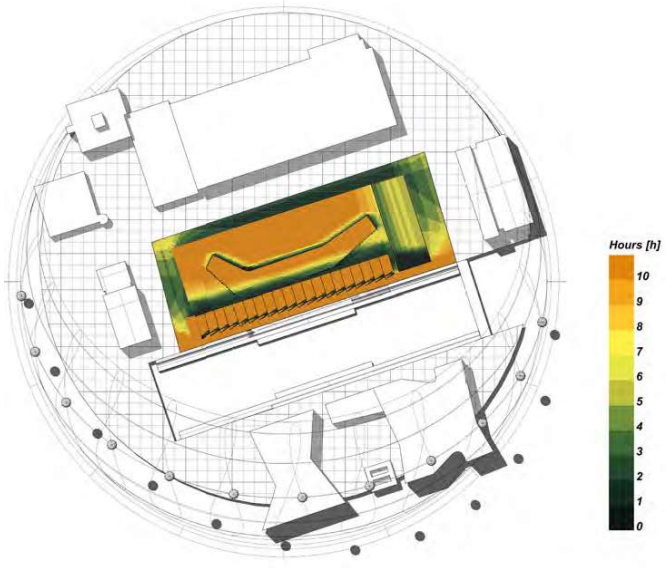
Bolig



21. december



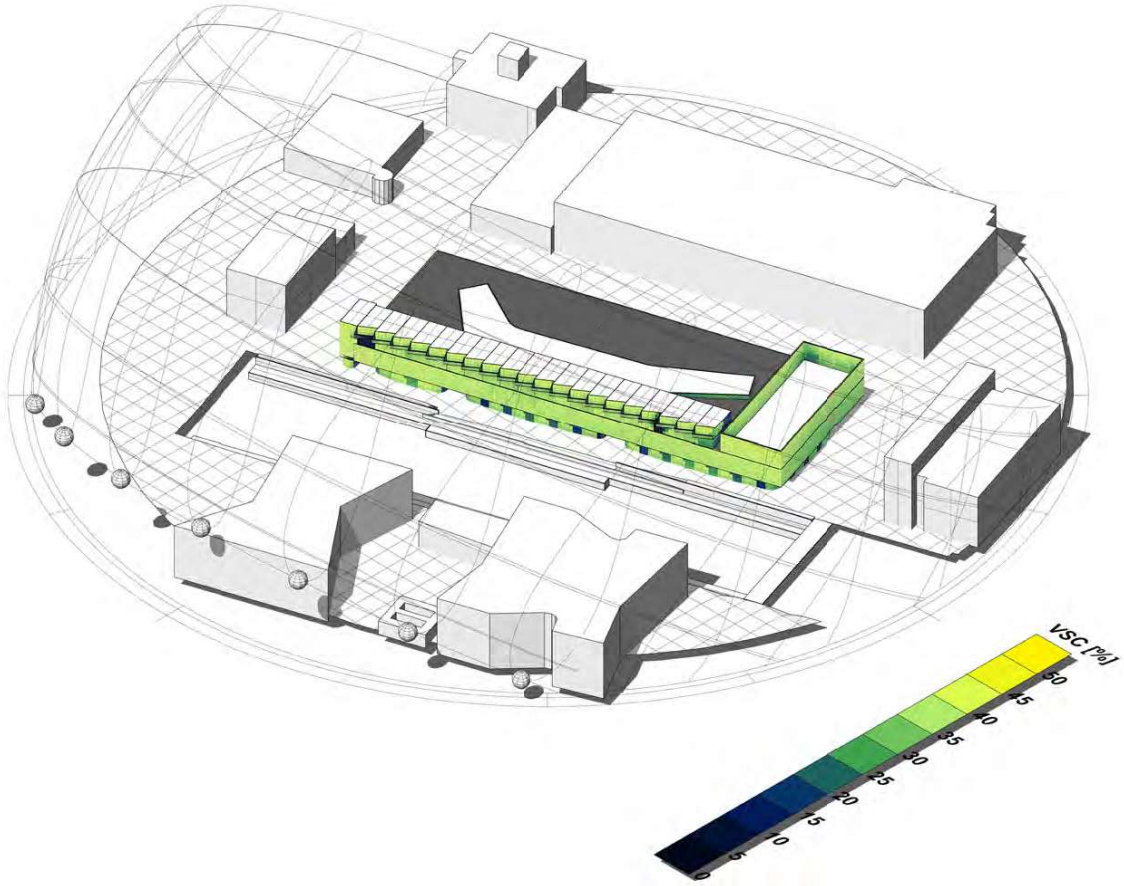
21. juni



21. marts

Dagslys

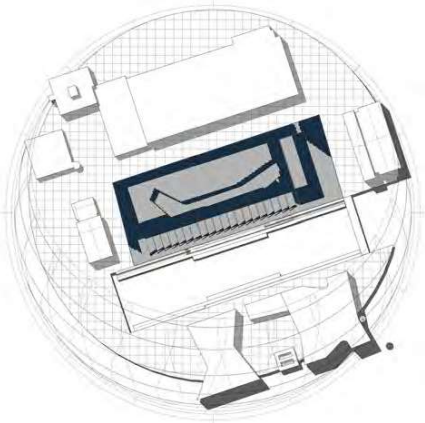
Bolig



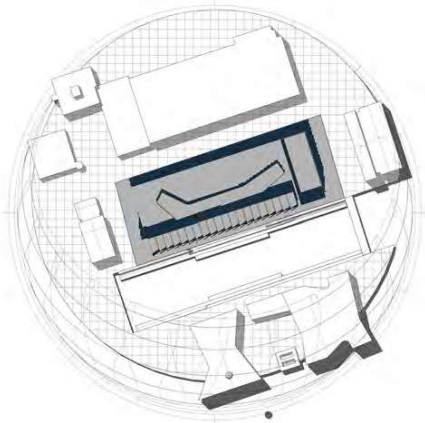
21. marts

Skygger

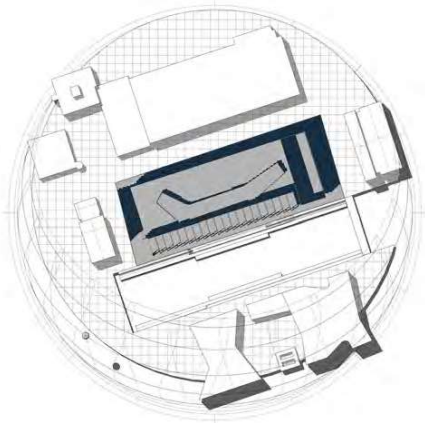
Bolig



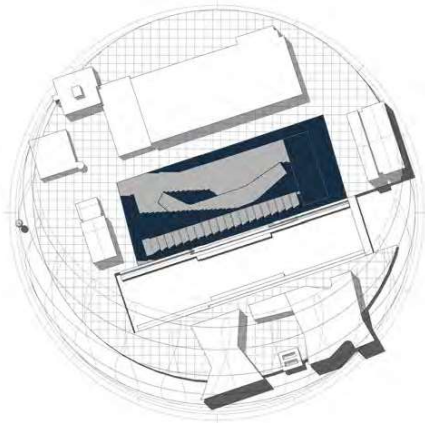
21. marts kl 9



21. marts kl 12



21. marts kl 15



21. marts kl 18

Dokument Navn:	**Hoveddokument for ansøgningen.pdf**
Dokument Titel:	**Hoveddokument for ansøgningen**
Dokument ID:	**5445699**
Placering:	**Emnesager/Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation fra lokalplanbestemmelse om størrelse på supermarked og p-krav/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation til udvidelse af supermarked og reduktion i p-krav**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**4**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Ansøgning for BR18 - Servicemål Etagebyggeri erhverv

Gentofte Kommune

Søborg Hovedgade 27, 2870 Dyssegård

CVR / RID: CVR:28312717-RID:87928052

Fase: Ansøgning
BOM-nummer: byg-2024-626824
Klassifikation: KLnr: 02.34.02 P19 B
Indsendelse nr.: 1 (15-01-2024 11:55)

Projekt: KS Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Ansøgningstyper:	Erhvervsbyggeri (hed tidligere: Industri, lager og kontorbyggeri i flere etager)

Sted(er)

Ejendomme:	BFE Nummer: 2071940
Bygninger:	Bygningsnummer: 2, BFE nummer: 2071940, BBR anvendelse: 539 Anden bygning til idrætformål.
Matrikler:	Matrikel nr.: 19aa, Ejerlav: Vangede

Personer tilknyttet projektet

Navn	Projektrettighed	Kontaktoplysninger
Lars Wismann (Indsendt af)	Projektejer	Åboulevard 1, 1635 København V lw@wismann-as.dk +45 40881998

Fuldmagt

Markeret ikke relevant:

Lars Wismann er bestyrelsesformand og tegner alene K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Underskrift:

Dokumentationen er ikke underskrevet.

Udfyld ansøgning

Den dokumentation der skal vedlægges ansøgningen når den indsendes.

Kontaktoplysninger på ejeren (Obligatorisk) UDFYLDT

Navn	K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte
Adresse	Åboulevard 1, 1635 København V
Telefon	40881998
Email	lw@wismann-as.dk
Evt. CVR-nr	25781147

Planlagt arbejde (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:

LP 213 muliggør udvikling af vores supermarked til 1.200 m2, men grundet større krav til håndtering af returemballage og vel dokumenterede behov langt under de nuværende 1 P-plads pr. 12,5 m2 samt det forhold at i samme bydelscenter Søborg Hovedgade, men i Gladssaxe Kommune der er kravene til P-pladser kun det halve 1/25 m2 butik og det forhold at udvalgsformand Jesper Marcus og borgmester Michael Fenger på et møde på Rådhuset d. 27-06-2023 bedyrede at der altid ville blive taget lokale hensyn er vores seneste byggetilladelse oktober 2022 blevet fejlhåndteret. Hertil at på borgemestermødet d. 27-06-2023 bedyrede Jesper Marcus at når man ikke ville reducere kravene til P-pladser skyldtes det parkeringsbelastningen i Bydelscentrene. Da vores P-plads med 85 P-pladser ligger på privat grund og har times parkering afhjælper vores P-plads ikke belastningen på offentlig vej. Hertil at vi ligger i samme bydelscenter som Søborg Hovedgade syd nr. 25-114 som er beliggende i Gladsaxe kommune hvor kravet P-pladser kun er det halve.

Vi har forgæves anmodet om et opklaringsmøde om vores muligheder med forvaltningschef Michael Holst og Plandirektør Marie-Louise Madsen der begge har afvist holde møde. Vores lejer REMA1000 har akut behov for udvidelse af sin butik lager og butik, med de ca. 500 m2 der er i vores bygningsmasse på samme niveau som den nuværende butik der er på 960,5 m2. Det vil giver et bedre arbejdsmiljø, anvendelse af den nuværende bygningsmasse, større varesortiment, bedre handicapvenlighed, flere friske og sunde føde varer og en række andre fordele.

Vi møder gerne på rådhuset. Vi vedlægger to udvidelsesmodeller den lille op til. 1.200 m2 den store op til 1.500 m2 men ingen af dem med en butiksdel ekskl. lager og personalerum på over ca. 1.100 m2. Det nuværende er ca. 700 m2.

Søborg Hovedgade 27 er beliggende i samme bydelscenter som Søborg Hovedgade syd beliggende i Gladsaxe Kommune, hvor kravene til P-pladser kun er det halve af kravene i Gentofte og som følge heraf betyder at der er 5 supermarkeder fra SBH 35-114, hvor der i Gentofte delen af SBH samme bydelscenter kun er et supermarked.

Det ville være meningsløst fremfor en udvikling at ejendommen med den nedlagte tankstation SBH 17-19, at bruge CO2 belastning på her at bygge et nyt supermarked for at nedlægge et ellers vel fungerede men for lille supermarked i SBH 27.

Vi har behov for en dialog med Gentofte PLAN og en samme velvilligehed til at bøje på kravene som borgmesteren d. 27-06-2023 forklarede at man allerede havde gjort på Ryvang Allé 87, Lyngvej 237 og en række andre ejendomme.

Vi vil efter en dialog med Gentofte PLAN og en tilkendegivelse om vores udvidelsesmuligheder få udarbejdet de meget kostbare ingeniørmæssige beregninger om bæreevner, flugtveje m.m. men først efter et tilsagn. Vi frygter at vores ansøgning blot modtager et blankt og umotiveret afslag med henvisning til den meningsløse og forældede Lokalplan LP 214.

Bilag

231113-JV REMA1000 1.200 m2.pdf
231014-VS Lad os sammen gøre Gentofte til en endnu bedre kommune!.msg
231106-LW plan med flugt.pdf
230629-Møde med borgmester Michael Fenger referat.pdf
230921-Borgmester Michael Fenger - brev.pdf
230921-Marie Louise Madsen - brev.pdf

Situationsplan UDFYLDT

Redegørelse:

Bilag

240112-Bygnings oversigt Søborg Hovedgade 25.pdf

Plantegninger (etageplaner) UDFYLDT

Redegørelse:

Fremgår allerede

Bilag

231113-JV REMA1000 1.200 m2.pdf
231106-LW plan med flugt.pdf

Facadetegninger UDFYLDT

Redegørelse:

Fremsendes efterfølgende når Gentofte PLAN har givet tilsagn og hel eller delvis udvidelse.

Snittegninger UDFYLDT

Redegørelse:

Fremsendes efterfølgende:

Bilag

220515-Sygesikringskort.pdf
220515-Pas foto.pdf

Byggeret og helhedsvurdering (Obligatorisk) UDFYLDT

☐ Byggeriet opføres i overensstemmelse med byggeretten

☑ Byggeriet opfylder ikke byggeretten/er ikke omfattet af byggeretten. Begrundelse skal vedlægges

Valgfrit felt til yderligere beskrivelse	Der bygges ingenting udover de allerede eksisterende bygningsmasser. Vi har behov for at Gentofte Kommunen giver dispensation i forhold til P-kravene i LP 214, der mieningsløst forlanger det dobbelte antale P-pladser i forhold til LP86 Gladsaxe, Søborg Hovedgade Bydelscenter1 P.t. har vi altid minimum 50 ledige af 85 P-pladser.

Bilag

230921-LP86 Gladsaxe Bydelscenter Søborg Hovedgade syd.pdf
220822-LP214 Søborg Hovedgade 27.pdf

Ubebyggede arealer (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:

Bilag

231113-JV REMA1000 1.200 m2.pdf
231106-LW plan med flugt.pdf

Brand og konstruktionsklasse (Obligatorisk) UDFYLDT

Vælg Brandklasse	Uden for kategori
Vælg Konstruktionsklasse	Uden for kategori
Begrundelse for valgt brand- og konstruktionsklasse samt andre bemærkninger	Fremsendes efterfølgende efter et positivt tilsagn om en hel eller delvis udvidelse af vores REMA1000 supermarked. Da det er en udvidelse i samme bygningsmasse burde det være enkelt.

Erklæring om bygningen er indsatstaktisk traditionel (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:
Ved jeg ikke hvad betyder men jeg antager at der kan svares ja.

Bilag

221108-lw ny butiksplan.pdf

Erklæring om tekniske forhold (Obligatorisk) UDFYLDT

- [ ] Kap. 2. Adgangsforhold (§ 48 - § 62)
- [ ] Kap. 3. Affaldssystemer (§ 63 - § 68)
- [ ] Kap. 4. Afløb (§ 69 - § 81)
- [x] Kap. 5. Brand (§ 82 - § 158)
- [x] Kap. 6. Brugerbetjente anlæg (§ 159 - § 160)
- [x] Kap. 7. Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder (§ 161 - § 165)
- [x] Kap. 9. Bygningens indretning (§ 196 - § 241)
- [x] Kap. 10. Elevatorer (§ 242 - § 249)
- [x] Kap. 11. Energiforbrug (§ 250 - § 298)
- [x] Kap. 12. Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§ 299 - § 328)
- [x] Kap. 13. Forurening (§ 329 - § 333)
- [x] Kap. 14. Fugt og vådrum (§ 334 - § 339)
- [x] Kap. 15. Konstruktioner (§ 340 - § 357)

- [x] Kap. 16. Legepladser mv. (§ 358 - § 367)
- [ ] Kap. 17. Lydforhold (§ 368 - § 376)
- [x] Kap. 18. Lys og udsyn (§ 377 - § 384)
- [x] Kap. 19. Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg (§ 385 - § 392)
- [x] Kap. 21. Vand (§ 403 - § 419)
- [x] Kap. 22. Ventilation (§ 420 - § 452)

Dispensation fra bygningsreglementet (Obligatorisk) UDFYLDT

- [x] Det ansøgte kræver ikke dispensation fra bygningsreglementets tekniske bestemmelser
- [ ] Det ansøgte kræver dispensation fra bygningsreglementets tekniske bestemmelser

Valgfrit felt til yderligere beskrivelse

Ved jeg faktisk ikke.

Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:

Vi skal have dispensation fra P-kravene i LP214 som både Jesper Marcus og Michael Fenger berettede at man i Gentofte altid tog udgangspunkt i de lokale forhold. Hertil at kraven reguleres til samme krav som i det samme bydelscenter men beliggende i Gladsaxe Kommune LP86.

Evt. en ny Lokalplan som Netto fik på Lyngbyvej 237 efter at Netto ulovligt havde udvidet butikken.

Dispensation ønskes:

På en række andre ejendomme i Gentofte har man fraveget kravene i Lokalplanerne og i Kommuneplanen.

Vi ønsker blot at der i Gentoftes del af det fælles bydelscenter Søborg Hovedgade stilles samme krav som i den del af bydelscenteret der ligger i Gladsaxe.

Det vil på ingen måde bringe præcedens til andre tilsvarende ejendomme idet ingen andre tilsvarende ejendomme ligger i et fælles bydelscenter over to kommuner.

Bilag

230307-Gladsaxe Søborg Hvd. Gade Bydelscenter LP86.pdf
220822-LP 342, Lyngbyvej 235-237.pdf
230920-Vangede Bycenter.pdf
211103-COWI Parkeringsregistrering Rema 1000 Søborg Hovedgade.msg
220822-LP 287, Ryvangs Allé 87.pdf
220822-LP 334 Munketorvet.pdf

Tinglyste servitutter UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Henviser til Tingbogen

Landzonetilladelse

UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven

UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Tilladelse vedr. jordforurening

UDFYLDT

Redegørelse:
Da der ikke bygges mere bygningsmasse men ansøgning alene drejer sig om anvendelsen er det irrelevant.

Tilladelse efter vejlovgivningen

UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Der ændres hverken på den eksisterende bygningsmasse, adgangsforhold. tilkørsel eller parkering.

Beredskabsloven

UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Henviser til Beredskabstjenesten

Nybyggeri

UDFYLDT

Omhandler din ansøgning nybyggeri? Nej

Vælg en bygning

UDFYLDT

Valgte bygninger

- Vangede - 19aa
  - Bygning 2, 1945 m², Søborg Hovedgade 27, 2870 Dyssegård, Ejendomsnummer: 197010
    BFE nummer: 2071940
    BBR anvendelse: 539 Anden bygning til idrætformål.
    BBR arealer: 1945 m² bebygget, 0 m² bolig, 4249 m² samlet.

BBR-oplysninger vedrørende byggerarbejde, der ikke er enfamiliehuse

IKKE UDFYLDT

Før arbejdet igangsættes

Dokumentation som skal udfyldes før arbejdet igangsættes eller når arbejdet igangsættes

Anmeldelse om påbegyndelse af byggeri

UDFYLDT

Dato for påbegyndelse af byggeri:
01-03-2024

Redegørelse:
Snarest muligt.

Venligst bekræft at I har modtaget byggeansøgningen med vedhæftede filer.

Nedenfor den ikke redigerede byggeansøgning dateret 12-01-2024.

Vi anmoder om et opklarende møde med Gentofte Kommune, gerne fælles besigtigelse og tilsagn om hvormeget vi må udvide REMA1000 inden at vi sætter dyre detailsdisponeringer og ingeniørarbejder i gang.

Bilag

240112-Byg-ansøg.pdf

Når arbejdet udføres

Dokumentation der kan/skal indsendes når arbejdet udføres eller afsluttes

Dokumentationer iht. Byggetilladelsen

UDFYLDT

Underskrift:
Der er underskrevet med digital signatur af: Lars Wismann

Dokument	Fil
Signaturbevis.pdf	https://dokument.bygogmiljoe.dk/signeringdokument/1/5c888569-9bd6-499a-8ff8-72608ddab61c/a48576db-9689-4314-915c-5e59b480d334

Redegørelse:

Efter endt arbejde

Dokumentation som skal indsendes for at dokumentere det udførte arbejde

Færdigmelding af byggearbejdet (Obligatorisk)

Erklæring om det færdige byggeri (Obligatorisk)

Erklæring om dokumentation for det færdige byggeri (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 6. Brugerbetjente anlæg (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 7. Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 9. Bygningens indretning (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 10. Elevatorer (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 11. Energiforbrug og klimapåvirkning (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 12. Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 13. Forureninger (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 14. Fugt og vådrum (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 16. Legepladser mv. (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 18. Lys og udsyn (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 19. Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 21. Vand (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 22. Ventilation (Obligatorisk)

Energimærke

Drift- og vedligeholdelsesmanual for installationer (Obligatorisk)

Samlet oversigt over bilag

Bilag for 1. indsendelse (15-01-2024)	Dokumentationskrav
220515-Pas foto.pdf	Ansøgning: Snittegninger
220822-LP 342, Lyngbyvej 235-237.pdf	Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

220822-LP214 Søborg Hovedgade 27.pdf	Ansøgning: Byggeret og helhedsvurdering
220515-Sygesikringskort.pdf	Ansøgning: Snittegninger
230921-Marie Louise Madsen - brev.pdf	Ansøgning: Planlagt arbejde
211103-COWI Parkeringsregistrering Rema 1000 Søborg Hovedgade.msg	Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)
230921-Borgmester Michael Fenger - brev.pdf	Ansøgning: Planlagt arbejde
220822-LP 287, Ryvangs Allé 87.pdf	Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)
231113-JV REMA1000 1.200 m2.pdf	Ansøgning: Plantegninger (etageplaner) Ansøgning: Ubebyggede arealer Ansøgning: Planlagt arbejde
231106-LW plan med flugt.pdf	Ansøgning: Plantegninger (etageplaner) Ansøgning: Ubebyggede arealer Ansøgning: Planlagt arbejde
220822-LP 334 Munketorvet.pdf	Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)
230629-Møde med borgmester Michael Fenger referat.pdf	Ansøgning: Planlagt arbejde
231014-VS Lad os sammen gøre Gentofte til en endnu bedre kommune!.msg	Ansøgning: Planlagt arbejde
230920-Vangede Bycenter.pdf	Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)
240112-Byg-ansøg.pdf	Afventer start: Anmeldelse om påbegyndelse af byggeri
240112-Bygnings oversigt Søborg Hovedgade 25.pdf	Ansøgning: Situationsplan
230307-Gladsaxe Søborg Hvd. Gade Bydelscenter LP86.pdf	Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)
230921-LP86 Gladsaxe Bydelscenter Søborg Hovedgade syd.pdf	Ansøgning: Byggeret og helhedsvurdering
221108-lw ny butiksplan.pdf	Ansøgning: Erklæring om bygningen er indsatstaktisk traditionel

Tidligere indsendelser

Der er ingen tidligere versioner

Relateret document 2/4

Dokument Navn:	**240409-KS Cowi parkering.pdf**
Dokument Titel:	**240409-KS Cowi parkering**
Dokument ID:	**5445712**

WISMANN PROPERTY CONSULT A/S

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

PARKERINGSBEHOVET VED UDVIDELSE AF BUTIKSAREALET SØBORG HOVEDGADE 27 I SØBORG

TEKNISK NOTAT

1 Baggrund

Wismann Property Consult A/S ønsker at udvide det nuværende butiksareal med op til 470 m² fordelt med 240 m² som en udvidelse af den eksisterende Rema 1000 butik og de øvrige 230 m² til f.eks. et apotek - alternativt alle 470 m² til udvidelse af dagligvarebutikken. Arealet på 470 m² er beliggende i stueetagen og er tidligere benyttet til fitness formål.

I den sammenhæng er COWI blevet bedt om at vurdere det fremtidige parkeringsbehov til ejendommen.

Dette notat indeholder vurderinger af det generelle parkeringsbehov til butiksaktiviteter i tætbyområder og til den konkrete lokalitet på Søborg Hovedgade.

2 Eksisterende forhold

Ejendommen Søborg Hovedgade 27 rummer i dag følgende aktiviteter:

- Fitnesscenter på 2.770 m² inkl. de 470 m² der er ledige.
- Lydstudie på ca. 300 m².
- Dagligvarebutik Rema 1000 på 960 m², heraf 240 m² lager og personalrum.

På ejendommen er der i dag indrettet 85 p-pladser, hvoraf de 22 pladser findes i en p-kælder.

Området er omfattet af lokalplan 214 fra 2003. Heri er parkeringskravet med baggrund i kommuneplantillæg 03 opgjort til:

1 plads pr. 50 m2 etageareal til erhverv
1 plads pr. 25 m2 etageareal til butik

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.
A110990-133	001

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1	09.04.2024	Trafiknotat	KSC	TSRD	KSC

1 plads pr. 12½ m2 etageareal til supermarked

Der er tale om nogle meget høje udlæg til parkering – især kravet til supermarkeder på 1 p-plads pr 12,5 m² butik, som afviger meget markant fra de p-normer, der tidligere er blevet anbefalet at benytte til dagligvarebutikker i forbindelse med planlægning - uanset om det er i byområde eller langs indfaldsveje til byer.

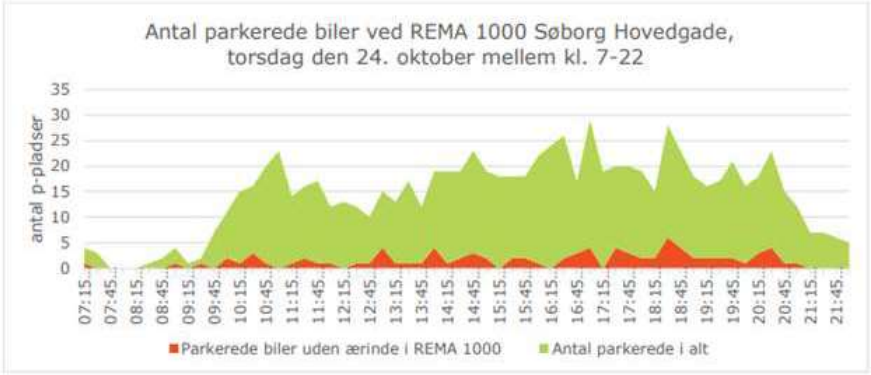
Benyttes parkeringstallene fra lokalplan 214 til den nuværende anvendelse af ejendommen vil der skulle etableres omkring 120 p-pladser til biler lidt afhængig af, hvilken p-norm, der benyttes til fitnesscenter. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om cykelparkering.

Aktivitet	**Areal (m²)**	**P-norm (biler)**	**Antal p-pladser**
Fitnesscenter	2.770	1 pl pr. 50 m²	55
Kontor	300	1 pl pr. 50 m²	6
Dagligvarebutik	960	8 pl. Pr. 100 m²	77
I alt	**4.030**		**138 p-pladser**

Tabel 1. Opgørelse af parkeringsudlægget med baggrund i p-normen fra lokalplan 213, der er gældende for området.

2.1 Tidligere opgørelse af parkeringsudnyttelsen

Tidligere undersøgelse af parkeringsudnyttelsen på ejendommen i 2019 viste, at de bedst beliggende pladser nærmest Søborg Hovedgade havde en maksimal udnyttelse på 70% i tidsrummet kl. 16-17, hvor 26 af de 37 p-pladser var optaget. Resultaterne er vist i figur 1.



Figur 1. Resultater af belægningsprocenten på dele af terrænparkeringen ud mod Søborg Hovedgade (37 pladser) ved den nuværende Rema 1000. Kilde COWI´s parkeringsundersøgelse 2019.

Registreringen i 2019 dækkede ikke parkeringen langs Vangede Renden, hvor nogle få pladser ofte benyttes til personaleparkering. Tilsvarende blev der ikke lavet registreringer i p-kælderen, der meget sjældent benyttes eller af den nuværende gadeparkering på Søborg Hovedgade ud for ejendommen, hvor pladserne ofte benyttes af kunder til butikken.

2.2 Undersøgelser af parkeringsbehovet i midtbyområder

Den forholdsvis lave parkeringsefterspørgsel på bilparkering for de aktuelle aktiviteter (ca. 4.000 m²) på ejendommen understøttes af tidligere undersøgelser af transportmiddelvalget ved indkøb i bymidter. Undersøgelser fra Københavnsområdet viser, at gående og cykler dækker ca. 50% af omsætningen i butikker. Kollektiv trafik ca. 15%, hvilket betyder, at "kun" 35% af butikkernes omsætning kommer fra kunder i bil.

Tilsvarende undersøgelser i større bymidter udenfor København viser samme mønstre og fordeling på transportmidler, hvor gående og cykler også står for ca. halvdelen af butikkernes omsætning.

Sammenlignes p-normer for dagligvarebutikker for forskellige bymidter varierer disse en del. For butikker varierer p-normen ofte mellem 2-4 pladser pr. 100 m² butiksareal, hvor de 2 pladser pr. 100 m² dækker bymidteområder i større provinsbyer. 2 pladser pr. 100 m² svarer også til vejreglernes erfaringstal for parkeringsbehovet for dagligvarebutikker. I København Kommune er kravet mindre for dagligvarebutikker - 0.7 pladser pr. 100 m² og i øvrigt med baggrund i en konkret vurdering af lokaliteten, herunder stationsnærhed mv.

Anvendes parkeringskravene fra Aarhus bymidte (Zone 1 - indenfor ringgaderne, der også medtager fitnesscentre) for den aktuelle lokalitet på Søborg Hovedgade, vil parkeringskravet være 40 p-pladser, som angivet i tabel 2.

Aktivitet	**Areal (m²)**	**P-norm (biler)**	**Antal p-pladser**
Fitnesscenter	2.770	1 pl pr. 150 m²	18
Kontor	300	1 pl pr. 150 m²	2
Dagligvarebutik	960	2 pl. Pr. 100 m²	19
I alt	**4.030**		**39 p-pladser**
		P-norm (cykler)	
	4.030	2 pl pr. 100 m²	80 cykel p-pladser

Tabel 2. Regneeksempel på parkeringsbehovet for den aktuelle anvendelse med parkeringsnormer fra kravene i Aarhus bymidte zone 1.

Et parkeringskrav på ca. 40 pladser synes således at være dækkende i forhold til den parkeringsefterspørgsel på omkring 25-30 biler, der blev registreret på

ejendommen i 2019. Hertil kommer parkering på Søborg Hovedgade, hvor der er kantstensparkering i begge vejsider.

Med udgangspunkt i at cykler indgår som et vigtigt transportmiddel til mange af midtbyens aktiviteter inkl. handel, er det derfor vigtigt, at der etableres plads til cykelparkering på lige fod med bilparkering. I Københavns kommune anvendes ved butikker normalt en cykelparkeringsnorm på 4 pl. pr. 100 m². I Aarhus midtby anvendes 2 pl. pr. 100 m², som vist i tabel 2. Dette viser et behov for omkring 80 cykelparkeringspladser med de nuværende aktiviteter i ejendommen.

I dag er der opsat cykelstativer langs hele bygningens facade ud mod Søborg Hovedgade. Med baggrund i street view skønnes antallet at være omkring 75-80 cykel p-pladser, hvilket svarer til det opgjorte behov for cykelparkering med baggrund i tidssvarende parkeringsnormer for cykelparkering.

Foto fra Google Street view af cykelparkeringen langs facaden ud mod Søborg Hovedgade.

3 Behov for parkering ved udvidelse af den eksisterende Rema 1000 butik og indretning af ny butiksaktivitet i ejendommen

Der er planer om at udvide den nuværende Rema 1000 butik med 240 m² til 1.200 m² og samtidig indrette et nyt butikslejemål i ejendommen på 230 m² til f.eks. apotek – alternativt udvide dagligvarebutikken med alle 470 m².

Baggrunden herfor er at de 470 m², der tidligere har været anvendt i forbindelsen med fitnesscenteret, i dag står ubrugt. Samtidig har Rema 1000 et ønske om at få bedre plads til at præsentere det nuværende varesortiment og skabe forbedret lagerplads inkl. plads til håndtering af returflasker i butikken.

De 500 m² er således eksisterende erhvervsarealer, der skifter anvendelse og med baggrund i den nuværende parkeringsefterspørgsel vurderes behovet for ny parkering at være begrænset.

Omsætningsmæssigt forventes en udvidelse af butikken kun at medføre en mindre vækst – skønsmæssigt 10-15%. Overføres denne vækst til det fremtidige parkeringsbehov baseret på "tidssvarende p-normer" vil denne medføre et behov for ca. 2 ekstra p-pladser. I forhold til de samme p-normer vil udvidelsen af butikken fra 960 m² til 1.200 m² medføre et behov for ekstra 5 p-pladser.

En ny butik f.eks. et apotek på 230 m² vil med de nye parkeringsnormer for udvalgsvarebutikker på 2 pl. pr. 100 m² medføre et parkeringsbehov på 5 p-pladser.

I tabel 2 er opgjort det fremtidige parkeringsbehov med inddragelse af yderligere 470 m² til butiksformål.

Aktivitet	**Areal (m²)**	**P-norm (biler)**	**Antal p-pladser**
Fitnesscenter	2.230	1 pl pr. 150 m²	15
Kontor	300	1 pl pr. 150 m²	2
Dagligvarebutik	1.230	2 pl. pr. 100 m²	25
Ny butik - apotek	230	2 pl. Pr. 100 m²	5
I alt	**3.960**		**47 p-pladser**
		P-norm (cykler)	
	3.960	2 pl pr. 100 m²	80 cykel p-pladser

Tabel 3. Regneeksempel på det fremtidige parkeringsbehov med ændret anvendelse af 470 m² til butiksformål med udgangspunkt i p-normerne i Aarhus bymidte zone 1.

Som det fremgår af tallene i tabel 3, vil den planlagte omfordeling af erhvervsarealerne til en udvidelse af butiksarealet kun medføre en begrænset vækst i parkeringsbehovet på 11 p-pladser - fra 36 til 47 p-pladser, som fint vil kunne dækkes med de eksisterende 85 p-pladser, der i dag hører til ejendommen.

Udgår nyt apotek og tillægges alle "ledige" 470 m² til dagligvarebutikken, vil dette umiddelbart ikke medføre yderligere behov for parkering, da der som regel benyttes samme p-krav til dagligvarebutik og udvalgsvarebutikker i midtbyområder.

Der vil således også i fremtiden være et parkeringsoverskud på ejendommen – også uden at medregne de 22 p-pladser i kælderen, som det erfaringsmæssigt er svært at få udnyttet. Dette giver mulighed for at forbedre forholdene omkring renovationen med indhegning og forbedrede adgangsforhold - også selv om, det måtte forudsætte fjernelse af enkelte p-pladser langs Vangede Rende.

4 Sammenfatning

Lokalplan 214, som er gældende for den aktuelle ejendom på Søborg Hovedgade, indeholder nogle meget høje og utidssvarende krav til parkering.

Vejreglerne og forskellige undersøgelser peger på, at i tætbyområder benyttes bilen kun i mindre omfang i forbindelse med handel. Gang og cykel benyttes til ca. halvdelen af turene, hvilket også bekræftes af en tidligere registrering af parkeringsudnyttelsen på ejendommen, hvor under halvdelen af pladserne blev benyttet i eftermiddagsspidstimen. Derfor er der som udgangspunkt en stor parkeringsreserve på ejendommen.

En ændret anvendelse af ca. 500 m² erhverv i ejendommen fra fitness aktiviteter til dagligvarehandel/apotek må forventes kun at medføre små ændringer i parkeringsbehovet. Udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik vil kun medføre en mindre vækst i omsætningen på 10-15% og dermed i parkeringsbehovet.

Forskellen mellem parkeringskrav ved fitness og dagligvarehandel/apotek i midtbyområder er ofte 1:3, hvilket vil øge parkeringsbehovet med ca. 10 pladser. Dette vil kunne rummes indenfor det nuværende parkeringsudlæg til ejendommen.

Relateret document 3/4

Dokument Navn:	**240409-Nina Holst Parkering.pdf**
Dokument Titel:	**240409-Nina Holst Parkering**
Dokument ID:	**5445713**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, **CVR: 28 31 27 17**, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf..: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk**,** Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Nina Holst
Chef for Plan og Byg
Gentofte Kommune
Klima, Miljø og Teknik | Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund
Mobil: 26172992
e-mail: nhol@gentofte.dk

Bilag: Notat COWI Consult A/S
Keld Schumann
Mobile: +45 29 23 77 19
Email: ksc@cowi.com
Dateret d. 09-04-2024

cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør

09. april 2024

Supplerende materiale og oplysninger. Oplæg til Byrådsbehandling og beslutning d. 07-05-2024:

Der har tillige været afholdt et møde på Gentofte Rådhus d. 22-03-2024, referater er udsendt ligesom der er aftalt besigtigelse på ejendommen fredag d. 12-04-2024 med chef for Plan og Byg **Nina Holst** og faglig leder chef indtil 01-02-2024 **Michael Holst**.

Der har været holdt møde med borgmester **Michael Fenger** samt en lang række deltagere d. 27-06-2023, referat er fremsendt.

Forud for seneste byggetilladelse dateret 05-10-2022 havde daværende Chef for Plan og Byg, Gentofte Kommune, **Michael Holst** både afvist at holde møde med os, at besigtige ejendommen, eller gøre undtagelser fra LP214. Ingen lokale hensyn!

PLAN udvalgsformand **Jesper Marcus** bedyrede på borgmestermødet d. 27-06-2023, at det var hans højeste ambition at fastholde og sikre et rigt og varieret butiksliv/dagligvareudbud på LP 214 Dyssegårds Bydelscenter samt, at det var hans budskab altid at tage udgangspunkt i de lokale forhold også selvom det betød dispensationer i forhold til de over 20 år gamle Lokalplaner.

Returflaske containere placeret bag ejendommen. Arbejdet er nu i snestorme, regn, kulde, frost – skidt arbejdsmiljø! Fagligheden forlangte et skidt arbejdsmiljø!

144 m2 returflaske rum midt i bygningen. Meningsløst forlangt pålagt afblændet i oktober 2022 af den nu Faglige leder, Michael Holst/chef!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, **CVR: 28 31 27 17**, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf..: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

På disse 5 korte P-pladser kunne renovationscontainerne placeres fremfor i dag, hvor de står foran cykelskurene. Gang på gang hævder skraldemændene at de ikke kunne få containerne ud, hvorefter de kører uden tømning. Det giver rotter!

Den blå container står på vores 85 P-Pladser og tilhører en mekaniker i nr. 21

Dejligt for rotterne, når Renovationen uden varsel kører forbi uden at tømme.

Oplagt alternativ placering for renovationscontainere langs Vangede renden måske i lukket bur!

Flere parate P-pladser i P-kælder

Altid rigeligt med ledige P-pladser lige foran REMA1000

2- timers parkering og altid tomme P-pladser langs Vangede Renden

Tomme P-pladser i hobetal, fordi der jf. COWI 09-04-2024 er ca. 40 P-pladser mere end spidsbelastningsbehovet.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, **CVR: 28 31 27 17**, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf..: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

LP 214 fri parkering og ingen "sikker parkering"! Komplet P-anarki!

Fri parkering på SBH LP 214. Byrådet har ikke fundet behov for timesparkering eller "sikker parkering"!

2- timers parkering med 22 P-pladser i P-kælder.

2- timers parkering med 22 P-pladser i P-kælder.

2- timers parkering i med 22 P-pladser i P-kælder.

2- timers parkering i med 22 P-pladser i P-kælder.

2- timers parkering i med 22 P-pladser i P-kælder.

2- timers parkering i med 22 P-pladser i P-kælder.

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, **CVR: 28 31 27 17**, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf..: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk**,** Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Vi har store forventninger til, at Gentofte Byråd d. 07-05-2024, vil lægge fortiden bag sig, se fremad, tage udgangspunkt i de vel dokumenterede faktiske forhold.

Hvad der sket i det nu butikstomme Jægersborg Bydelscenter, bør ikke ske tilsvarende i LP 214 Dyssegårds Bydelscenter.

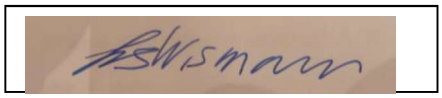
Folkestyrets DNA er dialog med borgerne og altid fokus på, hvad der tjener flest bedst i det lokale samfund. Intet er så lærerigt som at tage ud på ejendommene, se for sig selv, respektere ekspertviden COWI og tage udgangspunkt i de lokale forhold.

Vi er taknemmelige over, at **Nina Holst** Chef for Plan og Byg, nu som ny chef for Plan Byg siden 01-02-2024, gerne indgår i dialog med borgerne, gerne tilbyder besigtigelse på ejendommen d. 12-04-2024 og forhåbentligt kan se hvilke forbedringer vi kan skabe for de 1.000-vis af beboere i de mange etageejendomme ved Dyssegårds Bydelscenter.

De er især de svageste borgere, de gangbesværede, dem uden egen bil, der ved en udvidelse og en udvikling af vores lejer REMA1000 kan få livs kvalitetsforbedring af en større butik med et mere varieret vareudbud.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann



Lars Wismann, projektchef & direktør,
Bestyrelsesformand i K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

cand.merc., ejendomsmægler & valuar
Se i øvrigt vores hjemmeside

Relateret document 4/4

Dokument Navn:	**Vedr. din dispensationsansøgning for Søborg Hovedgade 25-29 m.v. 2024-05-01T161752.1207338.msg**
Dokument Titel:	**Vedr. din dispensationsansøgning for Søborg Hovedgade 25-29 m.v.**
Dokument ID:	**5463133**

From: Nina Hanne Holst (NHOL)
Sent: 1. maj 2024 16:17
To: Lars Wismann
Cc: Michael Holst (miho)
Subject: Vedr. din dispensationsansøgning for Søborg Hovedgade 25-29 m.v.

Kære Lars Wismann

Med denne mail kvitterer jeg for og kommenterer på:

1. Din ansøgning af den 1. januar 2024 om dispensation fra Lokalplan 214 til udvidelse af supermarkedet uden etablering af supplerende parkeringspladser. Ansøgningen forventes behandlet på mødet i Byplanudvalget den 7. maj.
2. Dine mails til mig af den 8., 9., 13. og 18. april 2024 der bl.a. omhandler hhv. ovennævnte ansøgning, et tidligere ulovligt opsat banner på ejendommen samt vores møder af hhv. den 22. marts og 12. april 2024.

Ad. 1
I redegørelsen for ansøgningen har du anført dine synspunkter og refereret udtalelser fra Gentofte Kommune, som vi imidlertid i flere tilfælde anser for ukorrekte eller taget ud af den sammenhæng, udtalelserne er kommet i.

Du citerer formand for Byplanudvalget Jesper Marcus og borgmester Michael Fenger for på et møde den 27. juni 2023 at have udtalt, at der altid ville blive taget lokale hensyn. Du anfører desuden, at udsagnet om, at Gentofte Kommune ikke vil reducere kravene til P-pladser på grund af parkeringsbelastningen i bydelscentrene, ikke kan afhjælpes på ejendommen Søborg Hovedgade 27, der er privat og har times-parkering. Du anfører på baggrund heraf, at den seneste byggetilladelse fra oktober 2022 er blevet fejlhåndteret. Desuden beklager du, at Gentofte Kommune ikke har været indstillet på at mødes med dig.

Det skal hertil bemærkes, at det på mødet i juni 2023 blev oplyst, at der ved lokalplanlægning, hvor de fremtidige planlægningsmæssige muligheder fastlægges, tages hensyn til de stedlige forhold, hvilket kommunen har gjort ved de to lokalcentre omfattet af Lokalplan 287 ved Hellerup Station og Lokalplan 237 for området ved Lyngbyvej 237. Der er ikke tale om at bøje kravene, men om i en lokalplanproces, med inddragelse af borgere og andre interessenter, at vurdere de enkelte steders samlede muligheder og begrænsninger.

Byggesagen på din ejendom er ikke, som du anfører, fejlhåndteret, men behandlet efter det gældende plangrundlag i bl.a. Lokalplan 214.

Vedrørende din bemærkning om, at forvaltningen har afvist at holde møde om sagen, skal det bemærkes, at Gentofte Kommune har vurderet, at der ikke har været anledning til at holde yderligere møde om sagens indhold. Hertil bemærkes, at siden 2016, hvor lovliggørelsessagerne om den uansøgte og dermed ikke tilladte udvidelse af supermarkedet og indretning af lokaler til Fitness World tog sin begyndelse, har Gentofte Kommune modtaget dækkende oplysninger og tegninger fra diverse rådgivere engageret af henholdsvis Rema 1000 og Fitness World. Gentofte Kommune har desuden flere gange været på varslet tilsyn inde i ejendommen. Planchef Michael Holst har desuden gennem sagsforløbet holdt møder med henholdsvis dig, advokat Preben Kønig og Jonas Vestermann fra Rema 1000. Og som du selv henviser til, har borgmester Michael Fenger og formand for Byplanudvalget Jesper Marcus holdt møde med dig, Preben Kønig og Jonas Vestermann.

Endelig har jeg selv og Michael Holst holdt møde med dig og advokat Preben Kønig den 22. marts 2024 dels om grundlaget for din dispensationsansøgning, og dels om den kommende revision af kommuneplanen, ligesom jeg har deltaget i et møde med dig på ejendommen den 12. april 2024, for at få et førstehåndsindtryk af stedet.

Vi i forvaltningen har nu skrevet et dagsordenspunkt med indstilling til Byplanudvalget, hvor i der redegøres for de konkrete ønsker i din ansøgning med anførsel af forvaltningens anbefalinger. Punktet lægges op til drøftelse og beslutning og bliver offentliggjort i morgen torsdag den 4. maj 2024.

Ad. 2

- Med de tilsendte oplysninger af den 9. april, herunder COWIs notat om parkeringsbehovet på ejendommen, anser vi – som også tidligere oplyst – din ansøgning som tilstrækkeligt oplyst til at Byplanudvalget kan tage principielt stilling til den.
- Efter vores møde på ejendommen den 12. april 2024 tilsendte du i mail af den 13. april 2024 et referat af mødet. Jeg vil takke for en grundig rundvisning på ejendommen og her konstatere at vi er enige om, at det overordnede mål er den bedst mulige udvikling af Dyssegaard Bydelscenter, men at jeg ikke kan genkende din gengivelse af mødet i alle detaljer. Herunder:
    - er jeg ikke chef for renovationen i Gentofte, men alene Plan og Byg. Det er Ulla Dreehsen, der er sektionsleder for Affald og Genbrug.
    - at der er planer om på sigt at indføre parkeringsorden/parkeringskontrol også i Dyssegaard Bydelscenter, blot kendte jeg ikke på mødet detaljerne herom, men er efterfølgende blevet oplyst, at det forventeligt vil ske i perioden maj-august 2025. Du kan læse mere om udrulningen af den ny parkeringsorden i Gentofte Kommune her: https://gentofte.dk/nyparkeringsorden/
    - fortalte jeg, at jeg endnu ikke kendte til de to byggesager i LP 334, som du refererede som fejlagtige, men blot konstaterede at HVIS der begås en fejl i byggesagsbehandlingen, der er til ansøgers fordel, er der tale om en såkaldt begunstigende forvaltningsakt, som myndigheden ikke kan trække tilbage, men som heller ikke skaber præcedens i andre sager.
    - Endelig erklærede jeg mig ikke enig i COWI-rapportens konklusion om parkeringsbehovet på jeres ejendom, men udtalte at vi ikke betvivlede den registrering af parkeringsbelægningen, som COWI tidligere havde lavet, og at vi med interesse var i gang med at nærlæse COWIs rapport, som vi havde modtaget den 9. april.
- Bygningsmyndigheden har været på tilsyn på ejendommen efter din mail af den 18. april 2024 og har der konstateret, at banneret er taget ned, hvorfor vi har afsluttet sagsnummer 2024-192 om lovliggørelse af netop dette forhold.

Opsummerende vil jeg blot gentage, at dagsordenspunktet om din dispensationsansøgning til Byplanudvalgets behandling af spørgsmålet den 7. maj, bliver offentliggjort i morgen, torsdag den 2. maj, hvor du vil kunne tilgå den her: Dagsordner og referater - Gentofte Kommune

Venlig hilsen

Nina Holst
Chef for Plan og Byg

Gentofte Kommune | Klima, Miljø og Teknik | Plan og Byg
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund
Mobil: 26172992 | e-mail: nhol@gentofte.dk

Gentofte Kommune

Sådan behandler vi dine oplysninger

Når Gentofte Kommune behandler personoplysninger om dig, sørger vi for, at oplysningerne behandles i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens krav. Læs om kommunens behandling af personoplysninger og dine rettigheder her: http://www.gentofte.dk/Databeskyttelse

Dokument Navn:	**Tilfredshedsundersøgelse på Byplanudvalgets område.docx**
Dokument Titel:	**Tilfredshedsundersøgelse på Byplanudvalgets område**
Dokument ID:	**5450408**
Placering:	**Emnesager/Brugertilfredshedsundersøgelse/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Brugertilfredshedsundersøgelse**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Tilfredshedsundersøgelse på Byplanudvalgets område

I budgetaftalen er det anført, at forligspartierne de kommende år ønsker at intensivere arbejdet for at øge kvaliteten i mødet mellem borger og kommune. Fokus er på, at borgerne oplever nem adgang til service og kommunikation ved henvendelser personligt, telefonisk og når de betjener sig selv digitalt – samt at de får en hurtig og god sagsbehandling.

Det kræver et løbende forbedringsarbejde fra forvaltningens side. For at understøtte det afsættes 1,2 mio. kr. om året i 2023 og 2024 til at foretage borgertilfredsmålinger og modtage borgerfeedback på de væsentligste områder, hvor borgerne er afhængige af kommunens rolle som myndighed og/eller samarbejdspartner.

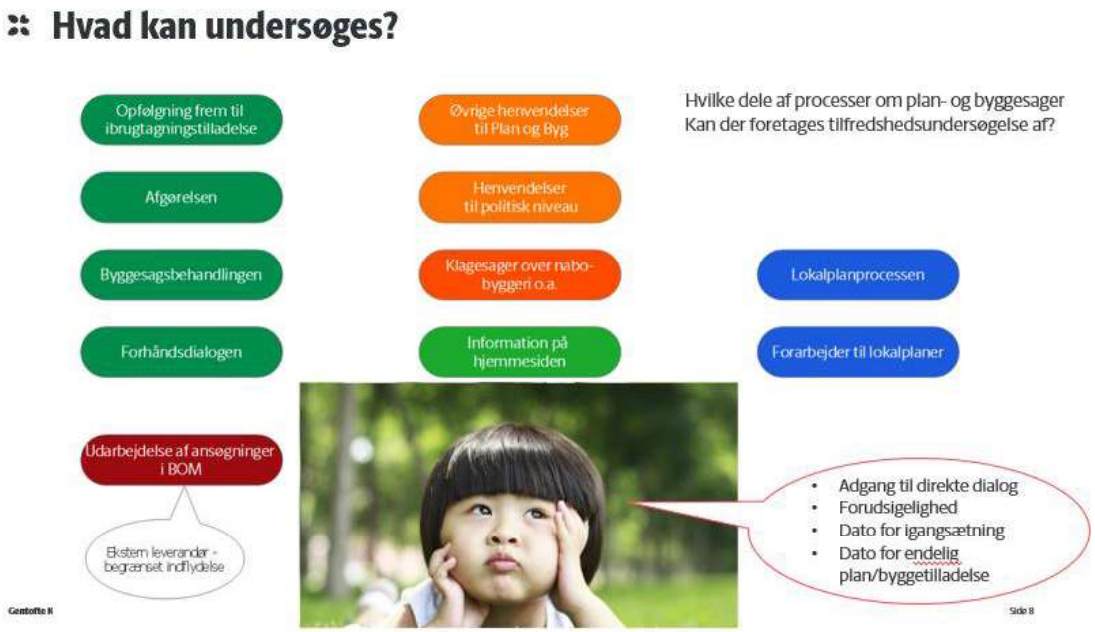
Klima, Miljø og Tekniks projekt med at implementere *Styrket borgerkontakt* som tilgang og metode er en gennemgribende indsats, som har som ambition på én gang at begrænse sagsbehandlingstiden på klagesager primært og potentielt andre og samtidig øge både borgernes og de ansattes tilfredshed. Der er indikationer på, at konceptet kan medvirke til forbedringer i form af effektiv sagsbehandling og øget tilfredshed hos borgerne. Arbejdet med konceptet fortsætter i 2024.

Konceptet er også implementeret i Plan og Byg, herunder Bygningsmyndigheden, som har mange af de sager, hvor *Styrket Borgerkontakt* kan forventes at have en effekt. Der arbejdes løbende med at udvikle brugen af konceptet, idet der dog ikke endnu er grundlag for at foretage en måling/evaluering af effekten.

Inspirationsoplæg for Byplanudvalget 4. december 2023

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

Oplægget beskrev de mangesidige kontaktflader og dialogformer Plan og Byg har med borgere, ansøgere, rådgivere, projektudviklere m.fl., herunder hvilke elementer, der kunne foretages tilfredshedsundersøgelse af. Der blev bl.a. vist følgende illustration:



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 baggrund af bemærkningerne er der i det følgende beskrevet de umiddelbart relevante emner for tilfredshedsundersøgelser samt anført nogle opmærksomhedspunkter.

Borgerkontakt

Det er i forbindelse med Bygningsmyndighedens sager, der er den hyppigste og for tilfredsheden mest betydende kontakt med borgerne. Den ligger i telefoniske forespørgsler og henvendelser på mail om generelle forhold, planoplysninger og bygningslovgivning, forventet sagsbehandlingstid, dialogmøder om byggesager, forespørgsler om systemet Byg og Miljø, dialog om det indholdsmæssige i igangværende bygge- og plansager, klager over naboforhold samt aktindsigter m.v.

I kraft af dette forhold har der politisk og i forvaltningen altid været fokus på at servicere borgerne bedst muligt. Plan og Byg/Bygningsmyndigheden er således organiseret med henblik på det – at levere effektiv og korrekt sagsbehandling samt vejlede borgere og rådgivere ordentligt og hurtigt. Der er løbende foretaget ændringer i organiseringen for at opfylde formålet og forsøge at efterleve det af Kommunalbestyrelsen vedtagne servicemål på 20 arbejdsdage, som betyder, at der inden for 20 arbejdsdage skal svares konkret på indsendelser/henvendelser vedrørende sager (NB. Ikke samlet sagsbehandlingstid til afgørelse).

Der har dog ikke været foretaget en måling af borgere med fleres oplevelse af den modtagne service, når der ses bort fra deltagelse i et tidligt pilotprojekt i ansøgningssystemet Byg og Miljø, hvor erfaringen var, at de få modtagne svar ikke kunne anses for repræsentative og dermed bruges som grundlag for forbedringer.

Undersøgelsesemner og -metoder

Et ikke udtømmende bud på mulige undersøgelsesemner vedrørende tilfredshed kunne være:

- Muligheden for at komme i telefonisk kontakt med Plan og Byg / Bygningsmyndigheden.
- Svartider på henvendelser på mails til Plan og Byg / Bygningsmyndigheden.
- Information på hjemmesiden om plan- og byggesagsrelaterede forhold.
- Kvaliteten af vejledning modtaget på dialogmøder om byggesager.
- Den faglige håndtering af byggesager.
- Den løbende dialog mundtligt og skriftligt om byggesager.
- Kvaliteten / forståeligheden af sendte breve (mangelskrivelser, afgørelser, naboorienteringer og partshøringer, klagevejledninger o.a.).

- Orientering om forventelige svartider, sagsproces, igangsætning af sagsbehandling, sagsstatus.

De forskellige undersøgelsesemner fordrer eller kan underlægges tilpassede undersøgelsesmetoder. Det er vores anbefaling, at der foretages en prioritering af emner, som skal underlægges tilfredshedsundersøgelse, og at der vælges metoder, der trækker færrest mulige ressourcer væk fra den egentlige sagsbehandling, idet det alt andet lige vil betyde længere svartider og sagsbehandlingstider – og dermed mindre tilfredshed.

Umiddelbart vil de følgende 3 emner/metoder være at anbefale, idet de kan gennemføres uden stort træk på sagsbehandlerressourcer. De vil desuden kunne sættes i gang inden for de nærmeste måneder. Endelig vil der ved de besluttede terminer kunne måles på den tilfredshed, eventuelle forbedringer giver sig udslag i hos borgere/brugere, hvis der til en start etableres en baseline.

Det kan ud fra det her beskrevne drøftes, om der er ønske om yderligere tilfredshedsundersøgelser.

1. Telefonisk kontakt til Plan og Byg / Bygningsmyndigheden

Dette er et emne, som har været behandlet mange gange. Aktuelt er det for at frigive ressourcer til byggesagsbehandling tilrettelagt således, at der kan ringes til kommunens hovednummer, hvorefter der sendes en mail til Plan og Bygs Kommuneservice eller eventuelt til sagsbehandler/person med besked om at ringe tilbage.

Det er retningslinjen, at der ringes tilbage snarest og senest dagen efter modtagelse af beskeden.

Det er oplevelsen, at denne løsning fungerer fint for de fleste borgere m.v., men at der er nogle, som enten ønsker umiddelbar telefonisk kontakt til en sagsbehandler eller oplever, at der ikke svares tilbage hurtigt nok. Den valgte løsning er et direktørgodkendt servicemål og andre løsninger vil have indflydelse på sagsbehandlingstiderne.

Der kan etableres en tilfredshedsmåling på Plan og Bygs andel i telefonbetjeningen. Men da telefonbetjeningen er en fælles opgave for flere enheder, vil Gentofte Kommune kunne lade en undersøgelse af tilfredsheden med Plan og Bygs del indgå i en fælles undersøgelse af Borgerservice' telefonservice som grundlag for en drøftelse af ønsket serviceniveau og eventuelle forbedringsforslag.

2. Plan og Bygs skriftlige kommunikation

Der skrives meget tekst fra Plan og Byg til borgere og andre involverede i plan- og byggesager. Da der i de fleste tilfælde er tale om myndighedsudøvelse med baggrund i love og bekendtgørelser og ofte fagligt kompliceret indhold, vil breve ofte lidt svære at læse for mange mennesker. Det sproglige er løbende blevet forbedret, så tidligere tiders kancellisprog er erstattet af mere alment tilgængelige formuleringer. Men der kan uden tvivl ske forbedringer.

Det er en opgave, der ikke har kunnet findes ressourcer forstået som tid til i de seneste år. Det kunne være en opgave for et eksternt kommunikationsbureau at gennemgå alle eller et stort udvalg af Plan og Byg tekstskabeloner med henblik på forbedringer. Den efterfølgende nødvendige ajourføring grundet lovændringer o.a. vil også kræve ressourcer, men må være af mindre omfang.

3. Måling af tilfredshed i byggesager i systemet Byg og Miljø

I ansøgningssystemet Byg og Miljø, som bruges til sager, der skal behandles efter byggeloven, er det muligt at tilkøbe et modul med spørgsmål om tilfredshed.

Det skal bemærkes, at disse sager blot omfatter omtrent halvdelen af sager, der behandles af Bygningsmyndigheden.

Det er KL's anbefaling, at der et par gange om året foretages en spørgeskemaundersøgelse målrettet ansøgerne inden for perioden, idet det giver den højeste svarrate samt giver det bedste grundlag at vurdere forbedringspotentialer på, idet det dog skal bemærkes, at løsningen principielt ikke er anderledes end den, der blev benyttet under pilotprojektet.

Modulet kan tilkøbes for 10.000 kr./år og vil køre automatisk uden ressourcetræk til selve forespørgslen.

Den efterfølgende evaluering / analyse af resultaterne vil kræve en indsats.

Spørgerammen er denne:
(med mulighed for at krydse af på en skala)

- Hvor tilfreds har du samlet set været med følgende?
  - Kommunens information i forbindelse med din sag
  - Kommunens kommunikation i forbindelse med din sag
  - Den tid, det tog at behandle din sag
  - Den samlede behandling af din sag (uagtet sagens afgørelse)

- Angiv venligst i hvilken grad du var tilfreds med sagsbehandlerens faglighed ud fra følgende spørgsmål
  - Oplevede du høj faglig kvalitet i sagsbehandlingen?
  - Forstod du sagens afgørelse og begrundelsen for den?
  - Blev du tilstrækkeligt oplyst om, hvilke godkendelser / tilladelser der skal til, for at du kunne gennemføre dit projekt?

- Har du benyttet dig af muligheden for dialog og vejledning med en sagsbehandler i forbindelse med opstarten af din sag?
  - Hvor tilfreds var du samlet set med den forhåndsdialog, du havde med sagsbehandleren?

Et alternativ til løsningen inden for Byg og Miljø er, at Gentofte Kommune selv foranstalter en spørgeskemaundersøgelse, som kan foretages med et valgt interval, fx hvert halve år. Der skal i så tilfælde allokeres kompetencer og ressourcer uden for Plan og Byg til at gennemføre undersøgelsen.

Dokument Navn:	**Budgetønsker - BY.docx**
Dokument Titel:	**Budgetønsker - BY**
Dokument ID:	**5462353**
Placering:	**Emnesager/Anden budgetdrøftelse - input fra Byplanudvalget til budgetproces 2025/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Anden budgetdrøftelse - input fra Byplanudvalget til budgetproces 2025**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Budgetønsker – Byplan

Oversigt over alle budgetønsker

ID BY	Forslagsstiller, initialer	Forslag	Drift/anlæg	Beløb (1.000 kr.)				Forvaltningens kommentarer
				2025	2026	2027	2028	
1	JCM	Analyse af parkeringsforhold i kommunens bydelscentre ift. hvordan de understøtter et attraktivt handels- og byliv.	Drift/anlæg	100				
2	JCM	Analyse af potentialer i ændring af gældende parkeringsnorm for supermarkeder.	Drift/anlæg	100				Udføres allerede i 2024 indenfor Plan & Bygs driftsbudget
3	JCM	Analyse af arkitektoniske og byrumsmæssige ændringer ved mere klimatilpassede bygninger.	Drift/anlæg	200				
4	JCM	Analyse af mulighederne og konsekvenser for bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen	Drift/anlæg	100				
5	JCM	Forskønnelse af de resterende 4 bydelscentre, idet Vangede bydelscenter aktuelt er i proces	Anlæg	20.000				
6	MMX og MKD	Bedre mulighed for opdeling af boliger	Drift/anlæg					Forslag er sendt til flere udvalg, herunder KMT- og BY-udvalget.

								Forslaget behandles under BY-udvalget
7	MMX og MKD	Højere bebyggelsesprocent omkring stationerne	Drift/anlæg					Forslag er sendt til flere udvalg, herunder KMT- og BY-udvalget. Forslaget behandles under BY-udvalget
8	MMX og MKD	Byggesagspuklen	Drift					Forslag er sendt til flere udvalg, herunder KMT- og BY-udvalget. Forslaget behandles under BY-udvalget
33	MMX og MKD	Overdækkede busstopsteder	Anlæg					Forslag er sendt til flere udvalg, herunder KMT-, BY- og ÆSS-udvalget. Forslag behandles under KMT-udvalget.
39	MMX og MKD	Hundestrand	Drift/anlæg					Forslag er sendt til flere udvalg, herunder KMT- og BY-udvalget. Forslag behandles under KMT-udvalget
40	MMX og MKD	Vision for Charlottenlund Strand	Anlæg					Forslag er sendt til flere udvalg, herunder KMT- og BY-udvalget. Forslaget behandles under KMT-udvalget

Uddybning af budgetønsker

BY 1 Analyse af parkeringsforhold i kommunens bydelscentre ift. hvordan de understøtter et attraktivt handels- og byliv

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Analyse af parkeringsforhold i kommunens bydelscentre ift. hvordan de understøtter et attraktivt handels- og byliv
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	Skal danne grundlag for politisk beslutning, som kan være med til at understøtte et levende handels- og byliv i kommunens bydelscentre.
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	Forslaget omhandler finansiering af en konsulentopgave
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	Byplanudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget
Hvorfor er der brug for forslaget?	Kommunens bydelscentre er afgørende for, at Gentofte Kommune opleves som et godt sted at bo, leve og arbejde. Bydelscentrene udgør byrum, som skal rumme mange og til dels modsatrettede aktiviteter fx ophold og parkering. Der er brug for en analyse, der ser samlet på bydelscentrenes potentiale til at blive endnu mere attraktive steder til handels- og byliv. Det gældende parkeringsforhold for både for biler og cykler.
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Detailhandlen i kommunen samt borgerne som kunder
Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	En analyse kan formentlig udføres inden for en ramme på 100.000 kr., som skal gives som en selvstændig anlægsbevilling
Navn på forslagsstiller: Jesper Marcus	

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

”Overskrift” hentes fra skema 1	Analyse af parkeringsforhold i kommunens bydelscentre ift. hvordan de understøtter et attraktivt handels- og byliv
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	Kommunens 6 bydelscentre er prioriteret i både detailhandelsstrategi, erhvervsstrategi og kommuneplan som kommunens vigtigste handelsstrøg. De er samtidigt nogle af kommunens tættest bebyggede områder med ejendomme, hvor de færreste har dækning af eget parkeringsbehov. Denne kombination giver anledning til pres på de til rådighed værende parkeringsmuligheder og ofte begrænsede muligheder for at skabe byrum, der appellerer til ophold. Desuden er det ofte sådan, at der er begrænsede muligheder for at parkere cykler ved butikkerne. Erfaringer fra andre handelsstrøg viser, at velindrettede byrum/handelsstrøg, hvor der er optimeret på alle parametre som parkeringsmulighed, cykelparkering, beplantning, byrumsindretning giver mere liv og større omsætning for butikkerne.
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	Det vil være en opgave, der skal løses af konsulenter, som har erfaring med detailhandels-, trafik- og byrumsanalyser og projektideer til fremme af levende bymidter.
Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	Analyser og ideer kan danne grundlag for Gentofte Kommunes fortsatte fokus og udvikling af kommunens bydelscentre, så borgerne også i fremtiden har nem adgang til indkøbsmuligheder og gode oplevelser.
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	Det umiddelbare resultat af analysearbejdet vil kunne indgå i overvejelserne i forbindelse med revisionen af kommuneplanen, hvilket hører under Byplanudvalget og Økonomiudvalget. Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget vil have interesse i resultatet, da det kan lægge op til andre opgaver/projekter for disse udvalg.
Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	Opgaven skal udbydes og estimeres til kunne løses inden for 100.000 kr. Der vil ikke være afledt drift.

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:
Plan og Byg	Michael Holst	1.5.2024

BY 2 Analyse af potentialer i ændring af gældende parkeringsnorm for supermarkeder

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Analyse af potentialer i ændring i gældende parkeringsnorm for supermarkeder
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	Skal danne grundlag for politisk beslutning, som kan være med til at understøtte et levende handels- og byliv i kommunens bydelscentre.
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	Forslaget omhandler finansiering af en konsulentopgave
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	Byplanudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget
Hvorfor er der brug for forslaget?	Den gældende parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 12½ m2 supermarked begrænser mulighederne for etablering/udvidelse af supermarkeder. Supermarkeder betragtes som drivere for et attraktivt handelsliv, hvorfor det er vigtigt at deres muligheder ikke begrænses unødigt. Analysen skal bruges til at skaffe et beslutningsgrundlag for eventuel ændring af kommuneplanramme og lokalplaner.
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Detailhandlen i kommunen samt borgerne som kunder
Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	En analyse kan formentlig udføres inden for en ramme på 100.000 kr., som skal gives som en selvstændig anlægsbevilling
Navn på forslagsstiller: Jesper Marcus	

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

”Overskrift” hentes fra skema 1	Analyse af potentialer i ændring i gældende parkeringsnorm for supermarkeder
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	Den gældende parkeringsnorm, som har været gældende siden 1985, på 1 p-plads pr. 12½ m² supermarked begrænser mulighederne for etablering/udvidelse af supermarkeder. Supermarkeder betragtes som drivere for et attraktivt handelsliv, hvorfor det er vigtigt at deres muligheder ikke begrænses unødigt. Der er ikke i Gentofte Kommune etableret viden til at fastlægge, om den gældende p-norm er tidssvarende. Analysen skal bruges til at skaffe et beslutningsgrundlag for eventuel ændring af kommuneplanramme og lokalplaner.
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	Det vil være en opgave, der skal løses af konsulenter, som har med detailhandels-, trafik- og byrumsanalyser og projektideer til fremme af levende bymidter. Forvaltningen har fundet penge i dette års driftbudget til at udføre analysen allerede i indeværende år, så den kan indgå i arbejdet med den kommende kommuneplanrevision.
Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	Analysen kan danne grundlag for Kommunalbestyrelsens eventuelle beslutning om ændring af den i kommuneplan og lokalplaner gældende parkeringsnorm for supermarkeder med henblik på at fremme supermarkeders mulighed for udvikling af butiksstørrelse, så de fortsat vil være beliggende i kommunen. Derved sikres borgerne nem adgang til indkøb tæt på boligen.
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	Det umiddelbare resultat af analysearbejdet vil kunne indgå i overvejelserne i forbindelse med revisionen af kommuneplanen, hvilket hører under Byplanudvalget og Økonomiudvalget.
Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	Opgaven skal udbydes og estimeres til kunne løses inden for 100.000 kr. Der vil ikke være afledt drift.

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:
Plan og Byg	Michael Holst	1.5.2024

BY 3 Analyse af arkitektoniske og byrumsmæssige ændringer ved mere klimatilpassede bygninger

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Analyse af arkitektoniske og byrumsmæssige ændringer ved mere klimatilpassede bygninger
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	Krav og ønsker om mere energivenlige boliger kan betyde store ændringer på kommunens boligkvarterer, som vi kender dem. Der kan foretages en analyse og beskrivelse af, hvad det vil kunne komme til at betyde, hvis der foretages udvendig isolering af eksisterende murstenshuse eller opsættes solceller i et stort omfang.
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	Forslaget omhandler finansiering af en konsulentopgave
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	Byplanudvalget
Hvorfor er der brug for forslaget?	Det vil være hensigtsmæssigt, at der foretages en visualisering af, hvordan kommunes boligområder kan komme til at se ud, hvis der foretages mange af disse ændringer Analysen med visualiseringer om fx lokalplanbestemmelser der enten fremmer eller forhindrer ændringerne.
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Gentofte Kommunes borgere såvel som ejere og som borgere Som ejere idet det kan føre til ny regulering. Som borgere idet regulering vil have betydning for oplevelsen af ens omgivelser.
Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	En analyse kan formentlig udføres inden for en ramme på 200.000 kr., som skal gives som en selvstændig anlægsbevilling

Navn på forslagsstiller: Jesper Marcus

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

”Overskrift” hentes fra skema 1	Analyse af arkitektoniske og byrumsmæssige ændringer ved mere klimatilpassede bygninger
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	25 % af bygningsmassen i kommunen er udpeget som bevaringsværdig. Ud over disse bygninger er der fx i kommunen villakvarterer mange andre bygninger, som qua opførelsestidspunktet er udført med håndværksmæssige detaljer, som ofte ikke findes i nyopførte bygninger. De ældre bygninger lever dog ofte ikke op til nutidens energikrav. Mange ejere ønsker – og vil måske i fremtiden også blive pålagt – at energiforbedre bygningerne. Det kan betyde, at der vil blive foretaget mange udvendige isoleringer, som ændrer bygningernes arkitektur. På samme måde vil omfattende etablering af solceller kunne ændre kommunens kvarterer betydeligt. Med henblik på at kunne vurdere den beskrevne udvikling kan der foretages en analyse, der beskriver det sandsynlige omfang og med visualiseringer beskriver konsekvenserne. Alt med henblik på at vurdere, om der proaktivt skal vedtages plangrundlag, som kan styre udviklingen i den retning Kommunalbestyrelsen ønsker.
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	Det vil være en opgave, hvor konsulenter i samarbejde med forvaltningen gennemfører analysen. Forslaget omhandler finansiering af konsulentopgaven.
Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	Afhængig af analysen vil Kommunalbestyrelsen kunne vedtage plangrundlag, som styrer udviklingen af en stor del af bygningsmassen i kommunen. Derved vil der foreligge et plangrundlag, hvor borgerne ved, hvad der er gældende retsgrundlag for deres ejendomme.
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	En analyse kan formentlig udføres inden for en ramme på 200.000 kr., som skal gives som en selvstændig anlægsbevilling. Selve analysen har ingen afledt drift.

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:
Plan og Byg	Michael Holst	1.5.2024

BY 4 - Analyse af mulighederne og konsekvenser for bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Analyse af mulighederne og konsekvenser for bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	Det er en del af den nationale planlægning og en almen opfattelse, at en stationsnær placering af kontorerhverv og boliger kan medføre mindre behov for bilbetjening og derved bidrage til den grønne omstilling.
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	Forslaget omhandler finansiering af en konsulentopgave
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	Byplanudvalget
Hvorfor er der brug for forslaget?	Kommunens Klimaplan 2050 indeholder mål for reduktion af CO2-udledning inden for kommunens grænser. Brugen af biler bidrager til en væsentlig del af denne udledning. Hvis behovet for at køre i bil mindskes, vil CO2-udledningen alt andet lige kunne reduceres.
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Gentofte Kommune vil som kommune få et bidrag til at opfylde Klimaplanens mål, hvilket gavner alle. Gentofte er en tæt bebygget kommune, og en fortætning ved stationerne vil kunne påvirkede det bebyggede miljøs kvalitet for naboer til de stationsnærearealer.

Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	En analyse kan formentlig udføres inden for en ramme på 100.000 kr., som skal gives som en selvstændig anlægsbevilling.
Navn på forslagsstiller: Jesper Marcus	

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

"Overskrift" hentes fra skema 1	Analyse af mulighederne og konsekvenser for bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	Det er en del af den nationale planlægning og en almen opfattelse, at en stationsnær placering af kontorerhverv og boliger kan medføre mindre behov for bilbetjening og derved bidrage til den grønne omstilling. I kommuneplanen er det stationsnære i kommunen udpeget i henhold til Fingerplanen for Hovedstadsområdets planlægning. Det blev første gang gjort ved Kommuneplan 2001, og er senest opdateret med fastlæggelse af det stationsnære kerneområde som værende inden for et cirkelslag af 600 m fra stationerne. Reglerne om stationsnær placering har primært til formål at mindske trængsel og tabt tid på vejene ved at gøre det nemt at bruge kollektiv transport. Undersøgelser viser, at lokalisering af arbejdspladser inden for acceptable gangafstande fra en station med hurtig og højfrekvent kollektiv trafik har en betydelig effekt på transportadfærden, og dermed på både trængsel på vejene, økonomien i den kollektive transport samt miljø- og klimabelastning fra biltrafik. Det skal bemærkes, at stationsnærhedsprincippet primært er udviklet af hensyn til lokalisering af større arbejdspladskoncentrationer. Men med boliger placeret tæt på stationer kan behovet for bilejerskab formentlig også begrænses. Der blev i forbindelse med afgrænsningen i 2001 foretaget en konkret analyse af kommunens bebyggelsesstruktur og arealanvendelse i forhold til stationsnærhedsprincippet. Analysen viste, at den eksisterende struktur i høj grad opfylder målsætningerne i fingerplanens principper.

	Analysen viste også, at der ikke var umiddelbare muligheder for at intensivere anvendelsen eller bebyggelsesforholdene i nærheden af stationerne på grund af tidligere generationers omfattende planlægning og anlægsaktivitet. Der er gennem tiden foretaget større og mindre justeringer, når et område har skiftet anvendelse eller større bygningsanlæg er blevet opført. Sådanne forandringer vil også ske fremover. Ved den kommende revision af kommuneplanen skal der foretages en konkret afgrænsning af det stationsnære kerneområde. I opgaveudvalget om New European Bauhaus i Gentofte er det blevet drøftet, om der ved enkelte stationer hensigtsmæssigt kunne foretages en bebyggelsesmæssig fortætning. Det vil en nærmere analyse af potentialerne kunne afdække, herunder en vurdering af positive og negative konsekvenser.
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	Det vil være en opgave, hvor konsulenter i samarbejde med forvaltningen gennemfører analysen. Forslaget omhandler finansiering af konsulentopgaven.
Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	Afhængig af analysen vil Kommunalbestyrelsen kunne vedtage plangrundlag, som styrer udviklingen af udvalgte områder i de stationsnære kerneområder. Derved vil der foreligge et plangrundlag, hvor borgerne ved, hvad der er gældende retsgrundlag for deres ejendomme. Hvis der kan bygges boliger, erhverv eller institutioner i nærhed af stationerne, vil det kunne medføre, at bilbetjening af disse vil blive mindre nødvendigt end i kommunens øvrige områder.
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	Byplanudvalget og Økonomiudvalget.
Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	En analyse kan formentlig udføres inden for en ramme på 100.000 kr., som skal gives som en selvstændig anlægsbevilling. Der vil ikke være afledt drift.

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:
Plan og Byg	Michael Holst	1.5.2024

BY 5 – Forskønnelse af de resterende 4 bydelscentre, idet Vangede bydelscenter aktuelt er i proces

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Forskønnelse af de resterende 4 bydelscentre, idet Vangede bydelscenter aktuelt er i proces
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	På samme måde som Vangede bydelscenter og Ibstrup Torv lokalcenter forskønnes gennem en proces i opgaveudvalg og efterfølgende gennemførsel af nogle af forslagene fra udvalgene kan der gennemføres processer for Hellerup, Charlottenlund, Ordrup og Dyssegård bydelscentre/Søborg Hovedgade.
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	Forslaget omhandler anlægsudgifter til etablering af nogle af de til den tid anbefalede tiltag.
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	Byplanudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget, Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget og Økonomiudvalget
Hvorfor er der brug for forslaget?	Kommunens bydelscentre er afgørende for, at Gentofte Kommune opleves som et godt sted at bo, leve og arbejde. Gentofte Kommune ønsker generelt at udvikle byens rum som rammer om fællesskaber og gode oplevelser – byens rum skal udvikles til gavn for borgernes livskvalitet. Der er behov for at undersøge, hvilke behov der er for forskønnelse i de 5 bydelscentre samt frembringe forslag til hvilke projekter, der skal fremmes.
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Gentofte Kommunes borgere bredt såvel som specifikt i de enkelte bydele samt erhvervsliv og øvrige interessenter.

Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	Der er tale om længere og større bydele – Jægersborg Allé, Ordrupvej, Strandvejen og derfor vil der være behov for væsentligt større anlægsbevilling, men foreslået på ca. 20 mio. kr. (som er det der blev anvendt på Gentoftegade).
Navn på forslagsstiller: Jesper Marcus	

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

"Overskrift" hentes fra skema 1	Forskønnelse af de resterende 4 bydelscentre, idet Vangede bydelscenter aktuelt er i proces
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	Kommunens bydelscentre blev forskønnet gennem omfattende inddragelses- og anlægsprocesser omkring 2012. Med den tid, der siden er gået, kan der være opstået nye behov, ligesom kommunens tilgang til byrumsindretning er ændret. Der er bl.a. ved anbefalinger fra opgaveudvalgene Byens rum – rammer om fællesskaber og New European Bauhaus i Gentofte samt projektet Begrønning i Gentofte kommet nye perspektiver på, hvordan tidssvarende gode byrum bør indrettes. Med de igangværende opgaveudvalg om Vangede bydelscenter og Jægersborg/Ibstrup torv forventes det, at der vil komme forslag, som kan inspirere til udvikling og forskønnelse af de andre bydelscentre - Hellerup, Charlottenlund, Ordrup og Dyssegård - idet Gentofte bydelscenter vurderes til at være opdateret.
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	Selve processen med at komme frem til forskønnelsesforslag for bydelscentrene kan gøres på flere forskellige måder, herunder ved nedsættelse af opgaveudvalg. Til realisering af de forslag, der vil komme gennem den valgte proces, kan der i budgettet afsættes midler på samme måde, som det er gjort for Vangede bydelscenter og Jægersborg/Ibstrup torv.

Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	Kommunens bydelscentre er afgørende for, at Gentofte Kommune opleves som et godt sted at bo, leve og arbejde. Gentofte Kommune ønsker generelt at udvikle byens rum som rammer om fællesskaber og gode oplevelser – byens rum skal udvikles til gavn for borgernes livskvalitet.
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	Byplanudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget, Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget og Økonomiudvalget
Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	De økonomiske konsekvenser afhænger af beslutningen i budgetprocessen. Anlæg, der etableres, vil få driftsmæssige konsekvenser. Men omfanget er ikke muligt at bestemme på nuværende tidspunkt.

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:
Plan og Byg	Michael Holst	1.5.2024

BY 6 Bedre mulighed for opdeling af boliger

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Bedre mulighed for opdeling af boliger
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	Det er dyrt at bo i Gentofte, det er også ensomt at bo i et stort hus. Med nemmere opdeling af boliger, vil det være muligt at bo to familier sammen, to generationer sammen eller lave olde-kolder
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	lovændringer
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	byplan

Hvorfor er der brug for forslaget?	For at gøre det mere rentabelt at bo i Gentofte, for at tiltrække børnefamilier, for at gøre det nemmere for ældre at blive i deres hus
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Borgere og potentielle tilflyttere
Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	
Navn på forslagsstiller: Venstre	

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

"Overskrift" hentes fra skema 1	Bedre mulighed for opdeling af boliger
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	Muligheden for opdeling af boliger er i dag begrænset af lokalplanernes bestemmelser. Grunde til villabebyggelse må typisk ikke udstykkes med et grundareal på mindre end 800 m² til enfamiliehuse, og der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.000 m² og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m². Det er således grundstørrelserne der regulerer om der kan etableres flere boliger på en ejendom ved opdeling.

	Der vil være krav om anvisning af supplerende 2 parkeringspladser for hver ny bolig, der etableres. Bestemmelserne har til hensigt at begrænse en fortætning, som Kommunalbestyrelsen hidtil har fundet uhensigtsmæssig. Som en af 5 værdier i arkitekturpolitikken er følgende anført: ***Mulighed for fortætning vurderes ud fra sammenhængen*** *Mulighed for fortætning i et område skal vurderes ud fra den sammenhæng, et projekt indgår i. Det vil variere fra område til område og fra projekt til projekt. Der skal ses på, hvordan et projekt indpasser sig i omgivelserne og på den funktion, som bebyggelsen skal varetage.* *Villagrundene skal som udgangspunkt fastholdes med deres nuværende bebyggelsestæthed og størrelse.*
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	Det vil være Byplanudvalget/Økonomiudvalget, som indledningsvist skal tage stilling til, om kommuneplanen og efterfølgende lokalplanbestemmelser skal ændres, så det bliver muligt at etablere flere boliger på en ejendom.
Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	Hvis Gentofte Kommune ændrer planbestemmelserne, vil der kunne etableres flere boliger på ejendomme, som i dag ikke har den mulighed pga. grundstørrelsen. En sådan fortætning vil have indflydelse for alle nuværende og kommende beboere i kommunens villaområder.
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	Byplanudvalget og Økonomiudvalget
Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	Ændringer i plangrundlaget kan få indflydelse på ejendomsvurderinger og beskatning. Ændring i plangrundlaget vil kunne betyde, at Bygningsmyndigheden får flere henvendelser med ansøgning om opdeling.

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:
Plan og Byg	Michael Holst	1.5.2024

BY 7 Højere bebyggelsesprocent omkring stationerne

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Højere bebyggelsesprocent omkring stationerne
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	Danske kommuner spiller en afgørende rolle i den grønne omstilling. Det haster med at komme i mål og alle midler skal tages i brug i de kommende år. Den kommunale planlægning er et af de redskaber, som bliver vigtigt at aktivere for at nå klimamålene i de kommende år, men hvordan skal det ske og hvilken effekt kan kommunerne regne med at få?
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	Lovgivningsændring
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	Byplan, KMT
Hvorfor er der brug for forslaget?	Ved at skabe større beboelsestæthed omkring stationerne, kommer borgerne til at bo endnu mere klima-effektivt – og flere vil forhåbentligt bruge toget i stedet for bilerne.
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Klimaet

Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	
Navn på forslagsstiller:	

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

"Overskrift" hentes fra skema 1	Højere bebyggelsesprocent omkring stationerne
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	Samme forslag som BY 4, se dette
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	
Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	
Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:

BY 8 Byggesagspuklen

Kort beskrivelse (”Overskrift”)	Byggesagspuklen
Uddybning af forslaget? Hvad vil vi have mere af og hvad vil vi have mindre af?	V forstår at Gentofte Kommune i dag tager det maksimum tilladte beløb for byggesager, men er der ellers noget man kan gøre for at borgerne også opfylder deres del, så det ikke forsinker arbejdet og koster skatteborgerne i form af spildt administrationstid? Kan man ansætte studerende til noget af arbejdet? Hvilke kommune har best practice på området? Med dette forslag ønsker Venstre byggesagspuklen nedbragt. Dernæst bør der indføres mere stringente servicemål, der f.eks. handler om, at en byggesag i udgangspunktet skal være færdigbehandlet på 3 måneder. Kunne man derefter lægge et gebyr på klager?
Vedrører forslaget ønsker til drift eller anlæg eller er det et finansieringsforslag?	Drift
Hvilket udvalg er forslaget relevant for?	Byplan
Hvorfor er der brug for forslaget?	I dag tager byggesager alt for lang tid. Det er usmidigt og ufleksibelt. V ønsker at få nedbragt denne pukkel, evt også ved at sikre at folk får sendt alt nødvendigt ind.
Hvem/hvad vil det gøre en forskel for? (målgruppe?) Har den afledte konsekvenser for nogen/noget?	Gentoftes borgere, plus dem der arbejder med byggesagerne, da det ikke er tilfredsstillende at være så langt bagud.

Økonomiske konsekvenser (mere/mindre, størrelsesorden), herunder hvordan kan forslaget finansieres?	
Navn på forslagsstiller: Venstre	

Forvaltningens bemærkninger (skema 2)

"Overskrift" hentes fra skema 1	Byggesagspuklen
Hvordan ser forvaltningen sagen/ problemet?	Dette forslag omhandler en opnormering af byggesagsområdet for at nedbringe såvel sagspukkel, som den samlede sagsbehandlingstid og samtidig højne brugertilfredsheden.
Hvordan kan den videre proces være/hvordan kan det gribes an (analyser, opgaveudvalg, handlinger mm.)	Der er tale om en opnormering af lønbudgettet for Plan og Byg, som skal indgå i budgetvedtagelsen.
Konsekvenser (borgere / medarbejdere/klima og miljø/andre)	Gentofte Kommune har i en årrække haft en større sagspukkel og dertilhørende lange sagsbehandlingstider på byggesager. Der er stort politisk fokus på området, og et ønske om at nedbringe såvel sagspukkel, som den samlede sagsbehandlingstid og samtidig højne brugertilfredsheden. En opnormering vil betyde, at borgere kan forventes at få hurtigere sagsbehandling af ansøgnings- eller lovliggørelsessager indenfor plan- og byggeområdet.
Vil forslaget have konsekvenser for andre udvalg? /Hører forslaget hjemme i et andet udvalg	Byplanudvalget, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser (størrelsesorden), herunder afledt drift	Der blev på kommunalbestyrelsesmødet i april givet en tillægsbevilling i 2024 på 1,82 mio. kr. til en opnormering af byggesagsbehandlingen finansieret af generelle reserver. Herefter er der i 2024 midler i afdelingens lønbudget til ca. 15 fuldtidsårsværk til den rene byggesagsbehandling. Hvis dette ressourceforbrug/normering 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.

Ansvarlig enhed:	Tovholder:	Dato:
Plan og Byg	Nina Holst	1.5.2024