

# REFERAT Byplanudvalget d. 06-10-2025

**Mødedato** Mandag d. 06. oktober 2025 kl. 17:00

**Mødested** Mødelokale A/B

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

## **Indholdsfortegnelse**

Lokalplan 448, Novo Nordisk ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej, samt tillæg 3 til Kommuneplan	3
Orientering om bebyggelsesregulerende bestemmelser for villaområder i Kommuneplan 2025 for C	8
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben.....	11
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket .....	13
Underskrift.....	14

# **Punkt 1: Lokalplan 448, Novo Nordisk ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej, samt tillæg 3 til Kommuneplan 2025. Offentlig høring**

EMN-2025-02791

## **Bilag**

2025-09-10\_Tillæg 3 til Kommuneplan 2025

Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej

Miljørapport Lokalplan 448 og Tillæg 3

Bilag 1 - Afgrænsning og høring af afgrænsning

Bilag 2 Grundvandssænkingsnotat

Bilag 3 Trafikkapacitetsnotat

Bilag 4 Visualiseringer

Bilag 5 Arkitektturnotat

Bilag 6 Klimanotat

Bilag 7 Gentofte Kommunes PlanCO2 beregning

Bilag 8 Gentofte Kommunes Vejledende SAVE registrering

Lokalplan 448 NEBiG screening, september 2025

# 1 (Åben) Lokalplan 448, Novo Nordisk ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej, samt tillæg 3 til Kommuneplan 2025. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2025-02791

## Resumé

Der er udarbejdet forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 og Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej (Novo Nordisk) med tilhørende miljøvurdering.

Der skal tages stilling til, om planforslagene og miljøvurderingsrapporten skal sendes i offentlig høring.

## Baggrund

### *Tidligere beslutninger*

Byplanudvalget bemyndigede den 7. april 2025 Plan og Byg til at udarbejde et plangrundlag, der muliggør en udvidelse af Novo Nordisk produktionsfacilitet på Hagedornsvej og Lagergårdsvej.

### *Baggrund*

Novo Nordisk A/S har for nyligt udvidet deres produktion på Hagedornsvej 1. For at kunne understøtte produktionen har de behov for kontorer, medarbejderfaciliteter, parkering og tekniske anlæg, fx nødstrømforsyning. Disse funktioner bliver i dag løst i midlertidige konstruktioner og gennem leje af omkringliggende parkeringspladser.

Novo Nordisk har derfor erhvervet ejendommene på Lagergårdsvej 1-27 og fremsat ønske om, at plangrundlaget for området opdateres med henblik på at muliggøre en udvikling af området til produktionsvirksomhed med tilhørende funktioner.

Novo Nordisk ønsker at etablere nye tekniske anlæg til forsyning, parkeringshus primært til deres medarbejdere, yderligere produktionsfaciliteter – dog af mindre intensiv karakter end de eksisterende – og en kontorbygning, der etableres i området ved Hagedornsvej, for at undgå lange afstande mellem kontorarbejdspladser og produktionsfaciliteter.

### *Tillæg 3 til Kommuneplan 2025*

Tillæg 3 ændrer anvendelsen og øger de bebyggelsesregulerende rammer for de berørte rammeområder. Der tilføjes bemærkning om, at der i lokalplaner kan fastsættes lavere krav til parkering og opholdsarealer for tekniske anlæg, parkeringshuse og lignende bebyggelse, som efter Kommunalbestyrelsens vurdering er mindre personintensive.

### *Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej*

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til tung industri med tilhørende funktioner, at muliggøre en udvidelse af det eksisterende produktionserhverv, og at sikre at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter.

I planen defineres to delområder. Delområde H omfatter det eksisterende anlæg på Hagedornsvej. Delområde L omfatter området ved Lagergårdsvej.

Bebyggelsesprocenten for området ved Hagedornsvej hæves til 160, hvilket vil muliggøre omkring 8.950 m<sup>2</sup> nyt permanent etageareal. Aktuelt er der givet tilladelse til en permanent

bebyggelsesprocent på 135 og midlertidig tilladelse til 3.200 m<sup>2</sup> pavilloner, der overskrider bebyggelsesprocenten med cirka 9 %, i forbindelse med ombygninger.

For området ved Lagergårdsvej hæves bebyggelsesprocenten fra 80 i den gældende lokalplan til 240, hvilket vil muliggøre etablering af 33.612 m<sup>2</sup> etageareal. Den primære bebyggelse skal placeres inden for de udpegede byggefeltet. Undtaget herfor er mindre bebyggelser på 1 etage – fx skure og tekniske anlæg – samt gangbroer og tunneler.

Bebyggelsens maksimale højde varierer fra 15 til 25 m inden for byggefeltet. Inden for delområde H er højderne videreført fra den eksisterende lokalplan bortset fra byggefelt 4, hvor bygningshøjden øges til 18 m. Inden for delområde L er bygningshøjden 25 m, bortset fra i byggefelt 5A nærmest rundkørslen mellem Nybrovej og Lagergårdsvej, hvor den er 18 m.

Lokalplanen fastsætter overordnede bestemmelser om den ny bebyggelses omfang og udseende for at sikre visuel sammenhæng i området. De eksisterende produktionsbygninger på Hagedornsvej fra 1980'erne og 1990'erne. Nogle af dem er, på baggrund af en vurdering foretaget i forbindelse med planudarbejdelsen, udpeget som bevaringsværdige med karakteren 4, og der fastsættes retningslinjer for, hvordan de kan ændres uden at forringe bevaringsværdien.

Lokalplanen fastlægger beplantningsbælter langs offentlige veje. Af hensyn til virksomhedens behov kan 4,5 m af bæltets bredde anvendes til perimetersikring bestående af sikkerhedshegn og færdselsareal.

Af hensyn til det grønne vejbillede sikrer lokalplanen imidlertid, at den yderste del af beplantningsbæltet skal beplantes med buske og/eller træer. Af hensyn til perimetersikring og behovet for at kunne føre ledninger stilles der ikke krav om træer eller større beplantning i beplantningsbæltet.

Lokalplanen fastsætter normer for parkering og sikrer, at minimum et af byggefeltet i delområde L forbeholdes til parkeringshus.

Den digitale version af forslaget til lokalplan kan se via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=660>

### *Miljørapport*

Planforslagene er miljøvurderet i henhold til miljøvurderingsloven. Novo Nordisks' rådgiver Artelia har udarbejdet en miljørapport, der vurderer de væsentlige forventelige påvirkninger af planernes realisering, og Plan og Byg har verificeret den.

Miljørapporten konstaterer, at det nye plangrundlag vil give Novo Nordisk mulighed for at udnytte arealerne mere effektivt, som vil styrke produktionen og distributionen af livsvigtig medicin og sikre en stabil drift, hvilket er positivt for menneskers sundhed og samfundsøkonomi. Ved sanering af området og etablering af et markant arkitektonisk "landmark" – som har sammenhæng til de oprindelige industribygninger – og etablering af hæk langs veje vil ske en forbedring af de visuelle forhold. Den planlagte ændring af anvendelsen fra værksteder på en jordforurening til p-hus, kontor og utility (teknikbygning) vil ikke indebære en øget risiko for forurening i forhold til nu. Tværtimod anses det for en fordel, at der sker oprensning, og at de erhvervsmæssige aktiviteter omfattes af den gældende miljøgodkendelse.

Bevaringsbestemmelserne vil sikre den arkitektoniske kulturarv. Dette er alt sammen noget, der vurderes som væsentlige positive påvirkninger.

Det konstateres desuden, at der ikke eller kun i ubetydelig grad vil være negative påvirkninger på de øvrige forhold, som er vurderet i miljørapporten, herunder biologisk mangfoldighed, menneskers sundhed ift. vejstøj på arbejdspladser og virksomhedsstøj ift. omkringliggende anvendelser, luft ift. påvirkning af luftkvalitet og lugtgener, klimatiske faktorer i form af håndtering af ekstreme regnhændelser.

Der er kun konstateret en moderat miljøpåvirkning af klimatiske faktorer i form af udledning af drivhusgasser fra anlæg og drift.

På baggrund af miljøvurderingen er der i lokalplanen indarbejdet bestemmelser til sikring af trafikale forhold, naturbeskyttelse, støjafskærmning og arkitektonisk arv.

### *New European Bauhaus i Gentofte*

Plan og Byg har vurderet projektet, som ligger til grund for lokalplanen, efter kriterierne i New European Bauhaus i Gentofte ud fra den aktuelle viden og afklaring.

Projektet får generelt en positiv vurdering i arkitekturparametrene. På Grøn omstilling får projektet på de fleste parametre ikke så positiv en vurdering og på inklusion en lav vurdering, hvilket bl.a. andet skyldes projektets karakter af produktionsanlæg med høje krav til sikkerhed.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 og forslag til Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej med tilhørende miljøvurderingsrapport udsendes i offentlig høring
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Pkt. 1-2 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

1. 2025-09-10\_Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 (6456643 - EMN-2025-04844)
2. Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej (6458890 - EMN-2025-02791)
3. Miljørapport Lokalplan 448 og Tillæg 3 (6458940 - EMN-2025-00850)
4. Bilag 1 - Afgrænsning og høring af afgrænsning (6458941 - EMN-2025-00850)

5. Bilag 2 Grundvandssænkingsnotat (6458943 - EMN-2025-00850)
6. Bilag 3 Trafikkapacitetsnotat (6458944 - EMN-2025-00850)
7. Bilag 4 Visualiseringer (6458945 - EMN-2025-00850)
8. Bilag 5 Arkitektturnotat (6458946 - EMN-2025-00850)
9. Bilag 6 Klimanotat (6458947 - EMN-2025-00850)
10. Bilag 7 Gentofte Kommunes PlanCO2 beregning (6458948 - EMN-2025-00850)
11. Bilag 8 Gentofte Kommunes Vejledende SAVE registrering (6458949 - EMN-2025-00850)
12. Lokalplan 448 NEBiG screening, september 2025 (6569643 - EMN-2025-02791)

## **Punkt 2: Orientering om bebyggelsesregulerende bestemmelser for villaområder i Kommuneplan 2025 for Gladsaxe Kommune**

EMN-2025-06918

### **Bilag**

Gladsaxe Kommune Kommuneplan 2025, villabestemmelser

## 2 (Åben) Orientering om bebyggelsesregulerende bestemmelser for villaområder i Kommuneplan 2025 for Gladsaxe Kommune

**Sags ID:** EMN-2025-06918

### Resumé

Byrådet i Gladsaxe Kommune vedtog den 24. september 2025 Kommuneplan 2025 endeligt. Der er heri indført nye retningslinjer og rammer for planlægningen i åben-lav bebyggelse, som bl.a. har til formål at bevare åbne og grønne villakvarterer og fremme renovering af bygninger fremfor nedrivning og nybyggeri.

Der gives på mødet en orientering om indholdet af de nye retningslinjer og rammer.

### Baggrund

I den netop vedtagne Kommuneplan 2025 for Gladsaxe Kommune er der vedtaget nye bestemmelser for åben-lav områderne (villakvarterer). Det står i kommuneplanen anført, at det bunder i et ønske om at bevare de åbne og grønne villakvarterer, som præger kommunen i dag. Det står ligeledes anført, at bestemmelserne også er et forsøg på at imødegå flere landsdækkende tendenser, som trækker i den modsatte retning.

Udgangspunktet for planlægning i villakvarterer i Gladsaxe Kommune er, at bebyggelsesprocenten de fleste lokalplaner for åben-lav områder er 20 eller 25 %, men at der siden Kommuneplan 2008 har været fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 30 %. Det har derfor været muligt at få dispensation til at bygge op til 30%, selvom lokalplanen fastlagde noget andet.

I den nye Kommuneplan 2025 fastlægges, at åben-lav bebyggelse maksimalt må have et fodaftryk på 2/3 af byggeretten. Der fastlægges desuden differentierede begrænsninger på byggeretten afhængig af grundstørrelsen, og således at der ved boligbebyggelse, der er mindst 10 år gammel, ved til- og ombygning kan dispenseres til forøgelse af bebyggelsesprocenten med 5 procentpoint.

Da bygningsreglementets bestemmelser om byggeret blev ændret i 2008, herunder at bebyggelsesprocenten for enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret skel i parcelhusområder blev øget fra 25 % til 30 %, fastholdt Gentofte Kommune, at der i kommunens villaområderne fortsat kun skulle være en maksimal bebyggelsesprocent på 25 %. Der gives ikke i Gentofte dispensation fra bebyggelsesprocenten.

På mødet gives en uddybende orientering.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Taget til efterretning.

### **Bilag**

1. Gladsaxe Kommune Kommuneplan 2025, villabestemmelser (6570213 - EMN-2025-06918)

## **Punkt 3: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben**

EMN-2024-05923

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

**Sags ID:** EMN-2024-05923

#### **Tidligere beslutninger:**

.

#### **Beslutninger:**

- Forvaltningen orienterede om dialog med Grundejerforeningernes Fællesråd om mulige scenarier for involvering i fremtidig planlægning.
- Helene Brochmann (F) rejste spørgsmål om procesretfærdighed i byggesager.
- Forvaltningen orienterer udvalget om konkret forventet nedrivningssag på Strandvejen.

#### **Bilag**

## **Punkt 4: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket**

EMN-2024-05923

## **Punkt 5: Underskrift**

EMN-2024-05924

## 5 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2024-05924

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Bilag