

# REFERAT Byplanudvalget d. 07-04-2025

**Mødedato** Mandag d. 07. april 2025 kl. 17:00

**Mødested** Udvalgsværelse D

**Mødedeltagere** Jesper Marcus, Britta Riis, Karen Riis Kjølbye, Stig Wall, deltog via Teams., Teit Andersen, Helene Brochmann, Frederik Dehlholm (Fravær)

## Indholdsfortegnelse

Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed på Hagedornsvej og Lagergårdsvej. Fortsat planproces	3
Jægersborg Alle 21. Projekt med renoveret supermarked og 8 boliger. Indledende borgermøde.....	7
Ordrup Gymnasium. Forslag til ombygning af tidligere idrætshal. Indledende borgermøde.....	10
Nyt hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen. Indledende borgermøde.....	14
Clarasvej 6. Motionsrum i kælderen.....	18
Hyldegårdsvej 16. Midlertidig tilladelse til anvendelse af bygning 2 til liberalt erhverv-fitness-, mø	21
Duntzfelts Allé 6. Ansøgning om lovliggørende dispensation til at anvende kælder til liberalt erhver	25
Duntzfelts Allé 12. Ansøgning om dispensation til at anvende kælder til liberalt erhverv i et boligor	28
Strategi for håndtering af klage- og lovliggørelsessagerne i byggesagsbehandlingen.....	31
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	34
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket .....	36
Underskrift.....	37

# **Punkt 1: Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed på Hagedornsvej og Lagergårdsvej. Fortsat planproces**

EMN-2025-00562

## **Bilag**

REV1 Oplæg til bemyndigelse Site Gentofte HAXLAX\_uddrag

Novo Nordisk. LAX og HAX. New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG), scorekort og radardiagram. 20.3.2025 Plan og Byg

# 1 (Åben) Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed på Hagedornsvej og Lagergårdsvej. Fortsat planproces

**Sags ID:** EMN-2025-00562

## Resumé

Gentofte Kommune har modtaget et projekt for en udvidelse af Novo Nordisk A/S produktionsanlæg på Hagedornsvej, sammen med en anmodning om, at Gentofte Kommune udarbejder et plangrundlag, der muliggør projektet.

Der har været afholdt et indledende borgermøde om projektet.

Det skal besluttes, om der skal udarbejdes et nyt plangrundlag med udgangspunkt i det foreliggende projekt.

## Baggrund

### *Tidligere beslutninger*

Byplanudvalget vedtog den 15. januar 2024, pkt. 2, enstemmigt, at forvaltningen kunne indgå i dialog med Novo Nordisk A/S om udvikling af området ud fra det tidligere modtagne idéoplæg til ny bebyggelse på arealet mellem Lagergårdsvej og Motorring 3.

Plan og Byg har efterfølgende været i dialog med Novo Nordisk. Forvaltningen og Novo Nordisk er enige om, at det vil være mest hensigtsmæssigt at udarbejde en samlet lokalplan for de eksisterende faciliteter på Hagedornsvej og de fremtidige faciliteter på Lagergårdsvej. Det giver mulighed for at samtænke de krav, som Gentofte Kommune vil stille til parkering, opholdsarealer mv.

### *Det ansøgte*

Novo Nordisk har i dag produktionsfaciliteter til fremstilling af lægemidler på deres ejendom på Hagedornsvej. Udover selve produktionsdelen er der et afledt behov for etageareal til kontorer, logistik, tekniske anlæg og medarbejderfaciliteter – kantine, omklædning mv.

Novo Nordisk oplyser, at de har en række behov for også i fremtiden at kunne drive deres produktion ordentligt. Overordnet ønsker de en lokalplan, der er så fleksibel som muligt, da de ofte oplever ændrede behov, og derfor er nødt til at tilpasse bygningsmassen. Det er både på grund af egne beslutninger og ændrede lovkrav. Novo Nordisk' projekt er vedlagt som bilag.

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 kontorpladser og produktionsfaciliteter.

Novo Nordisk anslår, at Hagedornsvej vil få en bebyggelsesprocent på cirka 150, svarende til et samlet etageareal på omkring 53.500 m<sup>2</sup>, heraf ca. 5.000 m<sup>2</sup> nyt, og Lagergårdsvej på cirka 235, svarende til et etageareal på omkring 32.900 m<sup>2</sup>, hvis der gives mulighed for det samlede projekt. Bebyggelsen på Hagedornsvej holdes i samme højde som den eksisterende bygning på hjørnet af Nybrovej og Lagergårdsvej – cirka 12,5 m. På Lagergårdsvej ønskes en bygningshøjde på 20-25 m.

For bedre indretning af anlægget på Lagergårdsvej – og bedre afvikling af trafikken – ønsker Novo Nordisk at etablere en ny overkørsel fra Nybrovej. Løsningen har været drøftet med vejmyndigheden. Umiddelbart vurderes det sandsynligt, at der kan gives tilladelse til overkørslen. Det vil dog blive belyst nærmere i den kommende proces, hvis indstillingen vedtages.

Novo Nordisk har i deres projekt taget udgangspunkt i, at etageareal til tekniske anlæg får en lempeligere parkeringsnorm, end den generelle parkeringsnorm for produktionserhverv i henhold til kommuneplanen. Dette ud fra en betragtning af, at arealerne vil være mindre personaleintensive end det øvrige etageareal. Gentofte Kommune har tidligere foretaget en lignende differentiering i Lokalplan 430 for industriområdet Mesterlodden.

### *Indledende borgermøde*

Der blev afholdt et indledende borgermøde den 5. marts 2025, hvor Novo Nordisk præsenterede sine ønsker. En af de erhvervsdrivende fra Mesterlodden og en repræsentant fra CTR deltog fysisk i borgermødet. En borger fulgte med på livestreamingen. På borgermødet var der en kommentar vedrørende den tænkte overkørsel ved Nybrovej samt et ønske om, at projektet kunne bidrage til mere grønt areal i området og etablering af kunst.

De væsentligste dele af Novo Nordisk præsentationsmateriale fra det indledende borgermøde er i en tilrettet version vedlagt som bilag. Tilretningen består i en mere detaljeret beskrivelse af det grønne udtryk og beplantningsbælterne. Der er i materialet vist en mulighed for etablering af et kunstværk på hjørnet ud mod rundkørslen ved Nybrovej/Lagergårdsvej. Vedrørende den fremtidige trafikafvikling vil det blive behandlet under arbejdet med forslaget til lokalplan, hvor de konkrete løsninger vil blive undersøgt. Den foreløbige vurdering er, at trafiksituationen omkring Nybrovej/Lagergårdsvej vil blive forbedret.

### *Planforhold*

Gennemførelsen af projektforslaget forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan for området. Kommuneplantillægget skal hæve de overordnede bebyggelsesregulerende rammer og ændre anvendelsen for området ved Lagergårdsvej.

Lokalplanen vil fastsætte de mere detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser – herunder om facadeudtryk. Der vil blive stillet krav om parkeringsforhold, interne veje og opholdsarealer, samt beplantningsbælter og øvrig indretning af ubebyggede arealer.

### *Miljøvurdering*

Planforslagene vil blive miljøvurderet. Miljøvurderingen forventes at undersøge påvirkningen af blandt andet de trafikale forhold, virksomhedsstøj, vand-, jord- og luftforhold, lægemiddelproduktionen, visuelle forhold, klimaforhold, risikohåndtering og arkitektonisk arv.

### *New European Bauhaus i Gentofte*

I forvaltningens dialog med Novo Nordisk har været inddraget principperne for New European Bauhaus i Gentofte.

Forvaltningen har vurderet projektet på det stade, det er på nuværende tidspunkt. Vurderingen fremgår af vedhæftede bilag; *Novo Nordisk. LAX og HAX. New European Bauhaus i Gentofte. 20.3.2025.*

Sammenfattende vurderes projektet til at imødekomme Gentofte Kommunes ambitioner indenfor grøn omstilling i stor grad, i nogen til stor grad ift. arkitektur og æstetik samt i nogen grad i forhold til dialog og inklusion.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejde et plangrundlag, der muliggør en udvidelse af Novo Nordisk produktionsfacilitet på Hagedornsvej og Lagergårdsvej med udgangspunkt i det vedlagte projektmateriale.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget.

## **Bilag**

1. REV1 Oplæg til bemyndigelse Site Gentofte HAXLAX\_uddrag (5776677 - EMN-2025-00562)
2. Novo Nordisk. LAX og HAX. New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG), scorekort og radardiagram. 20.3.2025 Plan og Byg (5778086 - EMN-2025-00562)

## **Punkt 2: Jægersborg Alle 21. Projekt med renoveret supermarked og 8 boliger. Indledende borgermøde**

EMN-2021-07518

### **Bilag**

20250313\_JægersborgAlle 21\_Præsentation Kommunen\_komprimeret

## **2 (Åben) Jægersborg Alle 21. Projekt med renoveret supermarked og 8 boliger. Indledende borgermøde**

**Sags ID:** EMN-2021-07518

### **Resumé**

COOP har indsendt et skitseforslag udarbejdet af Sweco Architects til renovering af det nuværende supermarked og etablering af 4 nye etager med i alt 8 boliger på Jægersborg Allé 21.

Der skal tages stilling til, om der kan afholdes et indledende borgermøde om det foreliggende projektforslag.

### **Baggrund**

COOP har indsendt et skitseforslag udarbejdet af Sweco Architects til renovering af det nuværende supermarked og etablering af 4 nye etager med i alt 8 boliger på Jægersborg Allé 21.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.C1, der for lokalplanlægningen fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 100, maksimalt etageantal på 5 og maksimal bygningshøjde på 18 m. Ejendommen er på 1.399 m<sup>2</sup>, og det eksisterende etageareal er 1.420 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 72.

Ejendommen er omfattet Lokalplan 211, der fastlægger, at ejendommen bl.a. kan benyttes til boliger, og at ny bebyggelse forudsætter supplerende lokalplan.

Økonomiudvalget besluttede enstemmigt den 23. november 2020, pkt. 3, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om COOP's planer for ejendommen.

Der blev den 22. juni 2021 holdt borgermøde, hvor bygherrens arkitekter præsenterede projektet. Projektet blev generelt modtaget positivt. Der blev anført bemærkninger vedrørende den nye bygnings tilpasning til nabobygningen mod vest, varelevering og affaldshåndtering, aktivitet på tagterrassen, sollys på den modsatte side af Jægersborg Alle, tab af udsigt fra lejligheder i karréen og muligheden for cykelparkering foran butikken.

Økonomiudvalget besluttede den 6. december 2021, pkt. 2, enstemmigt, at der med udgangspunkt i det dengang foreliggende projekt skulle udarbejdes et forslag til lokalplan.

Sagen blev umiddelbart herefter stillet i bero på grund af privatretlige forhold om muligheden for at få adgang til COOP's ejendom fra Jensløvs Tværvæg. Disse forhold er nu løst.

På baggrund af bemærkningerne på det indledende borgermøde er projektet blevet tilpasset, jf. bilaget.

Bygherren foreslår – ud over en renovering af det eksisterende supermarked – etableret 8 nye boliger, hvorved det samlede etageareal vil blive på 2.050 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 146. Der skal ifølge kommuneplanen etableres 2 p-pladser pr. bolig, hvilket i projektet er vist indrettet i parkeringskælder. Der er vist fælles udendørs opholdsarealer til boligerne oven på supermarkedet og desuden opholdsareal på altaner. Samlet areal for opholdsarealer inkl. altaner er 646 m<sup>2</sup> svarende til 53 % af boligetagearealet.

Da der dels er gået nogle år siden det første indledende borgermøde, dels er foretaget ændringer i projektet, som bl.a. medfører, at bebyggelsesprocenten er øget fra 135 til 146, forelægges sagen på ny med henblik på stillingtagen til, om der skal afholdes et nyt indledende borgermøde.

#### *New European Bauhaus i Gentofte*

Forvaltningen har ikke vurderet projektet ud fra NEBiG, da projektet blev startet op tilbage i 2021, før NEBiG blev praksis.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der afholdes et nyt indledende borgermøde om det foreliggende projektforslag.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Vedtaget, idet projektet forud herfor skal tilpasses med en mere åben og inviterende facade i stueetagen uden adgang til skralderum og idet facaden skal trækkes tilbage, som i projektet fra 2021.

### **Bilag**

1. 20250313\_JægersborgAlle 21\_Præsentation Kommunen\_komprimeret (5772095 - EMN-2021-07518)

## **Punkt 3: Ordrup Gymnasium. Forslag til ombygning af tidligere idrætshal. Indledende borgermøde**

EMN-2025-02272

### **Bilag**

Ordrup Gymnasium. Tilbygning. Myndighedsdialog jan 2025

Ordrup Gymnasium skygger forårsjævndøgn nu og efter

NEBiG\_Ordrup Gymnasium\_New European Bauhaus i Gentofte, scorekort og radardiagram, 21.03.2025

27\_03\_2025\_OG\_sammensatte\_Lystudier\_Jevndøgn

### **3 (Åben) Ordrup Gymnasium. Forslag til ombygning af tidligere idrætshal. Indledende borgermøde**

**Sags ID:** EMN-2025-02272

#### **Resumé**

Gentofte Kommune har fra Ordrup Gymnasium modtaget et projekt om ombygning og udvidelse af tidligere gymnastikbygning samt tidligere billedkunstbygning. Begge bygninger er beliggende i svinget på Kirkevej, 2920 Charlottenlund. Projektet er udarbejdet af LAARK arkitektfirma i samarbejde med Ordrup Gymnasium. Ordrup Gymnasium har et voksende behov for flere undervisningslokaler samt et ønske om en fælles samlingsal/auditorium.

Det fremsendte projekt forudsætter vedtagelse af supplerende lokalplan for gymnasiets ejendom.

Der skal tages stilling til, om det foreliggende projekt kan forelægges på et indledende borgermøde.

#### **Baggrund**

##### *Eksisterende forhold*

Den tidligere gymnastikbygning fungerer i dag allerede som undervisningslokaler i stedet for den tidligere funktion som gymnastiksal. De nuværende forhold består af 4 undervisningslokaler i varierende størrelser med tilhørende mindre opholdszoner. Billedkunstbygningen består i dag af to undervisningslokaler af stor størrelsesmæssig variation samt fællesarealer.

Lokalplanområdet ligger i Ordrup-Charlottenlund bydel tæt på centerområdet omkring Ordrupvej. Ejendommen omfatter Ordrup Gymnasium og udgøres i dag af matrikel 10dg, Ordrup. Det samlede grundareal for ejendommen er på 7.158 m<sup>2</sup>. Ejendommen er bebygget med flere bygninger. På Kirkevej 3-5 ligger de ældste bygninger, der er opført i 1883 og 1916. I svinget på Kirkevej ligger den tidligere gymnastikbygning opført i 1937 samt den tidligere billedkunstbygning opført i 1996. De ældste skolebygninger er vurderet til at være bevaringsværdige med karakteren 2. Den tidligere gymnastikbygning er vurderet til at være bevaringsværdig med karakteren 4 – primært i kraft af at være en del af hele det historiske bygningskompleks.

##### *Eksisterende plangrundlag*

I kommuneplanen ligger ejendommen i rammeområde 3.D23 Ordrup Gymnasium m.v. ved Kirkevej. Området er udlagt til offentlige formål med en specifik anvendelse til uddannelsesinstitutioner. Nuværende rammer er fastlagt med en bebyggelsesprocent på 100 % for Ordrup Gymnasium og det resterende rammeområde med 60 %, et maks. etageantal på 3 samt en maks. bygningshøjde på 12 m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 348 fra 2012. Den gældende lokalplan er bl.a. udarbejdet med det formål at give mulighed for opførelse af sciencebygning på 1.350 m<sup>2</sup> i to etager med en maks. bygningshøjde på 9 meter, kantinebygning på 400 m<sup>2</sup> i én etage i maks. 5,5 meter samt påbygning af glaskarnapper på 50 m<sup>2</sup> på skolens facade mod skolegården. Disse udvidelser er etableret på stedet i dag. Herudover giver lokalplanen mulighed for opførelse af en tilbygning på 120 m<sup>2</sup> i én etage til den oprindelig gymnastikbygning på bygningens sydvendte facade samt en mulighed for at etablere en teknikbygning på sciencebygningens tag på ca. 150 m<sup>2</sup> i en maksimal højde på 2 meter. Disse udvidelsesmuligheder er ikke etableret i dag.

### *Forslag til udvikling af ejendommen*

I det fremsendte forslag ønsker man at udvide og ombygge den tidligere gymnastikbygning. Forslaget præsenterer en udvidelse med en ekstra etage (3.sal), herunder også en udvidelse af etagearealet på 1. salen mod vest samt udvidelser mod nord tæt på skel for trappeforløb, elevatortårn, grupperum, ventilation m.fl.

Ydermere viser det fremsendte materiale et ønske om en reduktion af den tidligere billedkunstbygning, der i dag består af fem bygningsafsnit. I projektet er 1/5 af denne bygning fjernet svarende til ca. 34 m<sup>2</sup> til fordel for udendørs opholds- og ankomstareal.

I forslaget er vist en tilføjelse til den tidl. gymnastikbygning på ca. 471 m<sup>2</sup>. Det giver en samlet bebyggelse på hele matrikel 10dg på 6.835 m<sup>2</sup>, hvilket er svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 95 %. Tilføjelsen af den ekstra etage betyder en øget bygningshøjde på ca. 4 m ekstra ift. den eksisterende højde.

I projektmaterialet redegøres der for omfanget af udvidelsen, afstand til nabo og nye bygningshøjder samt skyggevirksomheder forårsaget af den ekstra etage samt materialevalg. Skyggevirksomheder forårsaget af den ekstra etage på særligt området nord for kræver en særlig opmærksomhed ift. nabodaginstitutionens udearealer og deres kvaliteter. Det er en integreret institution og normeret til 98 børn, heraf 50 vuggestuebørn og 48 børnehalebørn.

### *New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)*

Forvaltningen har vurderet projektet på det stede, det er på nuværende tidspunkt. Vurderingen fremgår af vedhæftede bilag; *NEBiG\_Ordруп Gymnasium\_New European Bauhaus i Gentofte, scorekort og radardiagram, 21.03.2025.*

Sammenfattende vurderes projektet til at imødekomme Gentofte Kommunes ambitioner indenfor grøn omstilling i nogen grad til stor grad især ift. at transformere, udvide og renovere den eksisterende bygningsmasse til at efterkomme fremtidens behov. Inden for arkitektur og æstetik vurderes projektet i nogen grad til at leve op til ambitionerne samt i nogen grad til stor grad i forhold til dialog og inklusion. Herunder kunne det tænkes, at lokalsamfundet f.eks. i fremtiden kunne benytte den nye samlingsal/auditorium til arrangementer mv.

### *Projektet forudsætter nyt plangrundlag*

For at kunne realisere det fremsendte projekt, forudsættes det, at der udarbejdes en supplerende lokalplan for gymnasiets ejendom.

Inden der udarbejdes et forslag til nyt plangrundlag foreslås, at der afholdes et indledende borgermøde, hvor bygherre kan fremlægge sit forslag til udvikling af ejendommen.

### **Økonomiske konsekvenser**

-

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der afholdes et indledende borgermøde om det foreliggende projekt.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

Vedtaget.

## Bilag

1. Ordrup Gymnasium. Tilbygning. Myndighedsdialog jan 2025 (5774539 - EMN-2025-02272)
2. Ordrup Gymnasium skygger forårsjævndøgn nu og efter (5784306 - EMN-2025-02272)
3. NEBiG\_Ordrup Gymnasium\_New European Bauhaus i Gentofte, scorekort og radardiagram, 21.03.2025 (5782953 - EMN-2025-02272)
4. 27\_03\_2025\_OG\_sammensatte\_Lystudier\_Jevndøgn (5785249 - EMN-2025-02272)

## **Punkt 4: Nyt hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen. Indledende borgermøde**

EMN-2025-02276

### **Bilag**

250313\_Sankt Lukas\_Præsentationsmateriale\_Opstart Lokalplan\_final

NEBiG skema udfyldt

## 4 (Åben) Nyt hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen. Indledende borgermøde

**Sags ID:** EMN-2025-02276

### Resumé

Sankt Lukas Stiftelsen har som bygherre sammen med arkitektfirmaerne BIG og Creo som rådgivere, indsendt en ansøgning med et visionsoplæg til opførelse af et nyt hospice med 36 sengestuer til voksne og 8 familieboliger i 1-3 etager på Sankt Lukasvej. Projektet omfatter to byggerier; 'Sankt Lukas Hospice' og 'Lukashuset'. Dertil er der planlagt en parkeringsplads ud mod Tuborgvej.

Der skal tages stilling til, om der skal holdes et indledende borgermøde om det vedlagte visionsoplæg.

### Baggrund

Sankt Lukas Stiftelsen har fremsendt det vedlagte visionsoplæg med anmodning om udarbejdelse af lokalplan for et nyt hospice på ca. 8.500 m<sup>2</sup> med en bebyggelsesprocent på ca. 65 og med 36 sengestuer til voksne og 8 familieboliger i 1-3 etager på Sankt Lukasvej 6a i Hellerup.

Visionsoplægget er udarbejdet med udgangspunkt i vinderprojektet fra en arkitektkonkurrence for projektet, som blev vundet af et team bestående af arkitektfirmaerne BIG og Creo

Hospicebyggeriet vil bestå af to bygningskomplekser, henholdsvis en bygning med et voksenhospice med sengeafsnit, et daghospice og udvidede faciliteter til et udkørende hospice-team samt en bygning kaldet Lukashuset, som tilbyder lindring og aflastning for børn og unge, hvor de og deres familier typisk er indlagt 3-4 måneder.

Byggerierne tænkes opført med en skovlignende beplantning, sansehaver og åbne engområder omkring sig.

Projektet er blevet tilrettelagt således, at det tværfaglige personale altid har nær adgang til patienterne og deres pårørende, samtidig med at der er fokus på æstetiske og funktionelle overgange mellem private og fælles områder.

Projektet er disponeret med ankomst for kørende trafik fra Tuborgvej og parkering i forlængelse af denne på terræn. En stikvej tænkes at føre til en vestvendt hovedindgang til Sankt Lukas Hospice og videre ned til Lukashuset, hvor en mindre parkeringsplads er placeret ved hovedindgangen til Lukashuset. Forvaltningen har umiddelbart vurderet løsningen som værende realistisk ift. det forventede parkeringsbehov, men løsningen skal undersøges nærmere.

Den eksisterende private fællesvej, der forbinder Tuborgvej med Sankt Lukas Vej, foreslås nedlagt, hvilket ifølge Park og Vej er en reel mulighed. Vejadgangen bibeholdes som ny primær indgang til det nye hospice, men der bliver ikke mulighed for gennemkørsel som før. Forvaltningen har umiddelbart vurderet, at det er en holdbar trafikal løsning, da der er i dag er meget lidt trafik på denne vej.

Hvis byggeriet bliver opført, bliver det nabo til den kommende plejehjemsudvidelse af Ny Lindely, som ligeledes forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan. Da projekterne kører i to

forskellige tempi, har forvaltningen vurderet, at det giver mest mening at udarbejde 2 forskellige lokalplaner.

Det er forvaltningens vurdering, at de to projekter samlet set ikke vil medføre øget trafik på villavejene i området.

#### *New European Bauhaus Gentofte (NEBiG)*

I forvaltningens dialog med Sankt Lukas Stiftelsen har været inddraget principperne for New European Bauhaus i Gentofte.

Forvaltningen har vurderet projektet på det stade, det er på nuværende tidspunkt. Vurderingen fremgår af vedhæftede bilag; NEBig Skema Udfyldt.

Sammenfattende vurderes projektet til at imødekomme Gentofte Kommunes ambitioner inden Grøn omstilling i stor grad, i stor grad ift. Arkitektur og æstetik samt i nogen grad i forhold til dialog og inklusion.

#### *Eksisterende plangrundlag*

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan 271, der har boligformål som anvendelse og ramme 1.B29 i Kommuneplan 2021, der bl.a. har en maksimal bebyggelsesprocent på 55.

#### *Projektet forudsætter nyt plangrundlag*

For at projektet kan blive en realitet, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området, der muliggør en anvendelsesændring fra helårsboliger til hospice samt udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der muliggør en bebyggelsesprocent på 65.

Inden der udarbejdes et forslag til lokalplan foreslås, at der afholdes et indledende borgermøde, hvor bygherre og deres rådgivere kan fremlægge visionsoplægget til udvikling af ejendommen for naboer og øvrige interessenter.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der afholdes et indledende borgermøde om det fremsendte visionsoplæg.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget.

**Bilag**

1. 250313\_Sankt Lukas\_Præsentationsmateriale\_Opstart Lokalplan\_final (5772597 - EMN-2025-02276)
2. NEBiG skema udfyldt (5778545 - EMN-2025-02276)

## **Punkt 5: Clarasvej 6. Motionsrum i kælderen**

GEO-2025-00167

### **Bilag**

Oversigtskort og skråfoto - Clarasvej 6

Henvendelse til Plan og Byg vedrørende anvendelsen af kælderen

Redegørelse fra bestyrelsen i EF vedrørende motionsrum i kælder

## 5 (Åben) Clarasvej 6. Motionsrum i kælderen

**Sags ID:** GEO-2025-00167

### Resumé

Det skal besluttes, om der skal tillades indretning af "ikke kommercielt motionsrum" i kælderen til ejendommens beboere, samt hvad generel praksis skal være fremadrettet.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget klage over, at en del af kælderen på Clarasvej 6 anvendes til motionsrum. Henvendelsen har været sendt i høring i ejendommens bestyrelse, som oplyser, at kælderen har været anvendt som motionsrum for ejendommens beboere i en årrække (9 år).

Gældende praksis i Gentofte Kommune er, at ikke kommercielle motionsrum i boligbebyggelser (etageboligbebyggelser, rækkehuse og dobbelthuse) anses for at være beboelsesrum/opholdsrum, som ikke kan have gulvet liggende under det omgivende terræn.

Plan og Byg har undersøgt praksis i Lyngby-Tårnbæk, Hillerød og Københavns kommuner, som oplyser, at de ikke sidestiller "ikke kommercielle motionsrum" til ejendommens beboere med beboelsesrum/opholdsrum.

Det vurderes, at anvendelse af kælderarealer til "ikke kommercielle motionsrum" for ejendommens beboere ikke vil medføre en forøget aktivitet på en ejendom, og at praksis kan ændres til, at disse rum ikke mere sidestilles med beboelsesrum/opholdsrum. Konsekvensen vil være, at "ikke kommercielle motionsrum" for ejendommens beboere kan indrettes i kælderen.

I den aktuelle sag vil det betyde, at anvendelsen af kælderen til motionsrum for ejendommens beboere lovligt kan fortsætte.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der ikke meddeles påbud om ophør af kælderen's anvendelse til motionsrum.
2. At det besluttes, at praksis for at sidestille beboelsesrum med "ikke kommercielle motionsrum" for ejendommens beboere ændres til, at beboelsesrum/opholdsrum og motionsrum ikke mere sidestilles.

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

Pkt. 1 og 2: Vedtaget.

## **Bilag**

1. Oversigtskort og skråfoto - Clarasvej 6 (5777091 - GEO-2025-00167)
2. Henvendelse til Plan og Byg vedrørende anvendelsen af kælderen (5777090 - GEO-2025-00167)
3. Redegørelse fra bestyrelsen i EF vedrørende motionsrum i kælder (5777089 - GEO-2025-00167)

## **Punkt 6: Hyldegårdsvej 16. Midlertidig tilladelse til anvendelse af bygning 2 til liberalt erhverv-fitness-, motionscenter**

GEO-2025-00165

### **Bilag**

Oversigtsfoto og skråfoto - Hyldegårdsvej 16

Redegørelse for anvendelsen af værkstedsbygningen Hyldegårdsvej 16

## **6 (Åben) Hyldegårdsvej 16. Midlertidig tilladelse til anvendelse af bygning 2 til liberalt erhverv-fitness-, motionscenter**

**Sags ID:** GEO-2025-00165

### **Resumé**

Det skal besluttes, om der skal gives en tidsbegrænset 3-årig tilladelse til at ændre anvendelsen af bygning 2 fra værksted til fitness-, og motionscenter, samt drøftes og besluttes, hvilke typer erhverv, der kan tillades i boligområder.

### **Baggrund**

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ændre anvendelse af bygning 2 fra "Værksted" til "Kontor/liberalt erhverv".

Bygning 2 er en sekundær, fritliggende bygning på ejendommen, som i 1943 blev opført til erhvervsformål. Bygningen udgør et areal på 190 m<sup>2</sup>, og har været anvendt som erhvervsbygning i ca. 79 år.

Fra bygningens opførelse i 1943 frem til 2005 har den lovligt været anvendt til ketsjerfabrik og snedkerværksted. Fra 2006 til 2023 har bygningen været udlejet til kontor/tegnestue, uden der har været søgt om en anvendelsesændring. Gentofte Kommune har ikke været vidende om bygningens anvendelsesændring før nu.

Andelsboligforeningen ønsker fortsat at have lejeindtægter for bygningen, men vil gerne fortsætte udlejningen til fitness-/motionscenter (publikumsorienteret service) fremfor værksted, da det giver mindre støj og mindre trafik med tunge køretøjer i gården.

Der står en lejer klar til at bruge bygningen som fitnesscenter/motionscenter.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 62.1 fra oktober 1993, hvoraf fremgår, at anvendelsen kun må være til boligformål.

Der kan ikke gives permanent tilladelse til en anvendelsesændring uden en ny lokalplan, idet anvendelsen er i strid med principperne i lokalplanen.

Planlovens § 19 har siden 2017 givet mulighed for at dispensere til en anvendelsesændring, som er i strid med lokalplanens principper, på betingelse af at dispensationen er tidsbegrænset til 3 år (med mulighed for forlængelse).

Begrundelsen for at ansøge om en midlertidig anvendelse til fitness-/ motionscenter er, at det passer bedre ind i området end et værksted, da støjgener skønnes at være mindre, og at der ikke vil være tung trafik, som et værksted kan medføre.

Plan og Byg vurderer, at den tidligere anvendelse til kontor/tegnestue i perioden 2006 til 2023 har været ulovlig, og at denne anvendelse ikke kan genoptages uden en dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Den ansøgte anvendelse kræver en specifik dispensation til motionscenter.

Det vurderes også, at anvendelsen af bygningen i dag ikke er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser (bygningen står uden anvendelse).

Anvendelse af bygningen til publikumsorienteret serviceerhverv, herunder fitness-, motionscenter, vurderes at ville give en aktivitet på ejendommen/i området i form af mere trafik og støj samt et større behov for parkering. En aktivitet, der ikke er forenelig med et boligområde.

Liberale erhverv vurderes i højere grad at passe ind i et boligområde end publikumsorienteret serviceerhverv. Liberale erhverv omfatter læger, tandlæger, fysioterapeuter, advokater, ingeniører, arkitekter, reklamebureau, køreskole, administration og lignende samt kontorvirksomheder.

Afhængigt af omfanget af det liberale erhverv vil det påvirke omgivelserne forskelligt. Erhverv med mange ansatte og/eller brugere (mere end 3 personer) vil typisk medføre flere gener i form af en øget trafik- og støjbelastning i området, end erhverv med få ansatte.

Er aktiviteterne ikke til gene for de omkringboende, er det umiddelbart tilladt at have liberalt erhverv i egen bolig. I etageboligområder betyder det, at man kan have liberalt erhverv i egen bolig **uden** ansatte. I enfamiliehuse er der derimod mulighed for at have ansatte, som arbejder i boligen.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det beslattes, at der meddeles afslag på en tidsbegrænset dispensation til at anvende bygning 2 til fitness-/ motionscenter.
2. At det drøftes og beslattes hvilke typer erhverv, der kan tillades i hvilke typer boligområder.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Pkt. 1: Vedtaget at meddele afslag på dispensation til fitness-/motionscenter.

Pkt. 2: Vedtaget at meddele tidsbegrænset dispensation i 3 år til anvendelse til liberalt erhverv.

## **Bilag**

1. Oversigtsfoto og skråfoto - Hyldegårdsvej 16 (5776712 - GEO-2025-00165)
2. Redegørelse for anvendelsen af værkstedsbygningen Hyldegårdsvej 16 (5776711 - GEO-2025-00165)



## **Punkt 7: Duntzfelts Allé 6. Ansøgning om lovliggørende dispensation til at anvende kælder til liberalt erhverv i et boligområde**

GEO-2025-00173

### **Bilag**

Oversigtskort og skråfoto - Duntzfelts Allé 6

Ansøgning om tilladelse til at bibeholde anvendelse af kælder - Duntzfelts Allé 6

## **7 (Åben) Duntzfelts Allé 6. Ansøgning om lovliggørende dispensation til at anvende kælder til liberalt erhverv i et boligområde**

**Sags ID:** GEO-2025-00173

### **Resumé**

Det skal besluttes, om Byplanudvalget tager forvaltningens orientering om ansøgningen om lovliggørende dispensation til at anvende kælderen til liberalt erhverv til efterretning.

### **Baggrund**

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til at bibeholde 2 erhvervslejemål på henholdsvis 147 m<sup>2</sup> og 165 m<sup>2</sup> i hele kælderetagen. Lejemålene anvendes til kontor/liberalt erhverv.

Bygningens bruttoarealer har ikke ændret sig ikke med det ansøgte, og bebyggelsesprocenten er uændret.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanområde 1.B9, som udlægger området til et boligområde. Det fremgår af kommuneplanen, at der i stueetagen i lokaler, der tidligere har været indrettet til erhvervsformål, kan indrettes liberale erhverv.

Den 24. marts 2020 meddelte Plan og Byg plantilladelse til at anvende kælderen til erhverv. Af tilladelsen fremgår, at der skal ansøges om byggetilladelse efter byggeloven, og at kælderen skulle være indrettet med det ansøgte erhverv indenfor 3 år. Var tilladelsen ikke udnyttet indenfor 3 år, ville den bortfalde.

Tilladelsen er umiddelbart bortfaldet, da Plan og Byg ikke har modtaget ansøgning om byggetilladelse til indretning af erhverv i kælderen indenfor 3 år.

I samme område har Plan og Byg meddelt følgende plantilladelse til indretning af erhverv i kælderen:

Ahlmanns Allé 9: Den 14. december 2020 meddeles planmæssig tilladelse til indretning af erhverv i kælderen på en tilsvarende bebyggelse med den begrundelse, at det er sædvanligt for området, og at ejendommen ligger i randzonen til Hellerup bydelscenter.

Den 2. marts 2021 meddeles en lovliggørende byggetilladelse.

Tilladelsen på Ahlmanns Allé er ikke udtryk for forvaltningens sædvanlige praksis.

Den ansøgte anvendelse er i strid med kommuneplanrammen, og Plan og Byg vurderer, at de ansøgte erhvervslejemål er af et så stort omfang, at de vil aktivitetspåvirke området negativt i forhold til det, der kan forventes i et boligområde.

Afhængigt af omfanget og placeringen af det liberale erhverv vil det påvirke omgivelserne forskelligt. Erhverv med mange ansatte/brugere (mere end 3 personer) vil typisk medføre flere gener i form af en øget trafik- og støjbelastning i området, end erhverv med få ansatte.

Er aktiviteterne ikke til gene for de omkringboende, er det umiddelbart tilladt at have liberalt erhverv i egen bolig. I etageboligområder betyder det, at man kan have liberalt erhverv i egen

bolig "uden ansatte". "Uden ansatte" i etageboliger er en årelang forvaltningspraksis og skyldes, at etageboliger er meget udsat for støj mellem etagerne og gennem vægge.

Vurderingen af, om en byggetilladelse skal meddeles, skal tage udgangspunkt i tidspunktet for hvornår anvendelsen startede. Der er fremsendt dokumentation for, at kælderen blev taget i anvendelse til liberalt erhverv, indenfor 3 år efter plantilladelsen blev meddelt i december 2020. Plan og Byg vurderer, at det ikke er muligt at forhindre anvendelsen, og at der skal arbejdes videre med ansøgningen om tilladelse til at anvende kælderen til liberalt erhverv.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At Byplanudvalget tager forvaltningens orientering til efterretning.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

1. Oversigtskort og skråfoto - Duntzfelts Allé 6 (5778116 - GEO-2025-00173)
2. Ansøgning om tilladelse til at bibeholde anvendelse af kælder - Duntzfelts Allé 6 (5778115 - GEO-2025-00173)

## **Punkt 8: Duntzfelts Allé 12. Ansøgning om dispensation til at anvende kælder til liberalt erhverv i et boligområde**

GEO-2025-00168

### **Bilag**

Oversigtskort Duntzfelts Allé 12

Ansøgning om liberalt erhverv i kælderen

## 8 (Åben) Duntzfelts Allé 12. Ansøgning om dispensation til at anvende kælder til liberalt erhverv i et boligområde

**Sags ID:** GEO-2025-00168

### Resumé

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til at indrette 2 erhvervslejemål (liberalt erhverv) i kælderen på ovennævnte beboelsesejendom, samt drøftes og besluttes hvilke typer erhverv, der kan tillades i boligområder.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til at indrette 2 erhvervslejemål på 133 m<sup>2</sup> hver i hele kælderetagen. Lejemålene ønskes anvendt til kontor/klinik.

Bygningens bruttoarealer ændrer sig ikke med det ansøgte, og bebyggelsesprocenten forbliver uændret.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanområde 1.B9, som udlægger området til et boligområde. Det fremgår af kommuneplanen, at der i stueetagen i lokaler, der tidligere har været indrettet til erhvervsformål, kan indrettes liberale erhverv.

I samme område har Plan og Byg meddelt følgende plantilladelser til indretning af erhverv i kælderen:

**Ahlmanns Allé 9:** Den 14. december 2020 meddeles planmæssig tilladelse til indretning af erhverv i kælderen på en tilsvarende bebyggelse med den begrundelse, at det er sædvanligt for området, og at ejendommen ligger i randzonen til Hellerup bydelscenter. Den 2. marts 2021 meddeles en lovliggørende byggetilladelse.

**Duntzfelts Allé 6:** Den 24. marts 2020 meddeles plantilladelse til at anvende kælderen til erhverv. Af tilladelsen fremgår, at der skal ansøges om byggetilladelse efter byggeloven, og at kælderen skulle være indrettet med det ansøgte erhverv indenfor 3 år. Var tilladelsen ikke udnyttet indenfor 3 år, ville den bortfalde.

Tilladelsen er bortfaldet, da Plan og Byg har ikke modtaget ansøgning om byggetilladelse til indretning af erhverv i kælderen indenfor 3 år.

I november 2024 har Plan og Byg modtaget ansøgning om tilladelse til at bibeholde etableret erhverv i kælderen. Behandlingen af ansøgningen er ikke opstartet endnu.

Tilladelserne på Duntzfelts Allé og Ahlmanns Allé er ikke udtryk for forvaltningens sædvanlige praksis.

Det ansøgte er i strid med kommuneplanrammen, og Plan og Byg vurderer, at de ansøgte erhvervslejemål vil aktivitetspåvirke området negativt i forhold til det, der kan forventes i et boligområde.

Afhængigt af omfanget og placeringen af det liberale erhverv vil det påvirke omgivelserne forskelligt. Erhverv med mange ansatte/brugere (mere end 3 personer) vil typisk medføre flere gener i form af en øget trafik- og støjbelastning i området end erhverv med få ansatte.

Er aktiviteterne ikke til gene for de omkringboende, er det umiddelbart tilladt at have liberalt erhverv i egen bolig. I etageboligområder betyder det, at man kan have liberalt erhverv i egen bolig **"uden ansatte"**. **"Uden ansatte"** i etageboliger er en årelang forvaltningspraksis og skyldes, at etageboliger er meget udsat for støj mellem etagerne og gennem vægge.

Liberale erhverv omfatter læger, tandlæger, fysioterapeuter, advokater, ingeniører, arkitekter, reklamebureau, køreskole, administration og lignende samt kontorvirksomheder.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det besluttet, at der meddeles afslag på ansøgning om at anvende kælderens til liberalt erhverv.
2. At det drøftes og besluttet hvilke typer erhverv, der kan tillades i hvilke typer boligområder.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Pkt. 1. Vedtaget at meddele afslag på anvendelse til liberalt erhverv.

Pkt. 2. Vedtaget at forvaltningen ved lejlighed skal undersøge konsekvenserne af en mulighed for erhverv i boligområder.

## **Bilag**

1. Oversigtskort Duntzfelts Allé 12 (5778019 - GEO-2025-00168)
2. Ansøgning om liberalt erhverv i kælderen (5778018 - GEO-2025-00168)

## **Punkt 9: Strategi for håndtering af klage- og lovliggørelsessagerne i byggesagsbehandlingen**

EMN-2025-02384

## 9 (Åben) Strategi for håndtering af klage- og lovliggørelsessagerne i byggesagsbehandlingen

**Sags ID:** EMN-2025-02384

### Resumé

Forvaltningen orienterede i den halvårslige status for byggesagsbehandlingen på januar-mødet om, at der vil blive udarbejdet en strategi for prioritering i og afvikling af lovliggørelsessagerne.

Med denne sag orienteres udvalget om de indledende skridt i strategien.

### Baggrund

Bygningsmyndigheden oplever en stigende andel af klage- og lovliggørelsessager, der er mere komplicerede og tidskrævende end de almindelige byggesager/tilladelsessager. Det har blandt andet betydet, at der trods en støt stigning i de allokerede ressourcer til byggesagsområdet over de sidste mange år, samtidig har været udfordringer med både en større sagspukkel og lange sagsbehandlingstider.

På den baggrund har vi gentænkt den måde, vi strukturerer byggesagsbehandlingen på, og ser løbende på om der er mulighed for optimering. Vi indførte samtidig i 2024 en prioritering mellem tilladelsessager og lovliggørelsessager, så førstnævnte prioriteres. Det er en balance, da det jo heller ikke må kunne betale sig at bygge ulovligt.

Forvaltningen har nu nedsat et lovliggørelsesteam under byggesagsteamet, som skal arbejde dedikeret med klage- og lovliggørelsessager.

Teamet blev dannet med starten af april og overtager inden månedens udgang ansvaret for den samlede sagsportefølje af klage- og lovliggørelsessager. Både dem der i dag endnu ikke er fordelt til en sagsbehandler, og dem hvor sagsbehandlingen er i gang.

Forvaltningen har i første omgang dedikeret 5 byggesagsbehandlere til opgaven, hvilket efterlader 13 byggesagsbehandlere til tilladelsessagerne.

Målet er at:

- frigøre tid til behandling af tilladelsessagerne hos de øvrige sagsbehandlere
- systematisere arbejdet med lovliggørelsessagerne i højere grad end i dag
- få tydeliggjort hvor mange ressourcer kommunen bruger på lovliggørelsessager

Sammenhængen mellem ressourceforbruget, sagsbunker og sagsbehandlingstider for henholdsvis tilladelsessagerne og lovliggørelsessagerne vil blive fulgt tæt, så vi om nødvendigt kan flytte rundt på medarbejderne efter behov.

### Økonomiske konsekvenser

Ingen, da der alene er tale om en omorganisering af de eksisterende medarbejdere.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

At orienteringen tages til efterretning.

### Tidligere beslutninger:

.

**Beslutninger:**  
Taget til efterretning.

**Bilag**

## **Punkt 10: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

EMN-2024-05923

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

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

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

Helene Brochmann stillede spørgsmål til sag om lovliggørelse af kvist på Almindingen.

### Bilag

## **Punkt 11: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket**

EMN-2024-05923

## **Punkt 12: Underskrift**

EMN-2024-05924

**12 (Åben) Underskrift**

**Sags ID:** EMN-2024-05924

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

.

**Bilag**