

REFERAT Byplanudvalget d. 07-04-2026

Mødedato Tirsdag d. 07. april 2026 kl. 17:00

Mødested Mødelokale G

Mødedeltagere Jesper Marcus, Stig Wall, Anton Brüniche-Olsen, Morten Løkkegaard, deltog på Teams, Helene Naur Brochmann, Sune Thomsen, Valdemar Høiris-Andersen, deltog til og med pkt. 8, Kasper Brejnholt Bak, Patrizia Christensen

Indholdsfortegnelse

Flerårige mål for Byplanudvalget 2026-2029, 2. drøftelse.....	3
Forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium og forslag Tillæg 7 til Kommuneplan 2025. Offe	7
Lokalplan for Gentofte Sportspark. Etablering af svømmehal, nyt idrætsareal og fælleshus. Bemync	11
Lokalplan for Rygaards Skole. Bemyndigelse.....	15
Philip Heymans Alle 2. Dispensation til endelig placering af to transformerstationer ved Novo Fonc	19
Lyngbyvej 365. Forbud efter planlovens §14 for at hindre udvidelse af eksisterende bolig.....	23
Vingårds Allé 51. Ansøgning om dispensation til opførelse af frontispice på bevaringsværdigt dobb	26
Ordrup Jagtvej 46. Ansøgning om rækkehuse i et område der i kommuneplanen er udlagt til etagebo	30
Strandvejen 267. Skovshoved Hotel, mulighed for ny anvendelse til primært boligformål.....	33
Søbredden 27A-D. Lovliggørelse af gangbredder i nye boliger.....	37
Meddelelser fra formanden og forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.....	41
Lukket: Forbud mod beboelse i del af sundhedsfarlig bolig.....	43
Lukket: Midlertidigt ændringsforbud mulig sundhedsfarlig bolig.....	44
Underskrift.....	45

Punkt 1: Flerårige mål for Byplanudvalget 2026-2029, 2. drøftelse

EMN-2025-08851

Bilag

Politiske mål BY_anden drøftelse april 2026

1 (Åben) Flerårige mål for Byplanudvalget 2026-2029, 2. drøftelse

Sags ID: EMN-2025-08851

Resumé

I Gentofte Kommune arbejder de stående udvalg og Økonomiudvalget med flerårige mål ud fra et fælles målkoncept. På dette møde skal udvalget drøfte og udvælge de 3-5 højest prioriterede målemner, hvor udvalget ønsker at skabe en forandring for borgerne i løbet af valgperioden.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 2. februar 2026 havde udvalget den første indledende drøftelse af mulige politiske mål indenfor udvalgets ressortområde i valgperioden 2026-2029. Drøftelsen havde til formål at medlemmerne delte med hinanden, hvad de umiddelbart er særligt optagede af på udvalgets område.

De politiske mål skal gøre visionen for Gentofte – mere livskvalitet og fællesskab hele livet – konkret og sikre, at hele kommunen arbejder for den udvikling, Kommunalbestyrelsen ønsker for borgerne.

Udvalget skal formulere 3-5 mål, som afspejler de områder, udvalget vurderer som mest afgørende at skabe forandring på i valgperioden, og som har den højeste politiske prioritet. Samtidig skal de være realistiske og kunne realiseres inden for valgperioden og den eksisterende økonomiske ramme.

Arbejdet med de politiske mål vil ske fordelt på tre af udvalgets møder i den første halvdel af 2026:

- 2. februar: Drøftelse af de vigtigste emner og ønskede resultater i valgperioden:
- 7. april: Formulering af politiske mål og målepunkter, som gør det muligt at følge udviklingen på målene, med afsæt i drøftelsen fra første møde.
- 1. juni: Endelig beslutning om mål og målepunkter.

Referat af udvalgets første drøftelse

Byplanudvalget havde en indledende drøftelse af politiske mål for perioden 2026–2029. Et centralt tema var behovet for at **måle borgertilfredshed**, herunder både kvantitative og kvalitative undersøgelser. Der var bred opbakning til at gentage den i 2024/2025 gennemførte kvalitative borgertilfredshedsundersøgelser i løbet af valgperioden samt til at opstille mål for forbedringer.

Forvaltningen forventer desuden at gennemføre en kvantitativ undersøgelse af telefonbetjeningen i Bygningsmyndigheden i første halvår 2026, samt en kvantitativ undersøgelse af borgertilfredsheden med byggesagsbehandlingen i andet halvår af 2026, som der allerede er afsat midler til.

Et andet hovedtema var **sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling**, hvor flere medlemmer pegede på vigtigheden af at måle og differentiere sagsbehandlingstider på tværs af sagstyper og samlet set at sænke sagsbehandlingstiden for særligt tilladelsessager. Samtidig blev der rejst ønsker om at **forenkle og begrænse antallet af sager**, bl.a. gennem guidelines, øget selvhjulpethed for borgerne og ved – om muligt - at identificere sagstyper, som kan undgå egentlig sagsbehandling.

Der blev drøftet **strategisk og mere proaktiv planlægning**, herunder sammenhængen mellem befolkningsprognoser, boligpolitik, planstrategi og kommuneplan. Flere pegede på behovet for at kvalificere kommunens befolkningsprognoser i forhold til Danmarks Statistik. Fokus var også på højere kvalitet i byrum og landskaber samt aktiv opfølgning på anbefalinger fra de forskellige opgaveudvalg, bl.a. Charlottenlund Strandpark og de forskellige bydelscentre.

I drøftelsen om brugen af dialog-instrumentet **New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)**, blev der fremsat forslag om en evaluering og eventuel revision af instrumentet i løbet af valgperioden, når man har opsamlet tilstrækkelig med erfaring fra den nuværende brug af værktøjet ifbm. særligt lokalplanlægningen.

Mobilitet, trafik og parkering blev fremhævet som strategiske elementer i byplanlægningen. Der var ønske om fælles drøftelser mellem Byplanudvalget og Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, særligt om parkeringsnormer og -regler.

Klima og arkitektur fyldte ligeledes i drøftelsen, herunder hvordan der kan arbejdes mere systematisk med klima i lokalplaner, samt sammenhængen mellem arkitekturpolitikken og lokalplanlægning. Der blev nævnt ønske om kompetenceudvikling, bl.a. gennem kurser udbudt af DAC.

Endelig blev **bevaringsværdige bygninger (SAVE-registreringer)** drøftet indgående. Flere pegede på, at området genererer mange sager, og der var fra nogle medlemmer ønske om ikke at udvide antallet af bevaringsværdige bygninger i perioden, men i stedet kvalitetssikre og eventuelt revurdere eksisterende registreringer. Der blev foreslået ensartet behandling af borgere, bl.a. ved at SAVE-vurdere bygninger i forbindelse med nedrivningsansøgninger, også for huse opført efter 1970, samt at overveje lempelser, fx for vinduer i kategori 4-huse.

Målemner og målepunkter:

På mødet den 7. april skal udvalget udvælge de 3-5 højest prioriterede målemner, hvor udvalget ønsker at skabe en forandring for borgerne i løbet af valgperioden.

Det vil desuden blive drøftet, hvordan forandringen kan følges med mulige målepunkter.

Forvaltningen vil herefter arbejde videre med de endelige formuleringer af mål og målepunkter, så udvalget på sit møde den 1. juni kan anbefale målformuleringerne til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, som endeligt godkender målene.

Under udvalgets drøftelse den 2. februar 2026 blev en række temaer fremhævet. På baggrund af disse temaer og ovenstående definition af de politiske mål har forvaltningen udarbejdet forslag til mulige målemner til drøftelse i udvalget.

Forvaltningens forslag til målemner fremgår i vedlagte bilag. De vil blive præsenteret på mødet og danne grundlag for udvalgets drøftelse af politiske mål og mulige målepunkter.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At udvalget drøfter og udvælger de målemner og målepunkter, som er de vigtigste for udvalget, herunder om udvalget i stedet ønsker andre målemner og målepunkter, med henblik på, at forvaltningen kan udarbejde forslag til endelige målformuleringer for de valgte målemner og kvalificere målepunkterne til udvalgets næste møde.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at forvaltningen skal arbejde videre med de mål, som fremgår af bilag 1 (Vi vil arbejde systematisk med at måle og forbedre borgertilfredsheden med byggesagsbehandling, Vi vil arbejde for en lavere sagsbehandlingstid på byggesagsområdet, for særligt tilladelsessager og Vi ønsker en mere strategisk og proaktiv fysisk planlægning), idet der til næste møde udarbejdes udkast til målepunkter ud fra de input, som fremkom på mødet.

Bilag

1. Politiske mål BY_anden drøftelse april 2026 (6817001 - EMN-2025-08851)

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium og forslag Tillæg 7 til Kommuneplan 2025. Offentlig høring

EMN-2025-05794

Bilag

Forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium

Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2025

Screening for miljøvurdering Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium

NEBiG_Ordrup Gymnasium_New European Bauhaus i Gentofte, scorekort og radardiagram, 26.02.2026

Fotoregistrering SAVE 2004 og nuværende forhold

2 (Åben) Forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium og forslag Tillæg 7 til Kommuneplan 2025. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2025-05794

Resumé

Gentofte Kommune har fra Ordrup Gymnasium modtaget et projekt om ombygning og udvidelse af en tidligere gymnastikbygning samt en tidligere billedkunstbygning. Bygningerne er beliggende på Kirkevej, 2920 Charlottenlund. Projektet er udarbejdet af LAARK Arkitektfirma i samarbejde med Ordrup Gymnasium. Ordrup Gymnasium har et behov for flere og større undervisningslokaler samt et ønske om et større auditorium/samlingssted.

Der blev afholdt indledende borgermøde om sagen den 12. august 2025.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 15. september 2025, pkt. 1, at der skulle udarbejdes forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium på baggrund af projektet.

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium og forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2025.

Det skal tages stilling til, om planforslagene skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Ordrup Gymnasium har en ambition om at fremtidssikre forholdene i gymnastikbygningen med tidssvarende faciliteter, herunder flere undervisningslokaler, grupperum og et stort auditorium, der skal supplere gymnasiets nuværende faciliteter. Der er fremsendt et skitseforslag udarbejdet af LAARK Arkitektfirma, der indeholder en større transformation med ændringer, ombygninger og udvidelse af den tidligere gymnastikbygning, der ikke længere fungerer som gymnastiksal. I 2005 blev gymnastikbygningen bl.a. indrettet til fire undervisningslokaler, som i dag ikke fremstår tidssvarende. Ordrup Gymnasium ønsker at transformere bygningen ved at tilføje en ekstra etage oven på eksisterende bebyggelse, opføre to nye etager på den del af bygningen mod vest, der i dag kun er i én etage, samt udvide bygningens fodaftryk mod vest. Dette skal sammen med det eksisterende bygningsvolumen skabe flere og mere tidssvarende undervisningslokaler, grupperum samt et stort fleksibelt auditorium til større samlinger.

Den tidligere gymnastikbygning er udpeget som bevaringsværdig med karakteren 4. Bygningen fremstår i dag ikke i fuldstændig overensstemmelse med fotos i SAVE-registrering fra 2004. Der er foretaget udskiftning af vinduer og tilført flere døre og vinduer samt placeret et stort ventilationsanlæg på den lave del af bygningen mod vest.

Skitseforslaget kan ikke realiseres inden for det nuværende plangrundlag, og derfor forudsætter projektet vedtagelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanens rammer.

Gældende planforhold

Ejendommen matrikel nr. 10dg, Ordrup, ligger i enkeltområdet 3.D23 i Kommuneplan 2025, der i rammerne for lokalplanlægning fastlægger anvendelsen til offentlige formål med uddannelsesinstitutioner som specifik anvendelse. Rammen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 100 for Ordrup Gymnasium og 60 for det resterende rammeområde. Herudover et maksimalt etageantal på 3 og maksimal bygningshøjde på 12 m. Der skal anlægges opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet.

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 348 for Ordrup Gymnasium fra 2012. Denne lokalplan blev bl.a. udarbejdet med det formål at give mulighed for flere udvidelsesmuligheder på Ordrup Gymnasium. De fleste af disse udvidelser er etableret i dag, herunder etablering af science- og kantinebygning samt glaskarnap på eksisterende skolebygning. Lokalplanens byggefelter til teknikrum på sciencebygningens tag samt udvidelsesmulighed syd for gymnastikbygning er ikke etableret i dag.

Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2025

Forslaget til Lokalplan 454 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområdet. Den generelle ramme i Kommuneplan 2025 om opholdsarealets størrelse opfyldes ikke i projektet, og der er derfor udarbejdet forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2025, hvor der fastlægges et krav til opholdsarealer på mindst 30 % af etagearealet.

Forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium

Lokalplanforslaget fastlægger et byggefelt, der muliggør ændring, ombygning og udvidelse af den bevaringsværdige tidligere gymnastikbygning. Lokalplanforslaget fastlægger byggefeltet dels på eksisterende gymnastikbygningens placering og orientering samt fastlægger bevaringsbestemmelse af det røde murværk på eksisterende facader i stue- og 1. etages niveau samt at nye facadefelter i stue- og 1. etages niveau ligeledes skal udføres i rødt murværk, der harmonerer med de eksisterende teglfacader. Samtidig fastlægger lokalplanforslaget, at der kan etableres nye vindues- og døråbninger i eksisterende og nye facadefelter samt ændres i størrelse og proportioner af eksisterende åbninger. Nye og ændrede åbninger skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og udføres i proportioner, der harmonerer med den eksisterende facade og dens murværk. Herudover fastlægges et byggefelt til teknikrum på sciencebygningens tag.

Lokalplanen fastsætter overordnede bestemmelser om den nye bebyggelses omfang og udseende for at sikre visuel sammenhæng i området. Der fastsættes i øvrigt krav til facaders materialer, tagudformning og udformning af ubebyggede arealer.

Den digitale version af forslaget kan ses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=665>

Miljøvurdering

Planforslagene er i henhold til miljøvurderingsloven screenet for, om de kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det er efter gennemført screening og høring af berørte myndigheder vurderet, at planforslagene ikke forventes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet miljørapport.

New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)

Forvaltningen har vurderet det foreliggende projekt på dets nuværende stade. Vurderingen fremgår af vedhæftede NEBiG-bilag. Sammenfattende er det vurderet, at der er et væsentligt element af bæredygtighed i transformationen af den eksisterende bevaringsværdige gymnastikbygning, herunder at gentænke den eksisterende bygningsmasse til at efterkomme fremtidens undervisningsbehov.

Udvidelsen placeres primært oven på eksisterende bygningsaftryk, så udearealer inddrages kun i minimal grad til ekstra bebyggelse. Et eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdet bevares og forstærkes for at sikre en grøn overgang til omgivelserne og bidrage til det grønne vejbillende.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium og forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2025 udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium (6811613 - EMN-2025-05794)
2. Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan 2025 (6802914 - EMN-2025-05794)
3. Screening for miljøvurdering Lokalplan 454 for Ordrup Gymnasium (6798464 - EMN-2025-02272)
4. NEBiG_Ordrup Gymnasium_New European Bauhaus i Gentofte, scorekort og radardiagram, 26.02.2026 (6797130 - EMN-2025-05794)
5. Fotoregistrering SAVE 2004 og nuværende forhold (6811650 - EMN-2025-05794)

Punkt 3: Lokalplan for Gentofte Sportspark. Etablering af svømmehal, nyt idrætsareal og fælleshus. Bemyndigelse

EMN-2025-03947

Bilag

2026_03_19_Gentofte Sportspark svømmehal_skitseforslag_komprimeret

New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG), scorekort og radardiagram, Gentofte Sportspark, 19.3.2026

3 (Åben) Lokalplan for Gentofte Sportspark. Etablering af svømmehal, nyt idrætsareal og fælleshus. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2025-03947

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 15. december 2025, under punkt 20, Godkendelse af udviklingsplan for Gentofte Sportspark samt anlægsbevilling, at der arbejdes videre med et forslag, der indeholder renovering og modernisering af ishal 1, etablering af ny svømmehal, klargøring til eventuel overbygning på svømmehallen samt en idékonkurrence for fælleshus, inkl. sammenhæng til øvrige bygninger.

Etablering af svømmehal og eventuel overbygning samt etablering af nyt fælleshus forudsætter vedtagelse af lokalplan.

Det skal beslattes, om der skal igangsættes en planproces med afholdelse af et indledende borgermøde.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 15. december 2025, pkt. 20, med 17 stemmer (C, A, V og B) for og 2 stemmer (F og Ø) imod, at der arbejdes videre med et forslag, der indeholder renovering og modernisering af ishal 1, etablering af ny svømmehal, klargøring til eventuel overbygning på svømmehallen samt en idékonkurrence for fælleshus, inkl. sammenhæng til øvrige bygninger. Det er i dagsordenspunktet anført, at det beskrevne forudsætter nedrivning af den eksisterende administrations- og omklædningsbygning.

Forvaltningen har som bygherre bedt arkitektfirmaet BBP om at udarbejde skitser til, hvordan en bebyggelse, der skal rumme de ønskede faciliteter til svømning, på et overordnet niveau vil kunne placeres i sportsparken og se ud. Dette er vist på vedhæftede bilag. Omfang og udformning af et eventuelt kommende fælleshus afventer resultatet af den besluttede idékonkurrence.

I Kommuneplan 2025 udgør sportsparken rammeområdet 5.F1, der er udlagt til rekreativt område som generel anvendelse og sports- og idrætsanlæg som specifik anvendelse. Dog ligger den østligste del med Jægersborg Boldklub i rammeområdet 5.D7, der er udlagt til offentlige formål som generel anvendelse og uddannelsesinstitutioner som specifik anvendelse (sammenhængende med Tjørnegårdsskolen). Området, hvor der nu ønskes opført svømmehal, fælleshus m.m., ligger i et rammeområde benævnt 5.B10, der er udlagt til etageboligbebyggelse. Denne ramme blev fastlagt i forbindelse med et tidligere ønske om etablering af ungdomsboliger.

Den tidligere administrations- og omklædningsbygning er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig og som et af de bærende bevaringsværdier i det ligeledes i kommuneplanen udpegede kulturmiljø Gentofte Sportspark.

Gentofte Sportspark er aktuelt omfattet af 3 lokalplaner.

Lokalplan 263 for det sydlige område. Den blev i 2009 vedtaget som gældende for hele sportsparkens område med henblik på at muliggøre realisering af første etape af udviklingen af

Gentofte Sportspark. Lokalplanen muliggjorde opførelse af en ny ishal. Herudover blev fastlagt en zone inden for hvilken, senere etaper ville kunne etableres. Det blev fastlagt, at de øvrige faciliteter som opvisningsbane med tilhørende tilskuerfaciliteter, multihal, centerbebyggelse og lignende forudsætter supplerende lokalplaner.

Lokalplan 352 for det nordlige område. Den blev i 2013 vedtaget med det primære formål at muliggøre anlæggelse af de 2 nu opførte lethaller til henholdsvis skate og rulleskøjte.

Lokalplan 357 for det midterste og det vestlige område. Den blev vedtaget i 2014 for at muliggøre opførelsen af Gentoftehallen, anlæggelse af opvisningsbane med tilhørende tribuner og etablering af på vestsiden af vejen Ved Stadion etablering af faciliteter til skoleidræt og amerikansk fodbold med tilhørende lysanlæg.

Med vedtagelse af Lokalplan 352 og 357 blev Lokalplan 263 aflyst for de i de nye lokalplaner omhandlede områder.

Den nu besluttede etablering af svømmehal og eventuel overbygning samt etablering af nyt fælleshus forudsætter vedtagelse af lokalplan. Nedrivning af administrations- og omklædningsbygningen forudsætter ligeledes, at tilladelse til nedrivning er behandlet i en lokalplan.

Den forudsatte placering af den nye bebyggelse er omfattet af Lokalplan 357. Det vil i givet fald i den fortsatte proces blive afklaret, hvordan et lokalplanforslag og kommuneplantillæg skal afgrænses.

New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)

Forvaltningen har vurderet de foreliggende skitser til et projekt til udvikling af Gentofte Sportspark. Vurderingen fremgår af det vedhæftede NEBiG-bilag.

Projektet vurderes generelt højt på inddragelse og inklusion på baggrund af den omfattende proces, der har været med alle brugergrupper i Gentofte Sportspark. På parametrene under Grøn omstilling er der generelt ikke viden på projektets nuværende stade til at foretage en vurdering. Hvis den nuværende administrations- og omklædningsbygning skal rives ned for at realisere det ønskede nybyggeri, vil der ikke være tale om bevaring eller transformation. De foreliggende skitser af et kommende projekt viser en bebyggelse, som lægger sig ind i områdets eksisterende store bygningsvolumener – uden at dominere området set fra afstand.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At der igangsættes en lokalplanproces med afholdelse af et indledende borgermøde om udviklingen af Gentofte Sportspark.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, idet udvalget er indstillet på, at et evt. fælleshus kan placeres indenfor det "rum", der dannes af Gentoftehallen, den ny svømmehal, ishallen og vejen.

Kasper Brejnholt Bak stemte imod, idet "Radikale Venstre ikke finder at projektet er tilstrækkeligt bearbejdet til at danne grundlag for en dialog med borgere og øvrige interessenter. Samspil med fælleshus er ikke belyst, og byggefeltet for fælleshus er under 400 m², selvom programmet rummer anslået 3000 m². Bygningsdisponeringen virker herudover ikke hensigtsmæssig, bl.a. med de høje dele af svømmehal og fælleshus placeret meget tæt på ishallerne, og uforståeligt store omklædningsfaciliterer."

Helene Brochmann stemte imod.

Bilag

1. 2026_03_19_Gentofte Sportspark svømmehal_skitseforslag_komprimeret (6821068 - EMN-2025-03947)
2. New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG), scorekort og radardiagram, Gentofte Sportspark, 19.3.2026 (6821066 - EMN-2025-03947)

Punkt 4: Lokalplan for Rygaards Skole. Bemyndigelse

EMN-2025-03533

Bilag

Rygaards Skole_Indstilling til Bygplanudvalget_2026-02-18

NEBiG scorekort - bemyndigelse af Rygaards Skole

4 (Åben) Lokalplan for Rygaards Skole. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2025-03533

Resumé

Rygaards Skole har fremsendt anmodning om at få udvidet de bebyggelsesregulerende rammer for skolens ejendom.

Der skal tages stilling til, om der skal påbegyndes dialog med skolen om et nyt plangrundlag, de overordnede linjer for dialogen, og om der skal afholdes indledende borgermøde.

Baggrund

Rygaards Skole, som er en privat skole på hjørnet af Bernstorffsvej og Niels Andersens Vej, har et aktuelt behov for at udbygge deres undervisningsfaciliteter og pædagogiske rammer for de mindste klassetrin.

De mindste klassetrin (0.-3.) og SFO er i dag placeret i bygningen kaldet "Annekset", beliggende ved skolens sydøstlige hjørne, opført i 1973. Skolen oplyser, at bygningen er nedslidt og lider af dårligt indeklima. Annekset har en størrelse på cirka 1.000 m².

Grundet pædagogiske overvejelser vil skolen også gerne kunne samle alle klassetrin op til 5. i en fælles ramme for at skabe bedre sammenhæng, særligt i de første skoleår.

Rygaards Skole ønsker derfor at rive Annekset ned og erstatte det med en større bygning på 3.000-3.500 m², der udover klassetrinnene fra 0. til 5. skal indeholde SFO til samme årgange samt personalefaciliteter.

Derudover forventer skolen, at de inden for de kommende år får behov for at udbygge rammerne for deres internationale afdeling, så der sikres et opdateret undervisningsmiljø, herunder tidssvarende personalefaciliteter og SFO- og klubfaciliteter.

Skolen finder ikke, at deres idrætsfaciliteter er tilstrækkelige eller tidssvarende. De påtænker derfor også at ombygge og forhøje den eksisterende idrætsbygning med en ny hal. Udover skolens egen idrætsundervisning udlånes den eksisterende hal også til lokale sportsforeninger. I efteråret 2024 blev hallen udlånt i samlet 575 timer. I de travleste uger var den udlånt i 32 timer om ugen.

Byggerierne forventes opført separat inden for 10 år, med indskolingsbygningen som den første.

Skolens rådgiver Pluskontoret Arkitekter A/S har udarbejdet materiale, der beskriver skolens forudsætninger, behov og ønsker. Materialet er vedlagt som bilag.

Gældende plangrundlag

Rygaards Skole er i dag omfattet af Lokalplan 318, der fastlægger områdets anvendelse til uddannelsesinstitutioner. Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 40 og muliggør bebyggelse i 2 etager langs Niels Andersens Vej og 1 etage ved den tidligere præstebolig langs Bernstorffsvej.

Den oprindelige kirke- og skolebygning langs Bernstorffsvej er bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 2.

Den gældende lokalplan udpeger 5 bevaringsværdige træer.

Fremtidigt plangrundlag

Rygaards Skole anmoder på den baggrund om et opdateret plangrundlag, der hæver bebyggelsesprocenten til 60 og fastlægger nye byggefelter til de ønskede udvidelser.

Bebyggelsen er tænkt med tydelig sammenhæng til den eksisterende bebyggelse og særligt med reference til de oprindelige bygninger langs Bernstorffsvej. Der er således anvendt gule mursten og gul puds som facadematerialer, samt synlig taghældning.

Den nye indskolingsbygning tænkes visuelt opdelt i tre forskudte bygningskroppe. Dermed fremstår bygningen mindre massiv og der dannes pladser og uderum mellem forskydningerne. Tilbygningen til den internationale skole foreslås opført som en klon af den nuværende bygning fra 2007.

Bygningsvolumenerne er placeret for i så vidt omfang som muligt at friholde det centrale parkanlæg på ejendommen.

New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)

Forvaltningen har vurderet det foreliggende projekt. Vurderingen fremgår af det vedhæftede NEBiG-bilag.

Projektet vurderes middelmådt på flere arkitektoniske parametre og vurderes på grund af anvendelsen højt i enkelte inklusionsparametre. På den grønne omstilling vurderes projektet lidt lavere, da der ikke er udtalte bæredygtighedsambitioner, og fordi det indebærer en bebyggelsesmæssig fortætning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At der igangsættes en lokalplanproces med afholdelse af et indledende borgermøde om projekterne.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Rygaards Skole_Indstilling til Bygplanudvalget_2026-02-18 (6788383 - EMN-2025-03533)
2. NEBiG scorekort - bemyndigelse af Rygaards Skole (6724300 - EMN-2025-03533)

Punkt 5: Philip Heymans Alle 2. Dispensation til endelig placering af to transformerstationer ved Novo Fondens hovedsæde

EMN-2026-01593

Bilag

Oversigtskort og skråfoto - Philip Heymans Allé 2

Anmodning om dispensation

Redegørelse af 3. november 2025

Høringssvar_samlet

5 (Åben) Philip Heymans Alle 2. Dispensation til endelig placering af to transformerstationer ved Novo Fondens hovedsæde

Sags ID: EMN-2026-01593

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 1. december 2025, pkt. 5, enstemmigt at meddele dispensation til etablering af 2 transformerstationer med en placering som ansøgt (forslag A), forudsat, at der ikke fremkom væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen af naboerne.

Ansøgningen har efterfølgende været i nabohearing hos Tuborg Havnepark nr. 2 og nr. 4. Der er kommet i alt 13 indsigelser fra naboerne.

Der skal drøftes og besluttes, om der kan meddeles dispensation til at to permanente transformerstationer etableres som fritstående småbygninger på ejendommen som ansøgt ved placering A.

Baggrund

Novo Nordisk Fondens ejendom er omfattet af lokalplan 446, endeligt vedtaget den 3. april 2025.

Det er lokalplanens formål:

- at skabe et landskabeligt bykvarter
- at skabe et område med bynatur og sikre rekreative udearealer og adgang til kysten
- at skabe en bebyggelsesstruktur med sammenhæng til den eksisterende by- og infrastruktur,
- at muliggøre en anvendelse til erhvervsformål med tilhørende faciliteter og sikre et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet med fokus på bæredygtige løsninger.

I dag står der en fritstående transformerstation ved den lille parkeringsplads ved Tuborg Havnepark, langs Philip Heymans Alle i det nordvestlige hjørne. Lokalplan 446 fastlægger, at der fremadrettet skal være et grønt areal i stedet for.

Lokalplanens §6, stk. 6.5 foreskriver, at "Småbygninger som fx skure til renovation og lignende må ikke opføres som fritliggende bebyggelse, men skal udgøre en integreret del af den primære bebyggelses form og arkitektur."

Det ansøgte

Advokatfirmaet Bruun & Hjejle har på vegne af Ejendomsselskabet Novo Nordisk Holdings P/S med brev af 3. november 2025 ansøgt om dispensation fra Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkvarter i Tuborg Syd til etablering af 2 permanente transformerstationer på ejendommen Philip Heymans Alle 2. Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Det fremgår af ansøgningen, at de 2 transformerstationer er nødvendige for at sikre elforsyningen til Fondens kommende hovedkvarter. Hver transformerstation har en højde på ca. 2,5 m, en bredde på ca. 2,8 m og en længde på ca. 3,2 m.

Novo Nordisk Fonden er forpligtet til at overholde følgende på baggrund af Radius / Nexels anvisninger:

- Transformer skal placeres i det frie terræn og må ikke afskærmes med hegn eller anden bygningskonstruktion
- Transformer skal placeres tæt på offentlig vej / privat fællesvej
- Transformer skal placeres min. 2,5 meter fra naboskel
- Transformer må ikke placeres længere væk end 25 meter fra offentlig vej
- Transformer skal ikke placeres længere væk end 100 meter fra hovedtavlerum
- Adgangsvejen skal være min. 3 meter bred og være dimensioneret til en totalvægt på 32 ton
- Der skal opretholdes et friareal på 1,5 m målt fra transformerens sider

Høring

Med udgangspunkt i Byplanudvalgets beslutning har forvaltningen den 5. december.2025 sendt den ansøgte redegørelse samt det ansøgte forslag ud til naboerne i Tuborg Havnepark med høringsfrist d. 19. december 2025.

I høringsperioden er der indkommet indsigelser fra naboerne med følgende indhold:

- Planlovens §19 overholdes ikke ved forslag A
- Transformerstationerne burde integreres i hovedbygningen, så lokalplanen håndhæves
- Flytning af el-hoved tavle burde kunne flyttes mod syd, som ville give helt nye muligheder og løse mange problemer med sigtelinjer
- Nedgravning af transformerstationer ville være en løsning på den æstetiske udfordringer
- Transformerstationerne burde kunne blive placeret i den sydlige del af matriklen.
- Æstetisk utilfredsstillende at 3 transformerstationer skal stå samlet
- Der er ikke foretaget en tilstrækkelig konkret vurdering af de visuelle og æstetiske konsekvenser af tre transformerstationer samlet. Tidligere indsigelser er ikke substantielt adresseret.

De indkomne høringssvar er vedlagt som bilag.

Vurdering af den aktuelt ansøgte placering

Transformerstationer placeret som fritstående installationer forudsætter en planmæssig dispensation fra lokalplanens § 6.5. Bestemmelsen er dog ikke en del af planens principper, der som udgangspunkt defineres af planens formål – og anvendelsesbestemmelser. Gentofte Kommune kan derfor meddele den nødvendige dispensation.

Med den ansøgte placering (forslag A) vil der være mere end 10 meter mellem transformerstationerne og den nærmest stående facade på Tuborg Havnepark 2. De 2 transformerstationer vil stå umiddelbart i nærheden af den eksisterende transformerstation. De kan ikke i sig selv begrønnes, men de vil blive skærmet af beplantning. Den øget visuelle gene, som kunne blive oplevet af beboerne i Tuborg Havnepark, vurderes at være relativt begrænset.

I vurderingen af, om der skal meddeles dispensation, kan inddrages hensynet til sikring af elforsyning til den kommende kontorbygning på en for bygherre og området som sådan hensigtsmæssig måde.

Gentofte Kommune, Plan og Byg, kan ikke regulere placeringen af el-hovedtavle.

Det er vurderet, at det samlet set ikke vil være hensigtsmæssigt at grave transformerstationer ned under terræn.

En sydligere placering af transformerstationerne er undersøgt og vurderes ikke mulig af flere årsager; manglende areal til placering af 2 stk. transformere inden for 100 meter fra hovedtavlerummet, flere kabler ind i transformerstationen end forsyningsselskabet tillader ved afstande over 100 m, og fordi spændingsfaldet i kabler mellem transformatorer og hovedtavlen vil blive for stort.

Det er fortsat forvaltningens vurdering, at ud af de forskellige alternativer A-G, der er redegjort for i forbindelse med ansøgningen, er forslag A den samlet set mest hensigtsmæssige.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalg:

At det besluttet endeligt, at der kan meddeles dispensation til at to permanente transformerstationer etableres som fritstående småbygninger på ejendommen som ansøgt ved placering A.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Philip Heymans Allé 2 (6816469 - EMN-2026-01593)
2. Anmodning om dispensation (6816466 - EMN-2026-01593)
3. Redegørelse af 3. november 2025 (6816470 - EMN-2026-01593)
4. Høringsvar_samlet (6816449 - EMN-2026-01593)

Punkt 6: Lyngbyvej 365. Forbud efter planlovens §14 for at hindre udvidelse af eksisterende bolig

GEO-2026-00332

Bilag

Lyngbyvej 365 - Oversigtskort og skråfoto

Byggeandragende - Lyngbyvej 365

Tegningsmateriale

6 (Åben) Lyngbyvej 365. Forbud efter planlovens §14 for at hindre udvidelse af eksisterende bolig

Sags ID: GEO-2026-00332

Resumé

Det skal besluttes, om der skal meddeles forbud efter planlovens §14 mod at udvide eksisterende bolig med henblik på at udarbejde lokalplan med en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

Baggrund

Plan og Byg har den 1. december 2025 – med supplerende oplysninger modtaget den 9. februar 2026 – modtaget en ansøgning om opførelse af en tilbygning på 14 m² i stueetagen, hvorved ejendommens bebyggelsesprocent vil stige med 1,7 procentpoints til 29,3 %.

Ejendommen er bebygget med et tofamiliehus og er ikke omfattet en lokalplanbestemmelse om bebyggelsesprocent, hvorfor byggeretten fra bygningsreglement 2018 er gældende. Det ansøgte overholder byggeretten, herunder BR18 § 170, om 30 % bebyggelsesprocent for fritliggende en - og tofamiliehuse,

Den gældende kommuneplanramme, 6.B45 – Lyngbyvej, forskriver imidlertid en maksimal bebyggelsesprocent på 25 %.

Den eksisterende bebyggelsesprocent på ejendommen er 27,6 %. Kommuneplanrammen er således overskredet, men der er tale om eksisterende lovlige forhold.

Gentofte Kommune har ikke praksis for at tillade bebyggelsesprocenter på over 25 på ejendomme, som anvendes til villa-, tofamilie- og dobbelthusbebyggelse.

Ejendommen er beliggende i første række mod Lyngbyvej og er meget støjplaget. Førsterækkehusene på denne del af Lyngbyvej er ikke medtaget i den bagvedliggende villalokalplan, idet man ønskede at skabe mulighed for, at der kan indrettes en større grad af liberalt erhverv i boligerne, end det, der tillades i kommunens villalokalplaner. Dette for at begrænse størrelsen på boligerne med den støjplagede beliggenhed.

Dialogen med ansøger

Ansøger har den 24.09.2025 fået oplyst, at det ikke var muligt at opføre en tilbygning. På baggrund af en efterfølgende henvendelse har ansøger den 25. september 2025 fået oplyst, at det ifølge reglerne er muligt at bygge op til 30 %, og at det kræver en byggetilladelse. Det blev i svaret af 25. september 2025 ikke specifikt oplyst, at det ikke kunne forventes, at kommunen ville give tilladelse til en forøgelse af bebyggelsesprocenten.

På baggrund af svaret fra Plan og Byg har ansøger udarbejdet den aktuelle ansøgning.

I forbindelse med behandlingen af sagen har Plan og Byg mundtligt oplyst til ansøger, at det ikke kan forventes, at der bliver givet tilladelse til at opføre en tilbygning. Der er desuden den 18. februar 2026 meddelt varsel om forbud efter planloven § 14 imod det ansøgte.

Ansøger har som svar på varslet udtrykt sin utilfredshed med den vejledning, han har modtaget, og fastholder sin ansøgning.

Det vurderes ikke, at kommunens vejledningen i sagen, er at sidestille med et bindende tilsagn til eller berettigede forventninger om, at ejendommen kan bebygges med op til 30 % af grundens størrelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte udvidelse af boligen.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget. Morten Løkkegaard undlod at stemme. Kasper Brejnholt Bak stemte imod, idet "tofamilie- og dobbelthuse generelt bør kunne bebygges med 30%." Patrizia Christensen stemte imod, idet "Liberal Alliance ikke kan støtte et forbud efter planlovens §14 i denne sag. Den ansøgte tilbygning er begrænset og i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, og borgeren har modtaget uklar vejledning fra kommunen. Anvendelsen af §14 fremstår derfor uproportional.

Eventuelle ændringer i bebyggelsesprocent bør ske gennem lokalplanlægning med fremadrettet virkning – ikke i en konkret sag."

Bilag

1. Lyngbyvej 365 - Oversigtskort og skråfoto (6815299 - GEO-2026-00332)
2. Byggeandragende - Lyngbyvej 365 (6815300 - GEO-2026-00332)
3. Tegningsmateriale (6815301 - GEO-2026-00332)

Punkt 7: Vingårds Allé 51. Ansøgning om dispensation til opførelse af frontispice på bevaringsværdigt dobbelthus

GEO-2026-00329

Bilag

Kortbilag og skråfotos

Ansøgning - Vingårds Alle 51

VINGÅRDS ALLÉ 51- vurdering af bevaringsværdi og konsekvenser af en tilladelse

Udtalelse Christian Olesen, Arkitekt MAA, 2026.03.03 - Vingårds Alle 51-53

Brev fra Gentofte Kommune til Vingårds Alle 51 ang kvist

Sagsforløb vedrørende frontispece på Vingårds alle 53 i 2009

7 (Åben) Vingårds Allé 51. Ansøgning om dispensation til opførelse af frontispice på bevaringsværdigt dobbelthus

Sags ID: GEO-2026-00329

Resumé

Det skal besluttes, om der skal gives dispensation til opførelse af en frontispice på bevaringsværdigt dobbelthus samt en yderligere overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 25.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om dispensation til udskiftning af tag på Vingårds Allé 51 og 53. I den forbindelse ansøger ejer af Vingårds Allé 51 dispensation til at opføre en frontispice (en gavllignende forhøjelse af facaden. Et motiv, der ofte bruges i forbindelse med indgangspartiet) magen til den der i 2009 blev opført på nr. 53 på husets nordvendte facade.

Huset er tegnet af Arne Jacobsen i 1928 som et dobbelthus, der omfatter Vingårds Allé 51 og 53.

Den ansøgte frontispice vil udvide etagearealet med 2,9 m², svarende til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 0,63 procent points, hvilket vil give en bebyggelsesprocent på 29,42. Samlet overskridelse af det maksimalt tilladte etageareal bliver på i alt 19,54 m².

Vedrørende den eksisterende frontispice på Vingårds Allé, nordfacaden, oplyste forvaltningen i 2009 fejlagtigt, at ikke krævede en tilladelse fra kommunen. Efterfølgende ansøgte der om en tilladelse til frontispicen, som forvaltningen gav afslag på. På baggrund af berettigede forventninger blev afslaget efterfølgende trukket tilbage, og frontispicen blev bygget.

Daværende ejere af Vingårds Allé 51 fik ved afslag på en anden byggesag d. 27.11.2009 at vide, at Vingårds Alle 53 havde opført en frontispice, og at Gentofte Kommune har praksis for at tillade overskridelse af bebyggelsesprocenten, ved opførelse af kviste af sædvanligt omfang (læs evt. vedlagte bilag: Brev fra Gentofte Kommune til Vingårds Alle 51 ang. kvist). Udtalelsen bruger nuværende ejer som argument for, at der skal gives dispensation til overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent.

Vingård alle 51 har en SAVE-vurdering på 4, og er udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 243 fra september 2005.

Den halvdel af dobbelthuset, der har adresse på Vingårds Alle 53, har siden opførelsen opført to tilbygninger (begge før udpegningen som bevaringsværdig) - samt en frontispice på nordfacaden i 2009 (efter udpegningen som bevaringsværdig). Vingårds Allé 53 fremstår derfor noget langt fra Arne Jacobsens originale projekt og opleves rodet i sammenligning med naboen i nr. 51.

Ansøgte frontispice og frontispicen fra 2009 på den nordvendte facade, afviger væsentligt fra de oprindelige frontispicer på den sydvendte facade, i både placering og proportionering. De to frontispicer i den sydvendte facade, er oprindelige fra husets opførelse. De er proportioneret og placeret efter husets øvrige facade og vinduessætning, og bidrager til at skabe et sammenhængende og harmonisk facadeudtryk.

Frontispicen fra 2009 og den ansøgte frontispice er i modsætning til frontispicerne i den sydvendte facade, ikke placeret efter husets øvrige vinduessætning, hvilket skaber en ubalance og gør, at facadens samlede udtryk opleves mere rodet og usammenhængende. Desuden afviger frontispicen fra 2009 og den ansøgte frontispice væsentligt fra de oprindelige frontispicer på den sydvendte facade, både i proportionering og placering.

Samlet vurderer Plan og Byg, at eksisterende og ansøgte frontispice på nordsiden af huset har/vil få en karakter, der betyder, at husets arkitektoniske hovedgreb med en repræsentativ facade mod Vingårds Allé (facaden med de 2 oprindelige frontispicer) og en mere funktionel facade mod haven uden frontispicer, sløres i så stor grad, at det vil betyde en væsentlig forringelse af bevaringsværdien.

Meddeles der dispensation til det ansøgte, er det ikke Plan og Bygs vurdering, at udpegningen som bevaringsværdi bør bortfalde. Dertil er den repræsentative facade mod Vingårds Allé i sig selv bevaringsværdig – Men ændringerne (tabet af hovedgrebet og en fremmed detaljeringsgrad) vil have en sådan karakter, at der bør udarbejdes en ny SAVE-vurdering af ejendommen.

Plan og Byg bemærker, at dette er et dobbelthus, og at Vingårds Allé 51 er en separat ejendom med en separat SAVE-vurdering fra nr. 53. I lyset af at Vingårds Alle 51, står så original, med den tilnærmelsesvis originale tagflade mod syd, er det Plan og Bygs vurdering, at man bør tillægge dette vægt.

Gentofte Kommune har ikke praksis for at give dispensation for overskridelse af bebyggelsesprocenten når der er tale om en frontispice. At der i 2009 blev begået en fejl fra forvaltningens side betyder ikke, at det er præcedensdannende. Derimod vil en tilladelse/dispensation til det nu ansøgte være præcedensdannende, og vil betyde, at der skal dispenseres til fremtidige ansøgninger om frontispicer af tilsvarende omfang, både i forhold til bebyggelsesprocenten (hvis den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent overskrides/er overskredet) og i forhold til bevaringsværdien på bevaringsværdige bygninger.

I forhold til bevaringsværdige bygninger kan en dispensation have den konsekvens, at nogle bygninger helt vil miste grundlaget for at være udpeget som bevaringsværdige.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det besluttet, at der meddeles afslag på ansøgningen om dispensation fra bevaringsbestemmelsen i Lokalplan 243.
2. At det besluttet, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til at overskride bestemmelsen om en maksimal bebyggelsesprocent på maksimalt 25 i Lokalplan 243.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget. Morten Løkkegaard undlod at stemme. Kasper Brejnholt stemte imod, idet "tofamilie- og dobbelthuse generelt bør kunne bebygges med 30%." Patrizia Christensen stemte imod, idet "Liberal Alliance ikke kan støtte et afslag. Der er tale om en meget begrænset udvidelse, og naboejendommen har allerede fået en tilsvarende løsning.

Selv hvis den tidligere afgørelse vurderes at have været en fejl, ændrer det ikke ved, at den eksisterende bebyggelse i dag fremstår asymmetrisk. Det bør vi forholde os til i vores vurdering. Vi bør derfor tilstræbe en løsning, der skaber bedst mulig arkitektonisk balance i den nuværende situation. Liberal Alliance støtter på den baggrund en dispensation, forudsat at frontispicen udformes med afsæt i løsningen på nr. 53, så dobbelthuset fremstår mere harmonisk.

Eventuelle hensyn til SAVE-værdien må indgå i en konkret og proportional afvejning – ikke stå alene som begrundelse for et afslag i en sag som denne."

Bilag

1. Kortbilag og skråfotos (6815030 - GEO-2026-00329)
2. Ansøgning - Vingårds Alle 51 (6815029 - GEO-2026-00329)
3. VINGÅRDS ALLÉ 51- vurdering af bevaringsværdi og konsekvenser af en tilladelse (6815028 - GEO-2026-00329)
4. Udtalelse Christian Olesen, Arkitekt MAA, 2026.03.03 - Vingårds Alle 51-53 (6815027 - GEO-2026-00329)
5. Brev fra Gentofte Kommune til Vingårds Alle 51 ang kvist (6815026 - GEO-2026-00329)
6. Sagsforløb vedrørende frontispece på Vingårds alle 53 i 2009 (6815025 - GEO-2026-00329)

Punkt 8: Ordrup Jagtvej 46. Ansøgning om rækkehuse i et område der i kommuneplanen er udlagt til etageboligbebyggelse.

GEO-2026-00330

Bilag

ORDRUP JAGTVEJ 46 - oversigtskort og skråfoto

Ordrup Jagtvej 46. Oplæg til ny boligbebyggelse

8 (Åben) Ordrup Jagtvej 46. Ansøgning om rækkehuse i et område der i kommuneplanen er udlagt til etageboligbebyggelse.

Sags ID: GEO-2026-00330

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til opførelse af en rækkehusbebyggelse i et område, der er udlagt til etageboligbebyggelse i Kommuneplan 2025.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af en rækkehusbebyggelse på ovennævnte ejendom i et område, der i Kommuneplan 2025 er udlagt til etagehusbebyggelse.

Der ansøges om at opføre rækkehusbebyggelsen med 3 rækkehuse. Der har den 20. november 2024 været afholdt møde om projektet. På borgermødet deltog flere beboere fra naboejendommene, hvor der var betydelig modstand mod projektet. Der blev generelt udtrykt en bekymring for skygge- og indbliksgener og for, at trafikken til og fra ejendommen vil blive for generende.

På baggrund af borgermødet er det besluttet, at projektet skal forelægges for Byplanudvalget, hvor det skal drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til opførelse af 3 rækkehuse i 3 etager.

Bygningen ønskes opført som rækkehuse med tre boligenheder i tre etager med kælder og tilhørende have i umiddelbar forlængelse af eksisterende nabo, som er en etageboligbebyggelse, med en højde under, men med et etageantal der svarer til, nabobebyggelsen.

Der ansøges om samlet 459 m² bolig og dermed en bebyggelsesprocent på 60 %. Der etableres 6 parkeringspladser og et samlet opholdsareal på 372 m² svarende til ca. 81 % af etagearealet. Grunden på 765 m² kan udstykkes til rækkehusbebyggelse for 3 boliger med hver 255 m² grundareal, se bilag 2.

Området på denne side af Ordrupvej er præget af etagehusbebyggelse og på den anden side af Ordrupvej af etagehusbebyggelse, villabebyggelse og rækkehusbebyggelse. Samlet vurderes det, at den ansøgte bebyggelse i omfang, anvendelse, udseende og gårdmiljø er tilpasset den omkringliggende bebyggelse, idet den eneste konkrete forskel vurderes at være tre separate indgange i stedet for en fælles indgang. Det skal dog bemærkes, at der ikke er krav om etablering af elevator i rækkehuse i modsætning til etageboligbebyggelse i mere end 2 etager (3 etager og mere).

De generelle rammer for udstykning i Gentofte Kommune specificerer at grunde til række- og kædehusbebyggelse og lignende ikke må udstykkes med et grundareal på mindre end 400 m² inklusiv eventuel andel i fællesarealer for den pågældende bebyggelse idet det skal bemærkes at rammen er sat med baggrund i placering af rækkehusbebyggelse i villaområder og at der er ansøgt om placering i et område bestående af etageboligbebyggelse, se bilag skråfoto.

Af kommuneplanrammen, det tilstræbte for området, fremgår at der kan opføres en etagehusbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 60, at der skal anlægges 2

parkeringspladser pr. bolig, og at der skal være et opholdsareal på 80 % af etagearealet. Bebyggelsesprocent, parkering og opholdsareal er tilgodeset i det ansøgte projekt.

Uagtet at det ansøgte projekt ikke er i overensstemmelse med kommuneplanrammen vedrørende anvendelse, kan der meddeles tilladelse til rækkehuse. Det forudsætter, at kommuneplanrammen revideres, senest i forbindelse med næste kommuneplanrevision.

Det ansøgte skal helhedsvurderes, idet Plan og Byg med afsæt i hvad der er sædvanligt for området umiddelbart vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med den aktuelle bymæssige kontekst, hvor der i øvrigt findes etageboligbebyggelse.

Plan og Byg vurderer også, at de ansøgte rækkehuse ikke vil medføre væsentlige lys-, skygge- og indbliksgener for naboejendommene, idet ejendommen er beliggende i et etagehusområde med tilsvarende forhold.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, om der tillades opførelse af 3 rækkehuse i et område, der i Kommuneplan 2025 er udlagt til etagehusbebyggelse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at tillade opførelse af det ansøgte.

Bilag

1. ORDRUP JAGTVEJ 46 - oversigtskort og skråfoto (6815033 - GEO-2026-00330)
2. Ordrup Jagtvej 46. Oplæg til ny boligbebyggelse (6815034 - GEO-2026-00330)

Punkt 9: Strandvejen 267. Skovshoved Hotel, mulighed for ny anvendelse til primært boligformål

EMN-2025-02385

Bilag

Anmodning fra Ivan Nadelmann med dokumentation af driften

Ansøgning og begrundelse

Projektforslag

Udtalelse Small Danish Hotels maj 2025

Rapport Skovshoved Hotel_T&N Hospitality Partners

HORESTA Hotel Market Report udvalgte tal

Potentialeanalyse Asnæs&Vangstrup

9 (Åben) Strandvejen 267. Skovshoved Hotel, mulighed for ny anvendelse til primært boligformål

Sags ID: EMN-2025-02385

Resumé

Ejeren af Skovshoved Hotel, Ivan Nadelmann, har sammen med Jes J. Petersen fra Proximus fremsendt et idéoplæg til fremtidig anvendelse af ejendommen Strandvejen 267 til boliger og hotel i form af 4 værelser til almindelig hoteldrift samt bevaring af Skovshoved Kro og genopførelse af en nedbrændt villa.

Der skal tages stilling til, om det fremsendte idéoplæg kan danne grundlag for en fortsat dialog om anvendelse af ejendommen til andet end krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhvervsfunktioner som fastlagt i den gældende Lokalplan 266.

Baggrund

Ejeren af Skovshoved Hotel, Ivan Nadelmann, har sammen med Jes J. Petersen fra Proximus fremsendt et nyt idéoplæg til fremtidig anvendelse af ejendommen til boliger og hotel i form af 4 værelser til almindelig hoteldrift samt bevaring af Skovshoved Kro. Desuden tænkes en nedbrændt villa genopført.

På Byplanudvalgets møde den 16. september 2024, pkt. 8, behandlede udvalget en anden forespørgsel på ejendommen om muligheden for at omdanne hovedparten af det nuværende hotel til boliger, dog således at krostuen bevares. Udvalget besluttede enstemmigt, at en anvendelsesændring til boligformål ikke skal søges fremmet.

Byplanudvalget blev på mødet den 1. december 2025 under Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne, pkt. 7, orienteret om den fortsatte dialog med ejeren af Skovshoved Hotel.

Skovshoved Hotel er omfattet af Lokalplan 266 fra 2003, der fastlægger, at ejendommen kun med Kommunalbestyrelsens tilladelse må anvendes til andet end krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhvervsfunktioner.

Formålet med lokalplanen er at værne om det karakteristiske bymiljø, der er i Skovshoved - blandt andet ved at bevare den kulturhistoriske hovedbygning, der er en del af Skovshoved Hotel. Bygningen er tidstypisk for datidens badhoteller ikke mindst langs Øresundskysten. Ved at udpege hovedbygningen som bevaringsværdig og samtidig fastholde ejendommens fortsatte primære anvendelse til hotel- og restaurationsvirksomhed søger lokalplanen at bevare et for eftertiden væsentlig kulturhistorisk element i bybilledet, ikke mindst på grund af den fortsatte anvendelse som hotel.

Lokalplanen fastlægger desuden, at bebyggelsesprocenten for ejendommen ikke må overstige 70, ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt og maksimalt i 3 etager, samt at den maksimale bygningshøjde ikke må overstige den nuværende.

Mindre udhusbygninger, overdækninger, garager og lignende småbygninger kan dog opføres uden for byggefeltet. Bygningerne må maksimalt opføres i 1 etage.

I henhold til Lokalplan 266 er hovedbygningen mod Strandvejen bevaringsværdig. Efterfølgende er også side- og bagbygning udpeget som bevaringsværdige, hvilket skete i 2017 med vedtagelse af Lokalplan 380.

I en sag anlagt i 2004 af hotellets daværende ejer om bl.a. gyldigheden af denne lokalplan, fastslog Højesteret, at den i lokalplanen fastsatte bestemmelse om ejendommens anvendelse udgjorde erstatningsfri regulering, da der ikke forelå sådanne "*ganske særlige omstændigheder, at reguleringen har karakter af ekspropriation*". Dette blev af Højesteret begrundet med, at ejendommen både før og efter vedtagelsen af lokalplanen havde været anvendt til hotel m.v., og at det ikke var godtgjort, at ejendommen ikke fortsat kunne anvendes økonomisk forsvarligt inden for rammerne af lokalplanens § 3.

I den nu fremsendte forespørgsel anføres, at idéoplægget skal ses som et bud på, hvordan der kan balanceres mellem respekten for historien og behovet for at sikre bygningerne mod forfald. Det anføres, at der lægges vægt på bevaring, renovering, transformation, fornyelse og attraktivitet.

Det anføres desuden i det fremsendte, at det har vist sig, at det ikke har været rentabelt at drive den virksomhed, som ejeren har drevet i ejendommen i en årrække. Der er til dokumentation fremsendt rapporter, der vedlægges som bilag.

En ændring af ejendommens anvendelse vil forudsætte udarbejdelse af lokalplan med tilhørende ændring af kommuneplanen.

Der skal tages stilling til, om der kan holdes indledende borgermøde om det fremsendte idéoplæg begrundet med, at hoteldriften opretholdes med etablering af 4 hotelværelser.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om det fremsendte idéoplæg kan danne grundlag for en fortsat dialog om anvendelse af ejendommen til andet end krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhvervsfunktioner som fastlagt i den gældende Lokalplan 266.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedttaget, at meddele afslag på ansøgningen om at fortsætte dialogen om anvendelse af ejendommen til andet end krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhvervsfunktioner som fastlagt i den gældende lokalplan 266, idet udvalget er positivt indstillet overfor en udvidelse af antallet af værelser på hotellet ved udnyttelse eller ombygning af de eksisterende bygninger eller ved nybyggeri. Patrizia Christensen undlod at stemme.

Morten Løkkegaard stemte for at fortsætte dialogen om anvendelse af ejendommen til andet end krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhvervsfunktioner som fastlagt i den gældende lokalplan 266.

Bilag

1. Anmodning fra Ivan Nadelmann med dokumentation af driften (6771436 - EMN-2025-02385)
2. Ansøgning og begrundelse (5774500 - EMN-2025-02385)
3. Projektforslag (5774498 - EMN-2025-02385)
4. Udtalelse Small Danish Hotels maj 2025 (6771435 - EMN-2025-02385)
5. Rapport Skovshoved Hotel_T&N Hospitality Partners (6771434 - EMN-2025-02385)
6. HORESTA Hotel Market Report udvalgte tal (6771433 - EMN-2025-02385)
7. Potentialeanalyse Asnæs&Vangstrup (6771432 - EMN-2025-02385)

Punkt 10: Søbredden 27A-D. Lovliggørelse af gangbredder i nye boliger

GEO-2026-00331

Bilag

Kortbilag og skråfoto

Dispensationsansøgning til Søbredden 27A

Overslag_Ingeniørgruppen AS_2025.12.11

1. sals plan med nye mål

Plan - 1.sal

Plan - 2.sal

Udtalelse fra Social og boligstyrelsen

Historiske bestemmelser om gangbredder

10 (Åben) Søbredden 27A-D. Lovliggørelse af gangbredder i nye boliger

Sags ID: GEO-2026-00331

Resumé

Det skal besluttes, om de udførte gangbredder skal retligt eller fysisk lovliggøres.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation til gangbredder udført mindre end kravet i bygningsreglementet, i lejlighederne på Søbredden 27A-D.

Bygningen er ombygget fra lade til 4 lejligheder i 3 plan. Ombygningen er udført i 2023-2024, og blev i 2024 udtaget til stikprøvekontrol, hvor Plan og Byg blev opmærksomme på det ulovlige forhold.

Byggearbejderne er omfattet af bygningsreglement 2018. Bygningsreglement 2018 siger at gangbredder skal have en fri bredde på mindst 1 m og, hvis der er døre eller skabsdøre i siderne af gangen, skal gangbredden være mindst 1,3 m.

De udførte lejligheder har gange på 1. og 2. sal som ikke overholder breddekravet. På første sal har en lejlighed en gangbredde på 91,5 cm, hvor kravet for gange uden døre i siderne på minimum 1 m ikke er overholdt. De 3 andre lejligheder har gangbredder på 1. sal mellem 1,02 m og 1,06 m.

På 2. sal er gangbredderne mellem 1,1 m og 1,25 m.

Ansøger har begrundet dispensationsansøgningen med:

1. at der ikke er tale om en gang, men et repos i forbindelse med trappeforløbet og at Gentofte Kommune derfor ikke har hjemmel til at kræve arealets bredde udvidet,
2. at bygningsreglementets § 57 siger at reposer på trapper i fælles adgangsveje skal have en fri bredde på mindst 1,0 m,
3. at formålet med kravet om gangbredde er at sikre, at gangen ikke bliver for smal, når døre åbner ud i den, så man kan passere sikkert, og at de udførte døre vender væk fra gangen, hvorfor formålet ses opfyldt,
4. at Social – og Boligstyrelsen i en vejledende udtalelse har fastslået, at bestemmelsen kun finder anvendelse, hvis døre faktisk reducerer den frie bredde i gangarealet,
5. at en fysisk lovliggørelse vil medføre betydelige økonomiske omkostninger og gener for beboerne, samt en risiko for værdiforringelse af boligerne,
6. at der ingen sikkerhedsmæssige problemer er, da en brandrådgiver har udtalt at bygningsreglementet ikke stiller specifikke breddekrav til interne gange i almindelige boliger (som ikke er tilgængelighedsbolig),
7. at det ikke vil være bæredygtigt at fysisk lovliggøre.

Plan og Byg's kommentarer til ovenstående begrundelser:

- Ad. 1. Det vurderes at der er tale om gange, både på 1. og 2. sal, da der er rum i hver ende, som forbindes af gangen.

Ad. 2. § 57 siger at trappers fri bredde skal være mindst 1,0 m. Reposer i fælles adgangsveje er derimod nævnt i § 56 hvor der står, at deres frie bredde skal være mindst 1,3 m.

Ad. 3. Formålet med bestemmelsen er at sikre tilfredsstillende forhold med hensyn til bl.a. sikkerhed, sundhed, funktionalitet og anvendelse for brugerne. Det vurderes at bestemmelserne bl.a. har tilgængelighedshensyn, og en gangbredde på under 1,3 m, når der er døre i siderne kan give udfordringer for bevægelseshæmmede.

Ad. 4. Ordlyden af udtalelsen fra styrelsen, når der er døre i siderne, er: "§ 210 gælder kun, hvis der er døre eller skabsdøre i gangarealet, da dette er med til at formindske den frie bredde. I sådanne tilfælde forøges kravet til bredden til 1,3 m."

Det fremgår ikke af bestemmelsen, hvorvidt den kun gælder ved døre der går ud i gangarealet. Historisk set har bestemmelsen fandtes siden 1977 og har været en "skal" bestemmelse i al den tid – undtaget en 10-årig periode hvor bestemmelsen stod som "bør" og "kan". I perioden med "bør" og "kan" bestemmelsen fremgik det af vejledningen, at gangbredden "bør" øges til 1,3 m, når der er døre i siderne, som vender væk fra gangen.

Ad. 5. Ansøger har fremsendt et tilbud til at fysisk lovliggøre forholdet på 1. sal. Tilbuddet er på omkring 1,4 millioner kroner. Plan og Byg vurderer, at omkostningerne er proportionelle, hvis det besluttes at fysisk lovliggøre forholdet. I vurderingen indgår, at det anslåede beløb vurderes at udgøre en mindre del af den samlede entreprisensum, og at kvaliteten af boligerne vil blive væsentligt forbedret i forhold til tilgængelighed og komfort, hvis gangbredderne lovliggøres fysisk.

At beboerne får gener af ombygningen, hvor deres badeværelse bliver mindre, vurderes ikke at vægte tungt, idet en ombygning har midlertidig karakter. Det bemærkes desuden, at en fysisk lovliggørelse af de fleste gangbredder, som alternativ til flytning af vægge, for eksempel kan ske ved at fjerne døren til toilettet og flytte den ind i et af værelserne. Dermed er der ikke døre i siderne af gangen og gangbredden skal derfor kun være 1,0 m. (Den ene lejlighed har ikke denne mulighed da gangbredden er under 1,0 m på 1. sal)

Værdiforringelse er ikke et forhold som Plan og Byg lovmæssigt kan tage hensyn til.

Ad. 6. Der står intet sted i bygningsreglementet, at bestemmelserne om gangbredder kun er gældende hvis boligen har tilgængelighedshensyn. Den eneste henvisning til dette, som Plan og Byg har kunne finde, var i bygningsreglementet for småhuse 1985, hvor der var en undtagelse for gangbredder i tagetager. Disse kunne udføres med en bredde på 1,0 m hvis der var et bade- og wc rum i stueetagen som opfyldte nogle størrelseskrav. Dette er en indikation af, at kravet til gangbredden har et tilgængelighedshensyn.

Ad. 7. Det vurderes, at det materialeforbrug etc. der måtte være nødvendigt for at fysisk lovliggøre forhold, vil være proportionelle, hvis det besluttes at fysisk lovliggøre forholdene.

Plan og Byg har praksis for at håndhæve bestemmelserne om gangbredder. Meddeles der dispensation til det ansøgte, vil det have præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger om dispensation for gangbredder i boliger – både i nye ansøgninger og i lovliggørelsessager.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det besluttes, at gangen med en bredde på under 1,0 m, uden døre, skal lovliggøres fysisk.
2. At det besluttes, at gange med bredder på under 1,3 m, med døre, skal lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt. 1-2 vedtaget. Kasper Brejnholt stemte imod, "da der kan være tvivl om fortolkningen af hhv. 1 m og 1,3 m."

Bilag

1. Kortbilag og skråfoto (6815292 - GEO-2026-00331)
2. Dispensationsansøgning til Søbredden 27A (6815290 - GEO-2026-00331)
3. Overslag_Ingeniørgruppen AS_2025.12.11 (6815293 - GEO-2026-00331)
4. 1. sals plan med nye mål (6815289 - GEO-2026-00331)
5. Plan - 1.sal (6815294 - GEO-2026-00331)
6. Plan - 2.sal (6815295 - GEO-2026-00331)
7. Udtalelse fra Social og boligstyrelsen (6815296 - GEO-2026-00331)
8. Historiske bestemmelser om gangbredder (6815291 - GEO-2026-00331)

Punkt 11: Meddelelser fra formanden og forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

MOD-2026-00023

11 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: MOD-2026-00023

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen meddelelser.

Bilag

Punkt 12: Lukket: Forbud mod beboelse i del af sundhedsfarlig bolig

EMN-2026-01895

.

Punkt 13: Lukket: Midlertidigt ændringsforbud mulig sundhedsfarlig bolig

EMN-2026-01903

.

Punkt 14: Underskrift

MOD-2026-00023

14 (Åben) Underskrift

Sags ID: MOD-2026-00023

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag