

REFERAT Byplanudvalget d. 02-03-2026

Mødedato Mandag d. 02. marts 2026 kl. 17:00

Mødested Mødelokale G

Mødedeltagere Jesper Marcus, Stig Wall, Anton Brüniche-Olsen, Morten Løkkegaard, deltog via teams, Helene Naur Brochmann, Sune Thomsen, deltog til og med punkt 9, Valdemar Høiris-Andersen (Fravær), Kasper Brejnholt Bak, Patrizia Christensen

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 448, Novo Nordisk ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej, samt tillæg 3 til Kommuneplan	3
Lokalplan 199.1 - Tillæg for boliger på Waterfront. Endelig vedtagelse.....	6
Lokalplan for Søborg Hovedgade 17. Bemyndigelse.....	8
Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation til udvidelse af supermarked og reduktion i p-krav.....	11
Broholms Alle 15. Tilbygning udover Gentofte Kommunes generelle rammer for villaer på 25 %....	14
Lindgårdsvej 41. Orientering om anvendelse og indretning af café i strid med anvendelsesbestemm	16
Lindgårdsvej 39, st. Ansøgning om indretning af frisør i strid med lokalplanens anvendelsesbesten	18
Analyse af muligheden for fortætning af stationsnære kerneområder i Gentofte Kommune.....	20
Introduktion til Byplanudvalgets økonomi.....	22
Introduktion til planområdet.....	23
Lukket: Forbud mod beboelse i del af bolig.....	24
Meddelelser fra formanden og forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.....	24
Underskrift.....	25

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

Sags ID: EMN-2025-09092

Resumé

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 og Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planerne skal vedtages endeligt.

Baggrund

Tidligere beslutninger

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. oktober 2025, pkt. 2, med 18 stemmer (C, B, A, F og V) for og 1 (Ø) undlod at stemme, at udsende forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 og Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej med tilhørende miljørapport i offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger. Der blev afholdt offentligt borgermøde om planerne den 11. december 2025.

Planerne har til formål at muliggøre en udvidelse af Novo Nordisk' produktionsfacilitet på Hagedornsvej og Lagergårdsvej.

Offentlig høring

Plan og Byg har i høringsperioden modtaget skriftlige bemærkninger til planforslagene og miljøvurderingsrapporten fra Vejdirektoratet og Movia. Derudover har der været en dialog med Miljøstyrelsen samt en fortsættelse af dialogen med Novo Nordisk, som har ledt til ændringsforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Der er ikke herudover modtaget bemærkninger til planforslagene.

Høringssvarene og ændringsforslagene er beskrevet mere uddybende i det vedlagte høringsnotat samt den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen. De uredigerede høringssvar er vedlagt som selvstændigt bilag.

Vejdirektoratet er overordnet ikke negativt indstillet og kan også se fordele ved planerne. De har fremsat ønsker til lokalplanens redegørelse for forhold vedrørende deres myndighedsområde, der foreslås efterkommet.

Derudover bemærker Vejdirektoratet, at fire bestemmelser er så væsentlige for Vejdirektoratets myndighedsområde, at bestemmelserne må anses for aftalt jf. planlovens § 19, stk. 3, hvorved de kun kan fraviges med ministeren for byer og landdistrikters og Vejdirektoratets samtykke.

Movia har fremsendt en række forslag og tiltag, som man kan benytte sig af for at understøtte bæredygtig mobilitet. Forslagene vurderes mest hensigtsmæssige at medtage i den efterfølgende realisering af planerne.

Miljøstyrelsen har meddelt, at kommuneplantillægget manglede en grundvandsredegørelse. Der er på den baggrund udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse, som foreslås tilføjet til

Kommuneplantillægget. Hvis redegørelsen ikke vedtages, kan Kommuneplantillæg 3 og Lokalplan 448 heller ikke vedtages, jævnfør planlovens § 28.

Grundvandsredegørelsen er vedlagt som selvstændigt bilag.

Under borgermødet spurgte en borger til gener i forbindelse med etablering af en tunnel under Lagergårdsvej. Det kan sandsynligvis ikke undgås, at anlægsarbejdet vil skabe gener for trafikanter i området. I miljørapporten er peget på, at arealerne på Novo Nordisk' matrikel, der som følge af den tinglyste vejbyggelinje skal holdes ubebyggede, kan indrettes til midlertidige køreveje under anlægsarbejdet, så man undgår en fuldstændig afspærring af ruten.

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

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

Ændringsforslag

Høringen har givet anledning til følgende ændringsforslag i Lokalplan 448:

Krav om schwarzgrau facadedele ændres til mørkegrå med vejledende farvekoder. I kommentaren til § 6.6 tilføjes oplysning om vejbyggelinjer. I redegørelsen om forhold til anden planlægning tilføjes afsnit om vejbyggelinjernes konkrete beliggenhed. Der tilføjes kommentarer til §§ 3.1, 5.1, 7.5 og 8.4 om, at de ikke kan fraviges uden samtykke fra Vejdirektoratet og ministeren for byer og landdistrikter.

Ændringsforslagene er beskrevet mere uddybende i det vedlagte høringsnotat. Ændringerne vurderes ikke at være så omfattende, at de udløser krav om supplerende høring eller fornyet miljøvurderingsprocedure.

Miljøvurdering

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

Miljøvurderingen og den offentlige høring af denne, opsummeres i den sammenfattende redegørelse og høringsnotatet, der er vedlagt som selvstændigt bilag.

New European Bauhaus i Gentofte

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

Der vurderes ikke at være sket ændringer i høringsfasen, som har påvirket vurderingen.

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 og forslag til Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej med sammenfattende miljøvurdering vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringssvar - Lokalplan 448 og Tillæg 3 (6750292 - EMN-2025-09092)
2. Høringsnotat - Lokalplan 448 for en produktionsvirksomhed ved Hagedornsvej og Lagergårdsvej (6749292 - EMN-2025-09092)
3. Sammenfattende redegørelse - Miljøvurdering af Lokalplan 448 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 (6738913 - EMN-2025-00850)
4. Supplerende grundvandsredegørelse (6694570 - EMN-2025-08126)
5. Forslag til Lokalplan 448 u Miljørapport (6775378 - EMN-2025-09092)
6. Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2025 (6775377 - EMN-2025-09092)
7. Lokalplan 448 NEBiG screening, januar 2025 (6765905 - EMN-2025-09092)

2 (Åben) Lokalplan 199.1 - Tillæg for boliger på Waterfront. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2026-00731

Resumé

Forslag til Lokalplan 199.1 – Tillæg for boliger på Waterfront har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Tidligere beslutninger

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. november 2025, pkt. 2, enstemmigt, at sende forslag til Lokalplan 199.1 – Tillæg for boliger på Waterfront i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et mere blandet byområde ved at give mulighed for opførelse af boliger oven på den eksisterende centerbebyggelse. Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses områdets karakter og den eksisterende bebyggelse, både i og omkring lokalplanområdet.

Offentlig høring

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 27. november 2025 til og med den 29. januar 2026. Der blev afholdt offentligt borgermøde den 28. januar 2026.

Der er ikke modtaget nogen høringssvar i høringsperioden.

Det samlede lokalplanforslag er vedlagt sagen og kan ses digitalt via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=650>

New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)

Projektet er blevet screenet i henhold til anbefalingerne for New European Bauhaus i Gentofte. Projektet er ikke ændret, siden lokalplanforslaget blev sendt i offentlig høring. Skemaet er vedlagt som bilag.

Projektet er bl.a. i kraft af sin karakter af tilbygning på en eksisterende bygning vurderet højt ift. den grønne omstilling. Projektet vurderes desuden særligt positivt på de arkitektoniske parametre. I forhold til dialog og inklusion lægger projektet ikke i sig selv op til det, men de nye boliger, der etableres oven på et indkøbscenter, bidrager til øget multianvendelse i Tuborgområdet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 199.1 - Tillæg for boliger på Waterfront vedtages endeligt

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Kasper Brejnholt Bak stemte imod.

Bilag

1. 2025-11-25_Lokalplan 199_1 (6715100 - EMN-2024-07475)
2. NEBiG vurdering (6615738 - EMN-2024-07475)

3 (Åben) Lokalplan for Søborg Hovedgade 17. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2023-07660

Resumé

Der er fremsendt et projekt for bebyggelse på Søborg Hovedgade 17 med ønske om, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør projektet.

Der skal tages stilling til, om der skal afholdes indledende borgermøde om det fremsendte projektforslag.

Baggrund

MB Boliger ApS har købt den lukkede tankstation på Søborg Hovedgade 17 med ønske om at udvikle grunden til boliger og butikslokaler. Der er på den baggrund fremsendt ansøgning til Plan og Byg med forslag til fremtidigt byggeprojekt.

Projektet har en bebyggelsesprocent på cirka 100 og er i 4 etager med en højde på 17,5 meter ved højeste punkt. Bygningen placeres umiddelbart parallelt med Søborg Hovedgade med altaner på bagsiden.

Der er angivet plads til 61 parkeringspladser i alt, hvoraf 30 ligger på terræn på havesiden og 31 i parkeringskælder med nedkørsel fra havesiden. Der er tegnet cirka 40 fælles cykelparkeringspladser og ingen brede pladser til ladcykler og lignende.

Opholdsarealer er primært placeret på terræn og delvist på altaner. På baggrund af forudgående dialog med forvaltningen foreslås cirka halvdelen af parkeringen etableret i kælder, for at skabe større, sammenhængende opholdsarealer på terræn.

Bebyggelsen fremstår med en sammenhængende facade mod vej. På bagfacaden er der altaner ud for boligerne. Bygherren har ambition om at opføre bygningen i træmoduler for at reducere klimaaftrykket.

På projektmaterialet fremstår bygningen med gadefacade i røde skærmtegl fra 1. sal og op, samt vinduesrammer i træ. Stueetagen er vist med glasfacader, træbeklædte detaljer og vinduesrammer. Gårdfacaden er vist med træbeklædning. Bygherre er ikke afklaret med, om den viste facade er optimal og ønsker, at forskellige facadeudtryk undersøges i lokalplanarbejdet. Projektmaterialet indeholder 3 forskellige forslag, som oplæg til drøftelse.

Den øvrige bebyggelse langs Søborg Hovedgade fremtræder med forskellige facadebeklædninger. Projektets forslag kan danne baggrund for videre drøftelse, inden der fremlægges et lokalplanforslag. Der er vedlagt luftfotos af Søborg Hovedgade som reference.

Jævnfør kommuneplanens rammer skal stueetagen i strøggadeorienteret bebyggelse i bydelscentrene anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service eller sundheds-/lægehus. Bygherre ønsker at opdele stueetagen, så kun den gadevendte halvdel af stueetagen anvendes til erhverv, mens der indrettes boliger i den havevendte del.

Altanerne fremstår i projektmaterialet med ugenomsigtigt værn. Jævnfør kommunens generelle rammer skal altaner og tagterrasser etableres med ugenomsigtigt værn i minimum 1 meters højde for at reducere indbliksgener.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 214 for Dyssegård Bydelscenter. Lokalplan 214 fastsætter områdets anvendelse til bydelscenter, herunder at stueetagen i strøggadeorienteret bebyggelse skal anvendes til butik, cafe eller andre publikumsorienterede erhverv. Første sal skal anvendes til liberalt erhverv eller bolig, og de øvrige etager må udelukkende anvendes til boligformål.

Lokalplan 214 fastsætter, at opførelse af ny bebyggelse kræver en supplerende lokalplan.

I Kommuneplan 2025 ligger ejendommen inden for rammeområde 7.C1, der er udlagt til bydelscenter med en bebyggelsesprocent på op til 100, maksimalt 5 etager og maksimal bygningshøjde på 18 meter.

Projektet ligger inden for kommuneplanens rammer, og Gentofte Kommune har derfor pligt til at udarbejde en lokalplan, der beskriver de konkrete rammer for bebyggelse på ejendommen, men ikke nødvendigvis en lokalplan, der muliggør det konkrete projekt.

New European Bauhaus i Gentofte

Forvaltningen har vurderet projektet i henhold til Gentofte Kommunes arbejde med New European Bauhaus. Vurderingen er vedlagt som bilag.

Projektet vurderes at score godt på de arkitektoniske parametre. De grønne parametre vurderes især lavt på grund af manglende detaljering og vidensgrundlag, selvom bygherren har udtrykt ambitioner om at bygge så bæredygtigt som muligt.

Det vurderes, at projektet på nogle punkter vil bidrage til dialog og inklusionsparametre, da det omfatter nye publikumsorienterede funktioner i Dyssegård Bydelscenter.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At der afholdes indledende borgermøde om projektforslaget.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Søborg Hovedgade 17_projektmappe 29.01.2026 (6769911 - EMN-2023-07660)

2. New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG), scorekort og radardiagram, SH17 (6760564 - EMN-2023-07660)
3. Luftfotos af Søborg Hovedgade (6792902 - EMN-2023-07660)

4 (Åben) Søborg Hovedgade 25-29. Dispensation til udvidelse af supermarked og reduktion i p-krav

Sags ID: EMN-2026-00806

Resumé

K/S Søborg Hovedgade 25-29 har i forlængelse af en længere dialog og en tidligere ansøgning anmodet om principiel tilladelse at foretage ændringer af ejendommen, som bl.a. indebærer udvidelse af det eksisterende supermarked på ejendommen fra 960 m² til 1.200 m² samt i sammenhæng hermed dispensation for den gældende lokalplans krav til parkering.

Udvidelsen vil blive tilvejebragt ved inddragelse af et etageareal, der tidligere for størstedelen har været benyttet til fitnesscenter, dog uden tilladelse. Arealet kan derfor ikke tages i brug til anden anvendelse uden opfyldelse af parkeringsnormen i den gældende lokalplan.

En tidligere forespørgsel vedrørende dispensation til udvidelse af supermarkedet og reduktion i p-krav blev på mødet i Byplanudvalget den 7. maj 2024, pkt. 3, udsat med henblik på at få analyseret parkeringsbehovet i bydelscentrene i Gentofte Kommune forinden stillingtagen til ansøgningen.

Efterfølgende er p-normen for supermarkeder med vedtagelsen af Kommuneplan 2025 ændret fra at være 1 p-plads pr. 12,5 m² etageareal til at være 1 p-plads pr. 25 m² etageareal.

Der er på ejendommen indrettet 85 p-pladser, hvoraf 22 ligger i en p-kælder. På grund af den begrænsede frie plads på ejendommen vil der ikke kunne etableres nye p-pladser, så selv om p-normen i kommuneplanen er ændret, vil det ikke være muligt at opfylde parkeringsnormen.

Sagen forelægges igen, med henblik på at Byplanudvalget drøfter og beslutter, om der på det foreliggende grundlag skal meddeles dispensation fra kravet til etablering af p-pladser ved udvidelse af supermarked og etablering af ny, mindre detailhandel, publikumsorienteret service eller lignende.

Baggrund

Det ansøgte

K/S Søborg Hovedgade 25-29 har den 14. april 2025 ansøgt om udvidelse af det eksisterende supermarked og indrette anden mindre detailhandel eller publikumsorienteret service på ejendommen samt ændre emballage- og affaldsrum. Desuden ønskes modernisering af det eksisterende parkeringsareal.

Det eksisterende supermarked er angivet til at være ca. 960 m². Der søges om udvidelse med 240 m² til 1.200 m². De resterende 230 m² ønskes tilladt anvendt til anden detailhandel, publikumsorienteret service eller lignende. Der vil ikke blive opført nyt etageareal.

Udvidelsen vil blive tilvejebragt ved inddragelse af et etageareal, der tidligere har været benyttet til fitnesscenter og returflaskehåndtering.

Der søges i forbindelse med omdisponeringen dispensation for opfyldelse af den gældende lokalplans krav til parkering, så der ikke skal etableres nye parkeringspladser.

Ansøgningen er ledsaget af en af COWI tidligere foretaget registrering af parkeringer foretaget torsdag den 24. oktober 2019. Registreringen viste, at det største antal parkerede biler forekom i tidsrummet 16.45-17.00, hvor der var parkeret 25 biler. Den gennemsnitlige belægningsprocent på terrænparkeringen over dagen var 19 %, og den største belægningsprocent var 65-68 % mellem kl. 16 og 17.

Ansøgningen har karakter af principiel forespørgsel, idet et egentligt byggeandragende først vil blive udarbejdet i tilfælde af, at Gentofte Kommune har besluttet, at der kan gives de nødvendige planlægningsmæssige dispensationer.

Planforhold og givne byggetilladelser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 214 for Dyssegård bydelscenter, der fastlægger, at der kan indrettes supermarkeder med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m².

I lokalplanen 214, der er vedtaget i 2003, er der fastsat et parkeringskrav på 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til publikumsorienteret service og detailhandel, dog 1 p-plads pr. 12,5 m² supermarked.

I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2025 blev p-normen for supermarkeder ændret fra at være 1 p-plads pr. 12,5 m² etageareal til at være 1 p-plads pr. 25 m² etageareal. Denne ændring er ikke implementeret i lokalplanen.

Kommunens 6 bydelscentre, der ligger langs kommunens vigtigste indkøbsstrøg – Strandvejen i Hellerup, Jægersborg Alle, Ordrupvej, Gentoftegade, Vangede Bygade og Søborg Hovedgade – er ligestillede og udgør kernen i Gentofte Kommunes detailhandelsstruktur. Det er i kommuneplanen og detailhandelsstrategien beskrevet, at butikker som udgangspunkt skal placeres her og dermed understøtte, at bydelscentrene har det pulserende byliv, som gør dem til attraktive indkøbsstrøg.

Det vil være i overensstemmelse med denne struktur at muliggøre en udvidelse af et supermarked. Det skal dog bemærkes, at Gentofte Kommune generelt er restriktiv i forhold til iagttagelse af parkeringsnormer.

I forbindelse med den aktuelle forespørgsel skal det bemærkes, at det ledigblevne areal ikke er omfattet af en gældende byggetilladelse, uanset arealet senest har været benyttet af et fitnesscenter. Indretning af arealet til ny anvendelse vil som udgangspunkt afkaste krav om etablering af nye p-pladser.

Vedrørende cykelparkering skal det bemærkes, at der i Gentofte Kommune ved nyetablering af butiksareal vil være krav om etablering af 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² til butik og supermarked.

Til den fremsendte parkeringsregistrering skal det bemærkes, at der af ejendomsejeren er indført 1 times tidsbegrænsning på parkeringspladserne, hvilket i praksis kan betyde, at kunderne til det på ejendommen beliggende fitnesscenter ikke som ellers forudsat benytter parkeringspladsen, da et træningspas typisk varer længere end 1 time. Ejendommens ejer er indstillet på at ændre parkeringsrestriktionen til 2 timers begrænsning på en andel af parkeringspladserne på terræn som en del af en samlet løsning, hvor de ledigblevne arealer i bygningen kan nyttiggøres.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal meddeles dispensation fra kravet til etablering af p-pladser ved udvidelse af supermarked og etablering af ny, mindre detailhandel, publikumsorienteret service eller lignende.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele dispensation til det ansøgte, idet forvaltningen bemyndiges til at fastlægge det præcise indhold af dispensationen.

Bilag

1. Brev Gentofte Kommune - principgodkendelse af ændring i butiksareal (6775471 - EMN-2026-00806)
2. 20250411_Søborg Hovedgade - skitseoplæg (6775472 - EMN-2026-00806)
3. Parkeringsregistrering Rema 1000 (6775473 - EMN-2026-00806)

5 (Åben) Broholms Alle 15. Tilbygning udover Gentofte Kommunes generelle rammer for villaer på 25 %

Sags ID: GEO-2026-00086

Resumé

Det skal drøfte og beslottes, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte projekt vedrørende opførelse af 22,5 m² uopvarmet udestue på et tofamiliehus.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om opførelse af en 22,5 m² stor uopvarmet udestue på Broholms Alle 15, hvorved det samlede etageareal kommer op på 203,5 m² og bebyggelsesprocenten bliver 30,69%. Grundens areal udgør 663 m².

"Udestuer" er ikke en del af de bygningstyper, som kan fradrages i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten. Udestuen tæller derfor med i bebyggelsesprocenten, og byggeretten er derfor overskredet.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan med bestemmelser for bebyggelsesprocenten, hvorfor byggeretten i Bygningsreglement 2018 er gældende. Byggeretten for fritliggende tofamiliehuse er 30 %.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanrammen 2.B5 for Ordrup Jagtvej og Broholms Allé, som foreskriver en maksimal bebyggelsesprocent på 60 %, da ejendommen ligger i et område med etageboligbebyggelse.

Gentofte Kommunes generelle kommuneplanramme for villa-åben/lav boligbebyggelse, herunder tofamiliehuse og dobbelthuse, foreskriver en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Der er ikke praksis for at tillade en bebyggelsesprocent på over 25 på ejendomme, som er bebygget med villa – åben/lav boligbebyggelse, også selv om ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen er udlagt til anden anvendelse end villa – åben/lav boligbebyggelse.

Den aktuelle ejendom Broholms Allé 15 samt naboejendommen i nr. 17 ligger i et område, der er bebygget med etageboliger i 3 til 3½ etager. Skulle der laves en lokalplan for området, vurderes det umiddelbart, at begge ejendomme planmæssigt hører til i et område med etageboligbebyggelse.

En tilladelse til at bygge 30 % vil betyde, at der skabes præcedens for at ejendomme bebygget med tofamiliehuse, beliggende i områder udlagt til etageboligbebyggelser uden en lokalplan, vil have mulighed for at fravige den generelle kommuneplanramme på 25 % i lignende tilfælde. Det vurderes, at der kun er ganske få ejendomme med en tilsvarende bebyggelse, som har en sammenlignelig beliggenhed i kommunen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal varsles nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte bebyggelsesprocent.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget ikke at varsle nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte bebyggelsesprocent.

Bilag

1. Kortbilag og skråfoto (6774631 - GEO-2026-00086)
2. Ansøgning (6774633 - GEO-2026-00086)

6 (Åben) Lindegårdsvej 41. Orientering om anvendelse og indretning af café i strid med anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 63

Sags ID: GEO-2026-00040

Resumé

Orientering om midlertidig tilladelse til anvendelse af lejemål i strid med Lokalplan 63.

Baggrund

I august 2025 kontakter lejer/bruger af adressen Lindegårdsvej 41, stuen, Plan og Byg telefonisk, da de er i tvivl om nyindrettet kaffebar i ejendommen krævede tilladelse. Her bliver lejer/bruger gjort opmærksom på, at forholdet er i strid med anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan, og at der ligeledes skulle have været søgt byggetilladelse inden den ændrede anvendelse. Efterfølgende fremsender lejer/bruger et ansøgningsmateriale med beskrivelsen af det udførte.

Bevillingsnævnet kontakter den 1. oktober 2025 Plan og Byg, da de har fået en alkoholansøgning for adressen, og spørger om vi har bemærkninger til ansøgningen. Samme dag oplyser vi, at der er oprettet en lovliggørelsessag på adressen.

I november 2025 sender Plan og Byg en partshøring til lejer med frist for besvarelse den 19. november 2025. Efter en svarfristforlængelse til den 19. december 2025 modtager Gentofte Kommune vedlagte høringssvar fra lejer/bruger hvoraf fremgår, at de har ansøgt om, og opnået tilladelse fra Gentofte Kommune, Park og Vej til udeservering den 31. oktober 2024, samt at de i skrivelse af 21. august 2025 vejledende har fået oplyst, at "Ændringen af anvendelse er umiddelbart tilsvarende et forhold under gældende lokalplan". Ansøger har på den baggrund "i god tro har investeret betydelige økonomiske midler samt mere end ét årsværk i opbygningen af virksomheden".

På baggrund af ansøgers henvendelse til borgmesteren af 1. december 2025 bliver Plan og Byg bekendt med, at Park og Vej den 31. oktober 2024 har meddelt tilladelse til udeservering. Tilladelsen er tidsbegrænset til 3 år regnet fra den 31. oktober 2024. Tilladelsen har ikke været koordineret med Plan og Byg, og sagen har derfor givet anledning til at procedurerne i Park og Vej tilrettes, så en sådan koordinering sikres fremadrettet i lignende sager.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 fra september 1988. Af anvendelsesbestemmelsen fremgår, at der kan indrettes mindre butikker og liberale erhverv. Bestemmelsen er en del af lokalplanens principper. Café hører under publikumsorienteret service, og overholder dermed ikke lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025 beliggende i rammeområdet 3.B6, der er udlagt til etageboliger, hvor der efter de generelle rammer for lokalplanlægningen udover boliger desuden i stueetagen i lokaler, der tidligere har været indrettet til erhvervsformål, kan indrettes liberale erhverv.

I kommuneplanens retningslinjer for Centerstruktur og detailhandel gælder, at nyetablering af butikker skal ske i bydelscentrene og lokalcentrene for at styrke disse som attraktive indkøbsområder. Der er ikke retningslinjer for placering af publikumsorienteret serviceerhverv.

I henhold til planloven kan der kun dispenseres midlertidigt (op til 3 år), med mulighed for en forlængelse på 3 år, fra lokalplaners principper.

I forhold til høringssvaret og den forudgående sagsbehandling vurderer forvaltningen, at der på baggrund af tilladelsen af 31. oktober 2024 til udeservering er skabt berettigede forventninger til, at lejemålet kan anvendes til café, og der er derfor den 26. januar 2026 meddelt en midlertidig plantilladelse gældende frem til og med den 31. oktober 2027. Tilladelsen ophører samtidig med at tilladelsen til udeservering ophører. Gentofte Kommune skal herefter tage stilling til om den midlertidige tilladelse skal forlænges, alternativt udarbejdes ny lokalplan, som muliggør anvendelsen, eller om anvendelsen til den tid skal bringes til ophør, så den ikke er i strid med den gældende lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At udvalget tager orienteringen om anvendelsen af lejemålet til efterretning.
2. At udvalget drøfter og beslutter, om udvalget allerede nu har en holdning til en fortsat anvendelse til café efter udløbet af den midlertidige dispensation i 2027.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt 1: Taget til efterretning, Pkt. 2: Vedtaget at tillade fortsat anvendelse til Cafe.

Bilag

1. Lindegårdsvej 41. Oversigtskort og skråfoto (6756317 - GEO-2026-00040)
2. Redegørelse for indretningen, bilag 1 (6756653 - GEO-2026-00040)
3. Ansøgning om og tilladelse til udeservering (6756652 - GEO-2026-00040)

7 (Åben) Lindegårdsvej 39, st. Ansøgning om indretning af frisør i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse

Sags ID: GEO-2026-00041

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal meddeles tidsbegrænset dispensation til fremadrettet at anvende lejemålet til "Frisør, publikumsorienteret service".

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget ansøgning om tilladelse til at indrette en frisørsalon på Lindegårdsvej 39, st. Det oplyses, at der vil være begrænset åbningstid og ingen støj- eller lugtgener.

Ansøger oplyser, at adressens sidste anvendelse var som showroom og butik, med fremstilling og salg af tekstiler, bolig tilbehør og sko, og der er medsendt en lejekontrakt, der dokumenterer dette.

Af ansøgningsmaterialet fremgår det, at der har været frisør på adressen fra 2003 til 2013.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025 beliggende i rammeområdet 3.B6, der er udlagt til etageboliger, hvor der efter de generelle rammer for lokalplanlægningen udover boliger desuden i stueetagen i lokaler, der tidligere har været indrettet til erhvervsformål, kan indrettes liberale erhverv.

I kommuneplanens retningslinjer for Centerstruktur og detailhandel gælder, at nyetablering af butikker skal ske i bydelscentrene og lokalcentrene for at styrke disse som attraktive indkøbsområder. Der er ikke retningslinjer for placering af publikumsorienteret serviceerhverv.

Lokalplan 63 fra september 1988 er gældende for ejendommen. Af anvendelsesbestemmelsen fremgår, at der kan indrettes mindre butikker og liberale erhverv. Bestemmelsen er en del af lokalplanens principper. Frisør hører under publikumsorienteret service, og overholder dermed ikke lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Anvendelsen til frisørsalon fra 2003 til 2013 har således været ulovlig i forhold til lokalplanen, idet Gentofte Kommune ikke har meddelt tilladelse/dispensation til at indrette en frisør på adressen.

Af alle centerlokalplaner i Gentofte Kommune fremgår, at "Frisør" er placeret i plankategorien "Publikumsorienteret service". Det vurderes dog, at "Frisør" også kan placeres i plankategorien "Liberalt erhverv". Det ses i flere andre kommuner i Danmark.

Anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan er en del af planens principper, hvorfra der normalt ikke kan dispenseres. I henhold til planlovens § 19 kan der dog dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser midlertidigt i op til 3 år med mulighed for en 3-årig forlængelse.

Plan og Byg har praksis for at meddele afslag til anvendelse i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser (principper) i forhold til anvendelser, som planmæssigt placeres i center- og lokalcenterområder.

Meddeles tilladelse til anvendelsen til frisør, vurderes det at kunne danne præcedens for lignende sager, hvor der ønskes midlertidige dispensationer til en anvendelse, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanernes anvendelsesbestemmelser (en del af planens principper).

Det vurderes, at "Frisør" i nogen grad passer ind i området, idet anvendelsen ikke vurderes at være til gene for omgivelserne. I vurderingen indgår, at parkeringsbehov og behov for opholdsarealer er svarende til butiksanvendelsen.

"Frisør" kan umiddelbart placeres i center- og lokalcenterområderne. Tillades "Frisør" på den aktuelle adresse, kan det betyde, at en tilsvarende frisørsalon ikke bliver placeret i et af kommunens center- og lokalcenterområder.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, om der skal meddeles midlertidig dispensation til indretning af "Frisør" i erhvervslejemålet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele dispensation til indretning af "frisør" i erhvervslejemålet.

Bilag

1. Lindegårdsvej 39_Oversigtsfoto+skråfoto{F2#4082971#2#4082898#4} (6757325 - GEO-2026-00041)
2. Ansøgning om indretning af frisørsalon - Lindegårdsvej 39, st. (6757324 - GEO-2026-00041)
3. Plantegning, godkendte forhold - Lindegårdsvej 39, st. (6757327 - GEO-2026-00041)

8 (Åben) Analyse af muligheden for fortætning af stationsnære kerneområder i Gentofte Kommune

Sags ID: EMN-2025-04182

Resumé

Det er i forbindelse med vedtagelsen af budgettet for 2025 besluttet, at der skal gennemføres en analyse af muligheder for og konsekvenser ved bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer i kommunen.

Forvaltningen har sendt opgaven i udbud til tre konsulentfirmaer. De har samstemmende meddelt, at den opgave, der er beskrevet i det medsendte kommissorie, ikke inden for den oplyste budgetramme kan løses tilfredsstillende.

Det skal drøftes og besluttes, om opgaven skal begrænses, og hvordan den i givet fald skal beskrives.

Baggrund

Byplanudvalget besluttede på mødet den 12. maj 2025, pkt. 5, at kommissoriet for opgaveløsningen skal indeholde vurdering af muligheder og negative konsekvenser ved fortætning af de stationsnære kerneområder, som fremgår af forslaget til Kommuneplan 2025, evt. med få udvidelser. Udvalget er optaget af bæredygtighed, støj, parkering, "det gode liv" og udtrykket, værdierne og bymiljøet i de nuværende stationsnære villaområder.

Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet en opgavebeskrivelse som indebærer, at konsulenten skal foretage en kortlægning af de stationsnære kerneområder, udarbejde en generel vurdering af potentialet for byudvikling i områderne, beskrive generelle udfordringer ved fortætning af eksisterende byområder, give et begrundet forslag til områder med størst potentiale for fortætning, vurdere en eventuel fortætnings påvirkning af stedets nuværende kvaliteter, fremstille visualiseringer af en bygningsmæssig fortætning og beskrive den foreslåede fortætnings konsekvenser for infrastruktur, parkering og tilgængelighed samt endelig på et overordnet plan relatere fortætningsforslaget til kommunens retningslinjer i New European Bauhaus i Gentofte. Opgavebeskrivelsen vedhæftes som bilag.

De tre konsulentfirmaer har meddelt, at de som udgangspunkt gerne vil byde på opgaven, men at opgaveomfanget er for stort set i relation til det afsatte vederlag for at udføre den.

Hvis opgaven skal løses på en måde, hvor resultatet kan bruges som grundlag for fremtidig planlægning, anbefaler forvaltningen, at enten opgaven reduceres til primært at omfatte to af kommunen udpegede stationsnære kerneområder. Det kunne fx være ved Vangede Station og Gentofte Station, hvor der umiddelbart vurderet er arealer med fortætningsmuligheder.

Alternativt at det besluttes at bruge alle de afsatte 0,3 mio. kr. på den aktuelle analyse, hvormed der ikke længere vil være midler til de to andre analyser, som midlerne oprindeligt var afsat til.

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat 0,3 mio. kr. i 2025 til at gennemføre tre byplananalyser, for hvordan parkeringsforhold i kommunens bydelscentre kan understøtte et attraktivt handels- og byliv, hvilke muligheder der er for bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer samt hvad

mere klimatilpasning af eksisterende bygninger vil betyde for arkitekturen og byrummene. Det afsatte beløb er overført til benyttelse i 2026.

Analysen finansieres af disse midler.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte:

1. Om opgaven med analyse af potentialer og konsekvenser ved fortætning af stationsnære kerneområder skal begrænses.
2. Om områderne ved henholdsvis Vangede Station og Gentofte Station i givet fald skal udvælges som eksempelområder for analysen.

Alternativt

3. At analysens omfang fastholdes i videst muligt omfang, og alle 0,3 mio. kr. prioriteres til den aktuelle analyse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt. 1-3: Vedtaget at opgaven med analyse af muligheder og konsekvenser ved bebyggelsesmæssig fortætning af stationsnære arealer fastholdes i videst muligt omfang, idet områderne ved Vangede Station og Gentofte Station skal være eksempel områder for analysen. Alle 0,3 mio.kr. prioriteres til analysen, idet anvendelse af evt. overskydende beløb forelægges udvalget.

Bilag

1. Analyse af stationsnære kerneområder (5845758 - EMN-2025-04182)

9 (Åben) Introduktion til Byplanudvalgets økonomi

Sags ID: EMN-2026-01096

Resumé

Som en del af budgetprocessen for budget 2027-2028 gives på mødet en introduktion til økonomien på udvalgets område.

Baggrund

I Gentofte Kommune udarbejdes der to-årige budgetter. Til budget 2027-2028 skal der skabes et råderum til nye politiske indsatser og nødvendige prioriteringer på 1,0 pct. Af serviceudgifterne, svarende til 46 mio. kr.

De stående udvalg inkl. Byplanudvalget og Økonomiudvalget skal drøfte og prioritere forslag til råderum og budgetønsker.

Alle kommunalbestyrelsens medlemmer kan fremsætte forslag til drøftelse i eget eller andre udvalg.

Byplanudvalget råder ikke over selvstændige driftsmidler, da Plan og Byg, som servicerer udvalget, budgetmæssigt hører under Økonomiudvalget, og har ej heller faste anlægsmidler.

På mødet gennemgås Plan og Bygs driftsbudget, og de anlægsmidler som Byplanudvalget tidligere har kunnet råde over.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

10 (Åben) Introduktion til planområdet

Sags ID: EMN-2026-00725

Resumé

Der gives på mødet en introduktion til planområdet.

Baggrund

På udvalgsrådet i januar blev givet en overordnet introduktion til udvalgets samlede ressortområde. På dette møde gives en mere grundig introduktion til planområdet, herunder statslig lovgivning, praksis i Gentofte Kommune og status for aktuelle plansager.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

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

Sags ID: MOD-2026-00022

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Forvaltningen oplyste, at det nu er afklaret at stillingtagen til nedrivning af A.J. bygningen i Gentofte Sportspark skal ske som led i en lokalplanproces og ikke som tidligere oplyst efter Bygningsfredningslovens § 18.

Bilag

13 (Åben) Underskrift

Sags ID: MOD-2026-00022

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag