

# REFERAT Byplanudvalget d. 01-12-2025

**Mødedato** Mandag d. 01. december 2025 kl. 17:00

**Mødested** Mødelokale A/B

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

## Indholdsfortegnelse

Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Endelig vedtagelse.....	3
Forslag til Lokalplan 451 for et område syd for Dyssegårdsvej. Offentlig høring.....	8
Forslag til lokalplan 452 for et område nord for Ved Renden. Offentlig høring.....	11
Lokalplan for nye boliger på Ordrupvej 79 og Hyldegårdsvej 13. Fortsat proces.....	14
Philip Heymans Allé 2. Dispensation vedrørende transformerstationer (Novo Nordisk Fondens hovedkontor).....	18
Fortunvej 57. Eventuel dispensation til fældning af bevaringsværdigt egetræ.....	22
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben.....	26
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket .....	28
Underskrift.....	29

# **Punkt 1: Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Endelig vedtagelse**

EMN-2025-07530

## **Bilag**

Lokalplan 450 Plejeboliger ved Ny Lindely\_forslag

Tillæg 1 Til Kommuneplan 2025

Miljørapport\_sammenfattende\_redegørelse\_LP450

Høringsnotat - Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely

Hvidbog\_LP 450\_

Nye visualiseringer

251124\_1515\_Skyggediagram-FLADT

251124\_1515\_Skyggediagram-12

251124\_1515\_Skyggediagram-25

Ny Lindely New European Bauhaus (NEB), scorekort og radardiagram - November 2025

Notat belægnings på p-plads ved Ny Lindely 02-09-2025 rev. 06-11-2025

# 1 (Åben) Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Endelig vedtagelse

**Sags ID:** EMN-2025-07530

## Resumé

Forslag til Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely, samt forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2025 med sammenfattende miljøredegørelse skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

## Baggrund

På baggrund af et stigende antal ældre i Gentofte Kommune besluttede Kommunalbestyrelsen i maj 2024 at købe grunden Sankt Lukas Vej 7A, 7B og 7C med henblik på at bygge nye plejeboliger for at imødekomme en del af behovet for flere plejeboliger i kommunen.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 25. august 2025, pkt. 2, med 15 stemmer (C, V og B) for og 1 stemme (F) imod, at sende forslag til Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely i offentlig høring, og at der skulle afholdes et borgermøde i høringsperioden.

## Høring

Planforslagene har været i høring fra den 28. august til den 23. oktober 2025. Der har været afholdt borgermøde den 22. september 2025. Der er i høringsperioden modtaget 32 høringssvar.

Bemærkningerne på borgermødet og de senere modtagne høringssvar har mange enslydende emner omhandlende bl.a. ønske om reducere højden på den nye plejeboligbebyggelse med én etage samt aftrapning mod villaområdet, ønske om fladt tag frem for saddeltag, bekymringer for indbliksgener samt lysgener fra kommende bebyggelses vinduer samt bekymringer for regnvands- og kloakeringskapacitet og for trafikbelastningen og parkeringsforholdene på villavejene. Herudover ønske om at se bebyggelsen fra Lundegårdsvej, ønske om begrønning af hele den østvendte gavl samt ønske om at se bebyggelsen med/uden saddeltag fra nabovillaens vestvendte terrasse, der er orienteret direkte mod den nye bebyggelses østvendte gavl.

Der er udarbejdet et notat med resumé af de indkomne høringssvar og forvaltningens bemærkninger til dem. Der er udarbejdet nye visualiseringer og udarbejdet et notat om belægninger på parkeringsplads.

Det projekt, der har ligget som grundlag for lokalplanforslaget, indeholder netop 101 plejeboliger for at imødekomme hensyn til naboer, samtidig med at imødekomme behovet for plejeboliger, effektiv drift og fagligt indhold. En yderligere reduktion vil ikke være hensigtsmæssig.

I lokalplanforslaget er der krav om saddeltag med hældning på 12-25 grader for at integrere den nye plejeboligbebyggelse med Sankt Lukas Stiftelsens eksisterende saddeltagsbygninger. Det er vurderingen, at det imødekommer ønsket om arkitektonisk indpasning uden at påføre naboer væsentligt større gener end en bygning med fladt tag. Der er udarbejdet supplerende

skyggediagrammer for plejeboligbebyggelsen for fladt tag og saddeltag på hhv. 12 grader og 25 grader. Skyggediagrammer er vedlagt som bilag.

#### *Forlag til ændringer i lokalplanen*

Høringen har givet anledning til at foreslå følgende ændringer (markeret med kursiv tekst) til lokalplanen og kommuneplantillægget:

1. Lokalplanens § 7.3 formuleres så det sikres, at hele den østvendte gavl kan begrønnes: *"Den østlige gavl, der vender mod ankomstvejen, skal gives en særlig arkitektonisk bearbejdning udover § 7.2. Gavlen skal begrønnes med klatreplanter eller anden vertikal beplantning. Beplantning skal etableres med et fast opbindingssystem fx espalier, wirenet eller lignende, der sikrer planternes vækst op af hele den østvendte gavl."*

2. Lokalplanens § 8.3 suppleres med: *"På lokalplanområdet i området mellem brandvej og det sydlige matrikelskel med det levende hegn skal minimum 6 af de 9 træer plantes for at sikre en grøn og afskærmende karakter mod naboejendomme."*

Redegørelsen suppleres med: *"For at sikre det grønne udtryk og mindske indbliksgener for de nærliggende villaejendomme skal der plantes minimum 6 ud af de 9 nye træer af hjemmehørende art mellem brandvej og det levende hegn i det sydlige skel. Det er intentionen, at disse træer skal placeres ud for de mest eksponerede villaejendomme."*

3. Lokalplanens § 3.1 og § 7.4 og kommuneplantillæg 1. *Muligheden for publikumsorienteret service (café) i parterreetagen udgår.*

I henhold til miljøvurderingsloven er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse, som er vedlagt som bilag til dagsordenspunktet.

#### *New European Bauhaus*

Der er på grundlag af det foreliggende projekt foretaget en ny vurdering efter New European Bauhaus i Gentofte. Forvaltningen vurderer fortsat, at projektet på nuværende vidensniveau imødekommer Gentofte Kommunes ambitioner i "mindre" til "nogen grad" indenfor grøn omstilling, ift. arkitektur og æstetik i "nogen grad" samt i "nogen grad" i forhold til dialog og inklusion. Der er primært sket en positiv ændring af elementet begrønning.

Det vurderes, at planerne med de foreslåede ændringer kan vedtages endeligt uden supplerende høring.

Lokalplanforslaget er vedlagt sagen som bilag og kan desuden tilgås digitalt her:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=658>

#### *Nedlæggelse af eksisterende boligenheder*

Realiseringen af de nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej 7A, 7B og 7C nødvendiggør nedrivning af den eksisterende bebyggelse, som bl.a. rummer flere boligenheder, hvoraf en i dag er udlejet. I forbindelse med nedrivningstilladelse skal der samtidig meddeles tilladelse til nedlæggelse af samtlige eksisterende boligenheder på ejendommen. Samtidig skal et boliglejemål og et erhvervslejemål i ejendommen opsiges. Boliglejereren vil i henhold til lejelovens regler blive tilbudt en genhusningsbolig andet sted i kommunen.

#### **Økonomiske konsekvenser**

-

## Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely med tilhørende forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2025 og sammenfattende miljøredegørelse vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
2. At der gives tilladelse til nedlæggelse af samtlige boligenheder i den eksisterende bebyggelse, der nedrives i forbindelse med opførelse af plejeboliger på ejendommen.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet følgende tekst i lokalplanens redegørelse om Formål og indhold (sidste afsnit side 6.) om begrønning af østvendt gavl slettes: ", der minimum dækker parterreetagens gavlareal", idet følgende tekst i redegørelsen (andet afsnit side 5) om mulighed for cafe slettes: "Lokalplanen giver mulighed for at etablere publikumsorienteret service her som en café på et mindre område i bebyggelsens parterreetage. Cafeen er tænkt som et mødested for beboere og pårørende samt naboer." og idet "og café" i næstsidste afsnit side 5 i redegørelsen slettes.

Helene Brochmann (F) stemte imod, idet "vi mener at byggeriet er for omfattende på stedet, at institutionen bliver større end hvad der er optimalt for plejehjemsdrift og scoren for New European Bauhaus er for lav."

Frederik Dehlholm (Ø) undlod at stemme.

## Bilag

1. Lokalplan 450 Plejeboliger ved Ny Lindely\_forslag (6685190 - EMN-2025-07530)
2. Tillæg 1 Til Kommuneplan 2025 (6345327 - EMN-2025-01207)
3. Miljørapport\_sammenfattende\_redegørelse\_LP450 (6613286 - EMN-2025-01534)
4. Høringsnotat - Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely (6616028 - EMN-2025-07530)
5. Hvidbog\_LP 450\_ (6616822 - EMN-2025-07530)
6. Nye visualiseringer (6715971 - EMN-2025-07530)
7. 251124\_1515\_Skyggediagram-FLADT (6715605 - EMN-2025-07530)
8. 251124\_1515\_Skyggediagram-12 (6715603 - EMN-2025-07530)
9. 251124\_1515\_Skyggediagram-25 (6715604 - EMN-2025-07530)
10. Ny Lindely New European Bauhaus (NEB), scorekort og radardiagram - November 2025 (6710735 - EMN-2025-07530)

11. Notat belægninger på p-plads ved Ny Lindely 02-09-2025 rev. 06-11-2025 (6683695 - EMN-2025-07530)

## **Punkt 2: Forslag til Lokalplan 451 for et område syd for Dyssegårdsvej. Offentlig høring**

EMN-2025-03839

### **Bilag**

Forslag til lokalplan 451

## 2 (Åben) Forslag til Lokalplan 451 for et område syd for Dyssegårdsvej. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2025-03839

### Resumé

Forslag til Lokalplan 451 for et område syd for Dyssegårdsvej er udarbejdet, fordi området ikke er omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan.

Der skal på mødet tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring.

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelse og byggemuligheder. Med vedtagelse af Lokalplan 451 vil de fleste af kommunens større villaområder være omfattet af tidssvarende lokalplaner.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige træer og bygninger i området.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse eller indretning af bebyggelse til institutioner og boliger til offentligt formål.

Udover bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af villabebyggelse, giver planen også mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår kan drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, hvis ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et 2-familiehus.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, hvorvidt en ejendom kan udstykkes, og hvorvidt der kan indrettes flere boliger på samme ejendom. I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde for enfamiliehus ikke må være mindre end 800 m<sup>2</sup>. På grunde med et areal på 1.000 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.200 m<sup>2</sup> og derover kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Lokalplanen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 25, maksimalt etageantal på 2 og maksimal bygningshøjde på 9 m, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens eksisterende rammer for området.

For at gøre det overskueligt at se hvilket plangrundlag, der gælder for en ejendom, og lette administrationen, ophæves *Lokalplan 380 en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger* og *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer* for de af Lokalplan 451 omfattede bevaringsværdige bygninger og træer med vedtagelsen af planen. De berørte bygninger og træer er indarbejdet i Lokalplan 451.

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Lokalplanen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=661>

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 451 for et område syd for Dyssegårdsvej vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

1. Forslag til lokalplan 451 (6713863 - EMN-2025-03839)

# **Punkt 3: Forslag til lokalplan 452 for et område nord for Ved Renden. Offentlig høring**

EMN-2025-03840

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 452

### 3 (Åben) Forslag til lokalplan 452 for et område nord for Ved Renden. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2025-03840

#### Resumé

Forslag til Lokalplan 452 for et område nord for Ved Renden er udarbejdet, fordi området ikke er omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan.

Der skal på mødet tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring.

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelse og byggemuligheder. Med vedtagelse af Lokalplan 452 vil de fleste af kommunens større villaområder være omfattet af tidssvarende lokalplaner.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige træer og bygninger i området.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse eller indretning af bebyggelse til institutioner og boliger til offentligt formål.

Ud over bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af villabebyggelse, giver planen også mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår kan drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, såfremt ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et 2-familiehus.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, hvorvidt en ejendom kan udstykkes, og hvorvidt der kan indrettes flere boliger på samme ejendom. I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde for enfamiliehus ikke må være mindre end 800 m<sup>2</sup>. På grunde med et areal på 1.000 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.200 m<sup>2</sup> og derover kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Lokalplanen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 25, maksimalt etageantal på 2 og maksimal bygningshøjde på 9 m, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens eksisterende rammer for området.

For at gøre det overskueligt at se hvilket plangrundlag, der gælder for en ejendom, og lette administrationen, ophæves *Lokalplan 380 en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger* og *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer* for de af Lokalplan 452 omfattede bevaringsværdige bygninger og træer med vedtagelsen af planen. De berørte bygninger og træer er indarbejdet i Lokalplan 452.

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Lokalplanen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=662>

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 451 for et område syd for Dyssegårdsvej vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

1. Forslag til lokalplan 452 (6696828 - EMN-2025-03840)

## **Punkt 4: Lokalplan for nye boliger på Ordrupvej 79 og Hyldegårdsvej 13. Fortsat proces**

EMN-2022-09737

### **Bilag**

Præsentation af projekt 23. oktober 2025 \_reduceret

20241120 \_New European Bauhaus (NEB) scorekort og radardiagram\_COOP\_Ordrupvej 1

Historik\_proces vedr. reducereing

## 4 (Åben) Lokalplan for nye boliger på Ordrupvej 79 og Hyldegårdsvej 13. Fortsat proces

**Sags ID:** EMN-2022-09737

### Resumé

COOP har som bygherre med arkitektfirmaet SWECO som rådgiver indsendt en ansøgning med et visionsoplæg til opførelse boliger i 4 etager ovenpå supermarkedet på Ordrupvej 79 samt opførelse af etageboliger på Hyldegårdsvej 13 med et dertil hævet grønt opholdsareal.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes et forslag til lokalplan med udgangspunkt i det foreliggende projektforslag.

### Baggrund

COOP har ladet udarbejde et visionsoplæg til en supplerende bebyggelse på ejendommen Ordrupvej 79 og Hyldegårdsvej 13, matr.nr. 10ei, Ordrup.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt den 10. marts 2025, pkt. 5, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om projektet.

#### *Eksisterende forhold og plangrundlag*

Ejendommen har et grundareal på 3.418 m<sup>2</sup> og er i dag bebygget med et supermarked med et etageareal på 1.191 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af Lokalplanerne 210 for Ordrup bydelscenter og 364 Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene. Ejendommens anvendelse er fastlagt til, at stueplan kun må anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service, herunder offentlige formål. Etageareal på 1. sal må kun anvendes til boliger (helårsboliger) og liberale erhverv. Etageareal i øvrigt må kun anvendes til boliger (helårsboliger). En del af ejendommen er mod Hyldegårdsvej udlagt til parkering.

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, udhuse, garager, carporte o. lign., kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

I Kommuneplan 2025 ligger ejendommen i rammeområdet 3.C2, som er udlagt til centerområde, hvor bebyggelsesprocenten er 100, maksimalt antal etager 5 og maksimal bygningshøjde 18 m.

#### *Forslag til udvikling af ejendommen*

Visionsoplægget viser mod Ordrupvej etablering af 3 nye etager med boliger oven på den eksisterende butiksbegyggelse samt en bebyggelse med gavl mod Hyldegårdsvej i 3 etager oven på et parkeringsareal. I rummet mellem de 2 boligbebyggelser vises et hævet opholdsareal, hvortil begge boligbebyggelser tænkes at have adgang til et grønt udeareal.

Der tænkes nyetableret 21 boliger, mens butiksanvendelsen tænkes at forblive med den nuværende beliggenhed og det nuværende etageareal.

Det samlede etageareal angives til at blive 3.420 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 100.

Den i kommuneplanen fastsatte p-norm for nye boliger opfyldes med etablering af 42 p-pladser, mens det eksisterende antal p-pladser på 48 p-pladser til butiksbebyggelsen opretholdes. Der vil blive etableret en parkeringskælder, som vil muliggøre, at det samlede antal p-pladser på ejendommen bliver 90.

Det fremsendte visionsoplæg er vedhæftet dagsordenspunktet.

#### *Det indledende borgermøde og den fortsatte proces*

Inden afholdelse af det indledende borgermøde tilpassede bygherre sit projekt, idet nærmere overvejelser vedrørende tagterrasse bl.a. havde ledt til at reducere omfanget.

På det indledende borgermøde den 23. oktober 2025 blev projektet præsenteret for ca. 70 deltagere. Der var enkelte positive bemærkninger om, at det ville løfte området og flere satte pris på, at det blev mere grønt. Der var en del, der var bekymrede for den øgede trafik med 21 nye boliger og for parkeringsforholdene, som i forvejen er vanskelige i området. Særligt naboerne fra villaerne på Kirkevej oplyste, at der var mange fra butikken, som parkerede dér. Beboere fra de nærmeste villaer til begge sider af Ordrupvej 79 og lejligheder i stueetagen var stærkt bekymrede for indbliksgener, skygger og manglende udsigt. Beboere på Hyldegårdsvej, både naboer og dem der boede på den anden side af vejen lige overfor, følte at byggeriet var for højt og for tæt på vejskel, ville give store skyggegener og tog deres udsigt og himmellys. Projektet er allerede blevet reduceret med 1 etage både ved Ordrupvej og Hyldegårdsvej siden projektet første gang blev sendt til Plan og Byg i 2022. Enkelte var bekymrede for selve anlægsprocessen, byggelarm og den negative effekt, den forventes at ville have på Ordrupvejs butiksliv.

#### *New European Bauhaus*

Forvaltningen har indledningsvist været i dialog med bygherre om, hvordan Gentofte Kommunes ambitioner for initiativer og projekter som udtrykt ved New European Bauhaus i Gentofte kan imødekommes i et projekt, som det foreliggende. Skemaet er blevet redigeret siden sidst grundet at den midterste del af tagfladen ikke længere er tænkt som offentlig have.

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

#### *Projektet forudsætter nyt plangrundlag*

For at projektet kan blive en realitet, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området, der muliggør boligbyggeriet i bydelscenteret iht. Lokalplan 210. Projektet holder sig indenfor rammerne i Kommuneplan 2025.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal udarbejdes et forslag til lokalplan med udgangspunkt i det foreliggende projektforslag.

## **Tidligere beslutninger:**

### **Beslutninger:**

Vedtaget, at der ikke skal udarbejdes et forslag til lokalplan med udgangspunkt i det foreliggende projektforslag.

### **Bilag**

1. Præsentation af projekt 23. oktober 2025\_reduceret (6615230 - EMN-2022-09737)
2. 20241120\_New European Bauhaus (NEB) scorekort og radardiagram\_COOP\_Ordrupvej 1 (5718337 - EMN-2022-09737)
3. Historik\_proces vedr. reducereing (6695789 - EMN-2022-09737)

## **Punkt 5: Philip Heymans Allé 2. Dispensation vedrørende transformerstationer (Novo Nordisk Fondens hovedkvarter)**

GEO-2025-00552

### **Bilag**

Oversigtskort og skråfoto - Philip Heymans Allé 2

Anmodning om dispensation(12767941.1)

Bilag - Redegørelse af 3. november 2025(12767854.1)

## **5 (Åben) Philip Heymans Allé 2. Dispensation vedrørende transformerstationer (Novo Nordisk Fondens hovedkvarter)**

**Sags ID:** GEO-2025-00552

### **Resumé**

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.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal meddeles dispensation til etablering af transformerstationerne som fritstående småbygninger på ejendommen.

### **Baggrund**

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.

#### *Lokalplanens bestemmelser*

Lokalplan 446 er vedtaget den 3. april 2025 og har som 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 lokalplanens § 3.2 er det fastlagt, at der inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning, og i § 4.2 at der om nødvendigt kan udstykkes grunde til deres placering.

I § 6.1 er det fastlagt, at ny bebyggelse skal placeres inden for nogle fastlagte byggefelt, og i § 6.5 at småbygninger som fx skure til renovation og lignende ikke må opføres som fritliggende bebyggelse, men skal udgøre en integreret del af den primære bebyggelses form og arkitektur.

#### *Det ansøgte*

Det fremgår af ansøgningen, at de 2 ansøgte transformerstationer er nødvendige for at sikre elforsyningen til Fondens kommende hovedkvarter.

Hver transformestation har en højde på ca. 2,5 m, en bredde på ca. 2,8 m og en længde på ca. 3,2 m.

Der ansøges (Forslag A) om at etablere transformerstationerne som fritstående installationer på terræn på den del af ejendommen, som ligger ud mod Philip Heymans Alle syd-vest for nabobebyggelsen Tuborg Havnepark på et areal, der hidtidigt har været benyttet til parkeringsplads og på den del, der ligger umiddelbart i nærheden af en eksisterende transformestation, der forsyner Tuborg Havnepark med elektricitet.

Begrundelserne for denne placering er begrundet i ansøgningen. Der er til supplement udarbejdet en redegørelse af 31. oktober 2025, som dels beskriver de tekniske forudsætninger som netselskabet Nexel og elleverandøren Radius stiller for etablering af transformerstationer, dels redegør for fordele og ulemper ved 7 forskellige placeringsmuligheder (A-G).

Det er anført, at kravene bl.a. er:

- fri placering i det åbne terræn uden indbygning/afskærmning
- minimum 2,5 m afstand til naboskel
- maksimalt 25 m fra offentlig/privat fællesvej og maksimalt 100 m fra hovedtavlerum
- fri adgangsvej minimum 3 m bred, dimensioneret til 32 tons totalvægt
- friareal 1,5 m rundt om kapslingen for drift og beredskab.

#### *Tidligere gennemført nabohøring*

Et tidligere fremsendt forslag til placering af de 2 transformerstationer blev sendt i nabohøring. I det forslag var begge transformerstationer placeret på samme parkeringsplads, men længere mod nord og umiddelbart ud for gavlen af bebyggelsen Tuborg Havnepark 2-6.

I høringsperioden indkom indsigelser fra naboerne med følgende indhold:

- En dispensation vil være i strid med principperne i lokalplanen.
- Det vil være (lige så) visuelt forstyrrende som den ulovlige transformerstation.
- Transformerstationerne placeres for tæt på nabobebyggelsens gavl.
- Den eksisterende, ulovligt opsatte transformerstation, bør nedtages.
- Lokalplanen er for ny, og der bør derfor ikke dispenseres.
- Dispensationsansøgningen begrundes ikke tilstrækkeligt, hvorfor transformerstationen ikke kan integreres med hovedbebyggelsen.
- Placeringen ligner nærmest en integration i Tuborg Havnepark i stedet for i Novo Nordisk - Fondens nye hovedkvarter.
- Bygningen, Tuborg Havnepark 2, vil blive påvirket æstetisk meget negativt.
- Transformerstationerne er i strid med lokalplanens § 7.12.
- Kommunen fører ikke nødvendigt tilsyn med, at lokalplanen overholdes.

På baggrund af de modtagne bemærkninger har Novo Nordisk Fonden tilpasset deres forslag til placering, hvilket er mundet ud i den nu fremsendte ansøgning med Forslag A.

#### *Vurdering af den aktuelt ansøgte placering*

De ansøgte transformerstationer er at betragte som småbygninger selv om de i den aktuelle størrelse ikke forudsætter en byggetilladelse, jf. BR 18.

De er således omfattet af lokalplanens § 6.5, hvorefter placering som fritstående installationer forudsætter dispensation. Bestemmelsen er dog ikke en del af planens principper, der som udgangspunkt defineres af planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Gentofte Kommune kan derfor meddele den nødvendige dispensation. Transformerstationerne er ikke omfattet af lokalplanens § 7.12, som omhandler tekniske anlæg og installationer som fx ventilationsanlæg placeret på bygninger.

Med den nu ansøgte placering (Forslag A) vil der være mere end 10 m til den nærmest liggende facade på Tuborg Havnepark 2. De vil komme til at stå umiddelbart i nærheden af en eksisterende transformerstation på et areal, der hidtidigt har været brugt til en parkeringsplads med fast belægning. De kan ikke i sig selv være begrønnet, men de vil sammen med den eksisterende transformerstation blive skærmet af træ- og hækbeplantning. Den øgede visuelle gene, som kunne blive oplevet af beboerne i Tuborg Havnepark, vil 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.

Det er 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.

Efter Byplanudvalgets eventuelle godkendelse, og inden der meddeles dispensation, foretages en orientering af naboer med en frist til at komme med eventuelle bemærkninger.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, om der skal meddeles dispensation til etablering af 2 transformerstationer som fritstående småbygninger med en placering som ansøgt, forudsat der ikke fremkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen af naboerne.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget, at meddele dispensation til etablering af 2 transformerstationer som fritstående småbygninger med en placering som ansøgt (Forslag A), forudsat der ikke fremkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen af naboerne.

## **Bilag**

1. Oversigtskort og skråfoto - Philip Heymans Allé 2 (6360225 - GEO-2025-00552)
2. Anmodning om dispensation(12767941.1) (6677056 - GEO-2025-00552)
3. Bilag - Redegørelse af 3. november 2025(12767854.1) (6677057 - GEO-2025-00552)

## **Punkt 6: Fortunvej 57. Eventuel dispensation til fældning af bevaringsværdigt egetræ**

EMN-2025-02642

### **Bilag**

Fortunvej 57, streetview

Fortunvej 57, kort

Anmodning om ændring af afgørelse vedrørende afslag på fældning af bevaringsværdigt træ

Fotos medsendt ansøgning om fældning af bevaringsværdigt træ på Fortunvej 57

notat Fortunvej, eg 07-25

## 6 (Åben) Fortunvej 57. Eventuel dispensation til fældning af bevaringsværdigt egetræ

**Sags ID:** EMN-2025-02642

### Resumé

Ejeren af ejendommen Fortunvej 57 har fremsendt anmodning om tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt træ på ejendommen.

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles dispensation til fældning af det bevaringsværdige træ begrundet med dets begrænsning af byggemuligheden på ejendommen.

### Baggrund

Træet på ejendommen er omfattet af *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer*.

I forbindelse med høringen i 2024 om lokalplanforslaget anmodede bobestyreren på vegne af arvingerne om, at træet ikke blev omfattet af lokalplanen, idet det anførtes at medføre en række gener på hus og carport samt kloak og belægninger. Anmodningen blev ikke taget til følge, idet det blev vurderet, at generne ikke var væsentligere eller mere usædvanlige end ved mange andre bevaringsværdige træer.

Ejendommen har for nyligt fået ny ejer. Den nuværende ejer søgte den 17. marts 2025 om tilladelse til fældning af træet med henvisning til, at det potentielt kan umuliggøre en istandsættelse af huset, og at træet på grund af sin placering og størrelse skulle medføre personfare og fremtidige ødelæggelser af denne ejendom og naboejendommen. Det anføres desuden i ansøgningen, at træets placering umuliggør opførelse af en dobbelt garage eller carport samt at træets rodnet vil vanskeliggøre tilslutning til fjernvarme og gennemføre separatkloakering, når dette bliver aktuelt.

Forvaltningen meddelte den 18. marts 2025 afslag på ansøgningen om fældning på baggrund af en vurdering af de fremsatte synspunkter. I afslaget er det anført, at en træspecialist for kommunen har vurderet træet ved udpegningspunktet og konkluderet, at det er fuldt udvokset og fremstår flot og harmonisk. Det anførtes desuden, at selvom træets placering kan give visse udfordringer i forhold til husets renovering, etablering af en dobbeltcarport samt nye anlæg, er disse forhold ikke tilstrækkelige til at begrunde fældning af et fuldvokset og sundt bevaringsværdigt træ.

Efter afgørelsen har der været løbende dialog mellem ejeren og forvaltningen om sagen, hvor bl.a. udpegningsgrundlaget har været drøftet og uddybet.

I denne periode har en af Gentofte Kommune hyret træspecialist i juli 2025 været på besigtigelse på ejendommen for at vejlede ejeren om en eventuel (væsentlig) beskæring af træet. Det blev konstateret, at træet aktuelt fremstår sundt og vitalt. Der blev vejledt om, at træet, der har en omkreds på 214 cm målt i 150 cm højde, svarende til en anslået alder på ca. 85 år, kunne reduceres både i top og sider, kronereduceres og opstammes. Træspecialisten anførte dog samtidigt, at nogle af de renoveringstiltag vedrørende huset og de haveanlægstillæg ejeren ønskede at foretage på sigt med stor sandsynlighed ville påføre træet rodskader, der åbner for svampesporer og bakterier, som kan være fatalt for træet. På den baggrund anbefalede træspecialisten fældning af træet.

Det er i Lokalplan 444 oplyst, at dispensation til fældning af et bevaringsværdigt træ som udgangspunkt kan gives i følgende situationer:

- Hvis kommunens træspecialist vurderer, at det bevaringsværdige træ er et risikotræ, dvs. dødt, sygt og/eller i risiko for at vælte.
- Hvis det bevaringsværdige træ umuliggør en tilbygning eller ombygning, som ikke kan realiseres et andet sted på ejendommen. I dette tilfælde vil der med tilladelsen til fældningen følge et krav om genplantning af et nyt hjemmehørende løvtræ, med krav til både højde og omkreds.

Forvaltningen fastholdt afgørelsen om afslag på fældning på nuværende tidspunkt, hvor træet er sundt og vitalt, begrundet med, at træet ikke aktuelt udgør en risiko for mennesker eller omgivelser. De anførte gener vurderedes til ikke at være væsentligt anderledes end ved mange andre bevaringsværdige træer.

Ejendommens ejer har den 24. oktober 2025 fremsendt anmodning om, at Gentofte Kommune genovervejer det meddelte afslag til fældning. I det fremsendte anføres nye oplysninger om træets påvirkning af ejendommens bebyggelse. I forbindelse med den igangværende istandsættelse af huset blev det nødvendigt at fjerne carporten for at give plads til renoveringsfirmaets skurvogn. Dette kunne gøres uden tilladelse, idet fjernelsen ikke berørte det bevaringsværdige træ. Det blev i forbindelse med fjernelsen af carporten konstateret, at træet i tidens løb på grund af dets berøring af carporten har medført skader på den mur, der adskiller Fortunvej 57 og Fortunvej 59. Det anføres, at der ikke kan etableres en carport andet steds på ejendommen, og at en ny carport på samme placering vil forårsage tilsvarende skader på muren.

På baggrund af de nye oplysninger forelægges sagen med henblik på stillingtagen til, om den anførte manglende mulighed for at etablere en carport på ejendommen kan begrunde en tilladelse til fældning af det bevaringsværdige egetræ.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, om der kan meddeles dispensation til at fælde det bevaringsværdige egetræ begrundet med dets begrænsning af byggemuligheden på ejendommen.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget at meddele dispensation til at fælde det bevaringsværdige egetræ begrundet med dets begrænsning af byggemuligheden på ejendommen.

## **Bilag**

1. Fortunvej 57, streetview (6691589 - EMN-2025-02642)
2. Fortunvej 57, kort (6691588 - EMN-2025-02642)
3. Anmodning om ændring af afgørelse vedrørende afslag på fældning af bevaringsværdigt træ (6691587 - EMN-2025-02642)
4. Fotos medsendt ansøgning om fældning af bevaringsværdigt træ på Fortunvej 57 (6691586 - EMN-2025-02642)
5. notat Fortunvej, eg 07-25 (6691585 - EMN-2025-02642)

## **Punkt 7: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben**

EMN-2024-05923

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

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

### **Indstilling**

At

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Forvaltningen orienterede om afgørelse fra Planklagenævnet vedr. Onsgårdsvej 23 og om dialog med ejeren af Skovshoved Hotel.

### **Bilag**

## **Punkt 8: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket**

EMN-2024-05923

## **Punkt 9: Underskrift**

EMN-2024-05924

## 9 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2024-05924

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

.

### Bilag