

# REFERAT Byplanudvalget d. 12-01-2026

**Mødedato** Mandag d. 12. januar 2026 kl. 17:00

**Mødested** Udvalgsværelse G

**Mødedeltagere** Anton Brüniche-Olsen, Jesper Marcus, Stig Wall (Fravær), Sune Lind Thomsen deltog i pkt. 1,2 og 6, Valdemar Høiris deltog i pkt. 1 og 2, Morten Løkkegaard deltog på Teams, Kasper Brejnholt Bak, Helene Brochmann, Patrizia Venturelli Christensen

## Indholdsfortegnelse

Introduktion til Byplanudvalgets ressortområde.....	3
Status for plan- og byggesagsbehandlingen, 2. halvår 2025.....	5
Mål for Byplanudvalget 2026-2029.....	9
Lokalplan 453 - nyt hospice ved Sankt Lukas Stiftelsen og Tillæg 6 til Kommuneplan 2025.forslag.	12
Lokalplan for Charlottenlundvej 4-6. Omdannelse af erhvervsejendom til boligbebyggelse. Bemync	16
Charlottenlund Slotshave. Wellnesscenter, restaurant, kulturhus og parkeringsanlæg. Bemyndigelse	20
Grøntofte 4. Efterisolering af gavle på bevaringsværdig bygning.....	25
Orientering om kampagnen Renovér med hjertet.....	29
Meddelelser fra formanden og forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.....	32
Underskrift.....	34

# **Punkt 1: Introduktion til Byplanudvalgets ressortområde**

EMN-2025-08840

## **Bilag**

Byplanudvalget opgaver\_kort

## 1 (Åben) Introduktion til Byplanudvalgets ressortområde

**Sags ID:** EMN-2025-08840

### Resumé

Der gives på mødet en introduktion til Byplanudvalgets ressortområde.

### Baggrund

Som en del af den samlede introduktion til arbejdet i Byplanudvalget bliver udvalget præsenteret for hovedopgaver inden for området, udvalgets arbejdsform samt hvilke opgaver der er delegeret til forvaltningen og hvilke der behandles i udvalget.

Der vil blive sat fokus på de største udfordringer, vi står overfor i nærmeste fremtid, og på de områder som er særligt vigtige for udvalgets arbejde.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens seminar den 22.-23. januar 2026 vil udvalget desuden få et helhedsblik på kommunens samlede ressortområder.

Som baggrundsmateriale vedlægges den korte præsentation af Byplanudvalgets område, herunder lovbestemte opgaver, lovgivning, politikker og strategier m.v. som også er tilgængelig på Politikerportalen.

### Økonomiske konsekvenser

Orienteringen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv. Byplanudvalget har ej heller et selvstændigt budget.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

Taget til efterretning.

### Bilag

1. Byplanudvalget opgaver\_kort (6732942 - EMN-2025-08840)

## **Punkt 2: Status for plan- og byggesagsbehandlingen, 2. halvår 2025**

EMN-2025-08815

### **Bilag**

Status for den fysiske planlægning primo 2026

Status for byggesagsbehandlingen, 2. halvår 2025

## 2 (Åben) Status for plan- og byggesagsbehandlingen, 2. halvår 2025

Sags ID: EMN-2025-08815

### Resumé

Byplanudvalget får to gange årligt en status for plan- og byggesagsbehandlingen. Udvalget fik den seneste status for 1. halvår 2025 på mødet i august 2025, og det er nu tid til den aftalte status for 2. halvår 2025. På mødet vil forvaltningen også kort gennemgå hovedpointerne i den aktuelle status.

### Baggrund

#### Den fysiske planlægning

Forvaltningen modtager løbende en række henvendelser med ønske om ny lokalplanlægning. Samtidig kan kommunen selv have behov for eller ønske om at lave ny planlægning af egen drift. For at balancere en fortsat fremdrift i kommunens byudvikling med de ressourcer, der er til rådighed i forvaltningen, er der behov for at prioritere i arbejdet med den fysiske planlægning.

Til Byplanudvalgets orientering er vedlagt sagen en status for forvaltningens aktuelle arbejde med den fysiske planlægning. Heraf fremgår en oversigt over det i 2. halvår 2025 ene vedtagne planforslag, de 10 igangværende lokalplansager og yderligere 7 lokalplaner, der forventes igangsat i 1. halvår 2026 og hvilke projekter, der er længere ude i pipelinen. Hertil forberedelse af den næste strategi for kommuneplanlægningen samt en række andre planlægningsopgaver.

Som den vedlagte status illustrerer, er der stor interesse for at udvikle i Gentofte Kommune, også selvom vi i traditionel planmæssig forstand er en fuldt udbygget kommune. Det er både eksterne bygherrer og kommunen selv, som har en række byggeønsker. Det betyder også, at det kan blive nødvendigt at (om)prioritere mellem de igangværende og nye planopgaver, såfremt hensynet til almenvellet tilsiger det.

#### Byggesagsbehandlingen

Gentofte Kommune har i en årrække haft lange sagsbehandlingstider og en større sagspukkel, der over flere år lå på omkring 200 sager pga. de mange og komplekse sager, som kommunen løbende modtager.

#### *Indsatser vedr. nedbringelse af sagsbehandlingstiden*

Forvaltningen arbejdede på den baggrund i 2024 og 2025 med en række strategiske indsatser for at nedbringe sagsbehandlingstiden:

- Opnørmet byggesagsteamet med to årsværk fra 2. halvår 2024, jf. kommunalbestyrelsens beslutning herom i april 2024.
- seks ekstraordinære arbejds gange i 2024 og fire ekstraordinære arbejds gange 2025
- Indført prioritering mellem sagstyperne, så størstedelen af teamets ressourcer allokeres til tilladelsessager
- Indført hurtigere screening af alle nye tilladelsessager, dvs. sagsgennemgang og 1. sagsbehandlingsskridt, ved en fælles teamindsats med fysisk fremmødepligt hver tirsdag. Alle nye tilladelsessager screenes p.t. indenfor 1-2 måneder fra modtagelse. Målet for 2026 er at få nedbragt ventetiden, så vi inden udgangen af året får screenet alle nye sager indenfor 4 uger fra modtagelse.
- Nedsat et dedikeret team på 5 medarbejdere der alene arbejder med lovliggørelses- og klagesagerne, som primo maj 2025 fik overdraget ansvaret for alle kommunens aktive lovliggørelsessager.

- Fra marts 2025 genåbnet telefonerne til afdelingen i 16 timer om ugen, som konsekvens af Kommunalbestyrelsens strategi for borgerhenvendelser. Herved har borgerne fået mulighed for hurtigere kommunikation med og hjælp fra særligt bygningsmyndigheden.

### *Resultater af indsatsen hidtil*

For tilladelsessagerne var sagsbunken betragteligt nedbragt ved årsskiftet 2024/2025, hvor der alene var 9 ufordelte tilladelsessager, efter gennemførelse af de ovenfor skitserede indsatser.

Antallet af tilladelsessager til fordeling er i løbet af det forgangne år dog steget til omkring 55, da vi modtog 1280 nye sager i 2025 mod 1096 nye sager i 2024, hvilket er en stigning i antallet af nye sager på knap 15%. I selv med de ekstra ressourcer og tiltag der er iværksat, har vi desværre ikke kunnet følge med den ekstra sagsmængde, og det kan aflæses i tallene.

Vedlagt sagen er en opdateret statusrapport for 2. halvår 2025, som vil blive gennemgået på mødet.

### *Den fremadrettede strategi*

I 2026 forventes gennemført følgende initiativer:

- Midlertidig opnormering af byggesagsteamet pr. 1. januar 2026 jf. Kommunalbestyrelsens tilførsel af ekstra midler i 2026 og 2027.
- Afholdelse af yderligere 4 ekstraordinære arbejds gange med fokus på tilladelsessagerne
- Vi har i 2024 og 2025 fået arbejdet på en AI-understøttelse til besvarelse af de løbende borgerhenvendelser på byggesagsområdet som - efter et års forsinkelse - blev begyndt ibrugtaget i december 2025, og vil blive udbredt til hele teamet i løbet af Q1 2026.
- Gå i luften med en omstruktureret og opdateret hjemmeside for bygningsmyndigheden i løbet af foråret 2026. Målet er at skabe en bedre borgerrejse og vejledning af borgerne. Håbet er, at det også vil kunne understøtte bedre ansøgningsmateriale, og således sikre en bedre oplyst sag fra start, og på sigt dermed en kortere sagsbehandlingstid.
- Udarbejde en overordnet strategi for struktureringen og prioriteringen af arbejdet med klage- og lovliggørelsessager, som vil blive forelagt udvalget til orientering
- Fortsat videreudvikling af det digitale sagsbehandlingssystem og brugen af dette, så det i endnu højere grad kan understøtte byggesagsbehandlingen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Orienteringen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Taget til efterretning.

**Bilag**

1. Status for den fysiske planlægning primo 2026 (6727466 - EMN-2025-08815)
2. Status for byggesagsbehandlingen, 2. halvår 2025 (6727616 - EMN-2025-08815)

## **Punkt 3: Mål for Byplanudvalget 2026-2029**

EMN-2025-08851

### 3 (Åben) Mål for Byplanudvalget 2026-2029

Sags ID: EMN-2025-08851

#### Resumé

For at sikre den tværgående, helhedsorienterede og langsigtede udvikling af de stående udvalgs områder, har Kommunalbestyrelsen besluttet (jf. Styrelsesvedtægten), at alle udvalgene skal formulere og arbejde med en række politiske mål i valgperioden. De politiske mål skal gøre visionen for Gentofte – *mere livskvalitet og fællesskab hele livet* – konkret og sikre, at hele kommunen arbejder mod den udvikling, vi ønsker for borgerne. På dette møde, som er udvalgets første møde, skal udvalget tage en første indledende drøftelse af medlemmernes ønsker til hvilken type af mål, der skal arbejdes videre med i fastsættelsen af de politiske mål.

#### Baggrund

I første halvår af 2026 skal Byplanudvalget fastsætte politiske mål inden for ressortområdet for perioden 2026-2029. 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, herunder budget 2026 og de kommende års budgetter.

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

- 12. januar: Drøftelse af de vigtigste emner og ønskede resultater i valgperioden:
  - Hvad ser I som de vigtigste emner i valgperioden?
  - Hvilke resultater vil I gerne have, at udvalget opnår i valgperioden?
- 2. marts: 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.

Forvaltningen vil på mødet den 12. januar 2026 introducere udvalget for deres ressortområde samt det forestående målarbejde. Punktet har til formål at medlemmerne deler med hinanden, hvad de umiddelbart er særligt optagede af på udvalgets område, og at forvaltningen også derigennem får en første pejling, i forhold til den målproces og budgetproces, som skal foregå i første halvår, og som vil blive behandlet på Kommunalbestyrelsesseminaret den 23.-24. januar.

#### Ressortområde

Udgangspunktet for fastsættelsen af de flerårige mål er udvalgets ressortområde og ikke hele Plan og Bygs opgavefelt. Eksempelvis er det Økonomiudvalget, der er ansvarlig for at fastsætte mål for sagsbehandlingstider på tværs af ressortområderne – således også for byggesagsbehandlingen.

Byplanudvalgets ressortområde er som følger:

- Kommuneplanlægning, herunder kommuneplanstrategi
- Lokalplanlægning (detaljeret regulering af ejendommens anvendelse og bebyggelse)
  - Områdelokalplaner (fx villalokalplaner og bevaringsværdige rækkehuse)
  - Projektlokalplaner (fx Novo Nordisk Fonden i Tuborg Syd og plejeboligerne Lindely)
  - Temalokalplaner (fx lokalplan om hegning og for bevaringsværdige træer)

- Principielle spørgsmål vedrørende byggesager samt konkrete sager\ (dispensationer fra lokalplaner)
- Bevaringsplanlægning\ (SAVE-registrering som grundlag for lokalplanlægning og byggesagsbehandling)
- Byfornyelse (praktisk taget kun sager om skimmelsvamp)
- Høring om planer i andre kommuner (fx Københavns byudvikling i Nordhavn og Østlig Ringvej)
- Borgerinddragelse i forbindelse med udvalgets sager
- Opgaveudvalg med reference til udvalget (fx Vangede bydelscenter og Jægersborg lokalcenter)
- Arkitekturpolitik og lignende

### **Økonomiske konsekvenser**

Drøftelsen af målene har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv. Udarbejdelsen af flerårige mål og den efterfølgende opfølgning på/udførelse af målene må imidlertid forventes som minimum at koste ressourcer i form af arbejdstid i forvaltningen, og vil derfor kræve prioritering i forhold til andre opgaver.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At udvalget på mødet drøfter medlemmernes ønsker til mål for valgperioden.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Udsat.

### **Bilag**

## **Punkt 4: Lokalplan 453 - nyt hospice ved Sankt Lukas Stiftelsen og Tillæg 6 til Kommuneplan 2025.forslag**

EMN-2025-03849

### **Bilag**

LP 453 - nyt hospice ved Sankt Lukas Stiftelsen 04.12.2025

Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2025

Miljørapport\_SLS\_Hospice\_03\_m\_bilag\_forslag

NEBiG, projekt til hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen

## **4 (Åben) Lokalplan 453 - nyt hospice ved Sankt Lukas Stiftelsen og Tillæg 6 til Kommuneplan 2025.forslag**

**Sags ID:** EMN-2025-03849

### **Resumé**

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

Projektet blev præsenteret på et indledende borgermøde den 3. juni 2025 og den 14. august 2025 besluttede Byplanudvalget at der skulle udarbejdes et lokalplanforslag. Det skal nu besluttes, om forslag til Lokalplan 453 – nyt hospice ved Sankt Lukas Stiftelsen samt forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2025 med tilhørende miljørapport skal sendes i offentlig høring.

### **Baggrund**

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

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

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

Den eksisterende private fællesvej, der forbinder Tuborgvej med Sankt Lukas Vej, foreslås nedlagt, hvilket ifølge Park og Vej er en reel mulighed. Vejadgangen bibeholdes som ny primær indgang til det nye hospice, men der bliver ikke mulighed for gennemkørsel som før. Forvaltningen har umiddelbart vurderet, at det er en holdbar trafikal løsning, da der i dag er meget lidt trafik på denne vej. Dog har Artelia vurderet, at der kan komme lidt mere trafik på den nærliggende villavej Frimodtsvej, hvorfor de anbefaler, at der på den vej bliver etableret fartdæmpende foranstaltninger, så folk vil anvende Rygårds Alle i stedet.

Hvis byggeriet bliver opført, bliver det nabo til den kommende plejeboligudvidelse af Ny Lindely, som ligeledes forudsatte udarbejdelse af en ny lokalplan, jf. Lokalplan 450, der var i høring frem til den 23.10.2025. Det er forvaltningens vurdering, at de to projekter samlet set ikke vil medføre øget trafik på villavejene i området.

### *Indledende borgermøde og opfølgning herpå*

Projektet blev generelt positivt modtaget af nærmeste naboer til det indledende borgermøde den 3. juni 2025. Der kom dog bemærkninger vedr. byggeriets højde, loftshøjder i byggeriet, store altaner på 1. sal og de deraf ledte ind- og udbliksgener samt skyggegener som det ville medføre for de villaer, der ligger øst for grunden.

Der er efterfølgende modtaget en henvendelse underskrevet af 5 beboere på Tuborgvej og Frimodtsvej med bemærkninger om tilsvarende forhold samt hertil forslag om nedrivning af Kedelhuset med henblik på at kunne rykke den nye bebyggelse længere mod vest, mere begrønning af Afskedspavillonen, ønsker til hensynsfuld belysning og forbedret kloakering og overfladevandshåndtering i området.

Forvaltningen har haft flere opfølgingsmøder med bygherre og arkitekter og bedt dem arbejde med alle række af de ovennævnte forhold. Resultatet har været at Afskedspavillonen er blevet betydeligt mindre og delvist begrønnet, der stilles krav om nedadvendt belysning og værn mod køreløys på parkeringspladsen mod øst samt uigennemtsigtige værn på altaner mod øst og en regn- og spildevandsstrategi er blevet udviklet. Det blev undersøgt, om Kedelhuset kunne nedrives, men dette er stadig i drift og forsyner hele området og dette er derfor ikke en mulighed. Taghældningen blev reduceret til maksimalt 25 %, men det har ikke været muligt at reducere højden på byggeriet og med de nyeste beregninger med installationer og de massive trækonstruktioner ender maksimalhøjden på 15,7 m. Der er udarbejdet flere alternative skyggestudier, som kan ses i miljørapporten, og det er vurderet, at det primært vil påvirke 3 villaer i nogen grad i aftentimerne. Modsat vil 3 andre villaer få mere sol i aftentimerne, end de har i dag.

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

I forvaltningens dialog med Sankt Lukas Stiftelsen har været inddraget principperne for New European Bauhaus i Gentofte. Forvaltningen har vurderet projektet på det stade, det er på nuværende tidspunkt. Vurderingen fremgår af vedhæftede bilag.

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.

### *Eksisterende plangrundlag*

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

### *Projektet forudsætter nyt plangrundlag*

For at projektet kan blive en realitet, er forslag til Lokalplan 453 blevet udarbejdet, der muliggør en anvendelsesændring fra helårsboliger til hospice. Tillæg 6 til Kommuneplan 2025 er også blevet udarbejdet og denne muliggør en bebyggelsesprocent på 70, bebyggelse i 3 etager og med en maksimalhøjde på 16 m.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

- At forslag til Lokalplan 453 – nyt hospice ved Sankt Lukas Stiftelsen samt forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2025 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med følgende korrekturrettelser i Tillæg 6 til Kommuneplan 2025:

I redegørelsen på side 2 slettes afsnittet "Forudgående høring" og i afsnit "Baggrund" og "Ny ramme" rettes henholdsvis "15 meter og "15 m" til "16 m".

Patrizia Venturelli Christensen (I) tog forbehold.

### **Bilag**

1. LP 453 - nyt hospice ved Sankt Lukas Stiftelsen 04.12.2025 (6724974 - EMN-2025-03849)
2. Forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2025 (6724979 - EMN-2025-03849)
3. Miljørapport\_SLS\_Hospice\_03\_m\_bilag\_forslag (6746718 - EMN-2025-03849)
4. NEBiG, projekt til hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen (6344620 - EMN-2025-02276)

## **Punkt 5: Lokalplan for Charlottenlundvej 4-6. Omdannelse af erhvervsejendom til boligbebyggelse. Bemyndigelse**

EMN-2022-07831

### **Bilag**

CV4 Anmodning om ny lokalplan

CV4 Projektmappe VLA februar 2025

New European Bauhaus (NEB), scorekort og radardiagram, Charlottenlundvej 4-6, bemyndigelse

## 5 (Åben) Lokalplan for Charlottenlundvej 4-6. Omdannelse af erhvervsejendom til boligbebyggelse. Bemyndigelse

**Sags ID:** EMN-2022-07831

### Resumé

Gentofte Kommune har fra ARGO HOLDING Aps v. Kai Folmer Nielsen modtaget et projektforslag udarbejdet af Vilhelm Lauritzen Arkitekter, som omfatter omdannelse af en erhvervsejendom på Charlottenlundvej 4 til 10 boliger.

Boligerne er i projektforslaget organiseret som rækkehuse i 2 længer med 5 boliger i hver. Boligerne er i 3 etager.

Rækkehusene vises indrettet med private, mindre for- og baghaver, fælles arealer til ophold, legeområde og affaldshåndtering. Der vises indrettet 2 p-pladser pr. bolig med fælles vejadgang fra Charlottenlundvej.

Det skal besluttet, om der på grundlag af det fremsendte projekt skal igangsættes en planproces, herunder om der skal afholdes et indledende borgermøde.

### Baggrund

Ejendommen Charlottenlundvej 4-6 udgøres i dag af 3 matrikler med et samlet grundareal på 2.130 m<sup>2</sup>, der er bebygget med erhvervsbebyggelse med et samlet etageareal på 1.210 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 56.

Ejendommen er ikke omfattet af en byggeretsgivende lokalplan. I Kommuneplan 2025 ligger ejendommen i rammeområdet *1.B5 – Tranegårdsvej og Charlottenlundvej*, som er udlagt til boligområde som generel anvendelse og etageboligbebyggelse som specifik anvendelse. Rammerne for lokalplanlægningen er fastsat til en maksimal bebyggelsesprocent på 60, maksimalt antal etager til 3 og maksimal bygningshøjde til 12 m.

De generelle rammer for etageboliger fastlægger, at der inden for den enkelte ejendom skal anlægges mindst 2 parkeringspladser og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Der skal anlægges opholdsareal svarende til mindst 80 % af boligetagearealet. Uden for opholdsarealerne skal der anlægges plads til affaldssorteringsanlæg.

Det fremsendte projekt udgøres af rækkehuse, som betegnes som tæt/lav boligbebyggelse. I kommuneplanens generelle rammer for tæt/lav boligbebyggelse er det fastlagt, at grunde til række- og kædehusbebyggelse og lignende ikke må udstykkes med et grundareal på mindre end 400 m<sup>2</sup> inklusiv eventuel andel i fællesarealer for den pågældende bebyggelse.

Denne generelle ramme er rettet mod tæt/lav boligbebyggelse, der etableres i eller i umiddelbar tilknytning til områder med åben/lav bebyggelse (villabebyggelse). Villabebyggelse er i kommuneplanen fastlagt med en lav bebyggelsestæthed, som etablering af tæt/lav bebyggelse i givet fald skulle tilpasses til.

I kommuneplanens rammer for villaområder er det fastlagt, at der på en villagrund kun må opføres eller indrettes én beboelsesbygning. Det er desuden fastlagt, at grunde til villabebyggelse ikke må udstykkes med et grundareal på mindre end 800 m<sup>2</sup> til enfamiliehuse,

og at der ikke må opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.000 m<sup>2</sup> og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m<sup>2</sup>. Bygninger med delvis lodret skel vil blive betragtet som dobbelthus.

Det her omhandlede projekt udgør en tæt/lav boligbebyggelse i et område, der som udgangspunkt er fastlagt til etageboligbebyggelse. Det er vurderingen, at et sådant projekt kan indpasses i det pågældende område på en hensigtsmæssig måde med iagttagelse af kommuneplanrammens bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde, men uden iagttagelse af kommuneplanrammens krav til mindste grundstørrelse for det enkelte rækkehus.

Der vil i en lokalplan kunne fastlægges omfang og indretning af fællesarealer samt placering og udformning ny bebyggelse samt brug af materialer m.m.

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

På det aktuelle stade er projektet vurderet i forhold til de 19 parametre Gentofte Kommune har som pejlemærker for udvikling af initiativer og projekter i forhold til deres bidrag til grøn omstilling, arkitektur og æstetik, dialog og inklusion.

Det foreliggende projekt vurderes til at ligge højt i forhold til den grønne omstilling, idet det dog ikke tager udgangspunkt i at bevare og transformere. Det vurderes til at ligge højt i forhold til arkitektur og æstetik. Der foreligger ikke oplysninger om, at projektet tager særligt udgangspunkt i dialog og inklusion, idet boligtypen rækkehus dog lægger op til fællesskab.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

1. at drøfte og beslutte om der på baggrund af det fremsendte projekt skal igangsættes en planproces
2. at der i bekræftende fald afholdes et indledende borgermøde

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

1. Vedtaget, at der på baggrund af det fremsendte projekt igangsættes en planproces
2. Vedtaget, at der afholdes et indledende borgermøde.

### **Bilag**

1. CV4 Anmodning om ny lokalplan (5766014 - EMN-2022-07831)
2. CV4 Projektmappe VLA februar 2025 (5766017 - EMN-2022-07831)

3. New European Bauhaus (NEB), scorekort og radardiagram, Charlottenlundvej 4-6, bemyndigelse (6729185 - EMN-2022-07831)

## **Punkt 6: Charlottenlund Slotshave. Wellnesscenter, restaurant, kulturhus og parkeringsanlæg. Bemyndigelse**

EMN-2025-00787

### **Bilag**

\_20241217 A3 mappe\_Akvariet AST lille

New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG), Kaldenavn Akvariet, Charlottenlund Slotshave

## 6 (Åben) Charlottenlund Slotshave. Wellnesscenter, restaurant, kulturhus og parkeringsanlæg. Bemyndigelse

**Sags ID:** EMN-2025-00787

### Resumé

Arkitektfirmaet AART har på vegne af ejeren af ejendommen Jægersborg Allé 1E, matr.nr. 1as, Charlottenlund, Fournais Holding, fremsendt et projekt til ny bebyggelse på den grund, hvor bygningen for det tidligere Danmarks Akvarium ligger.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en lokalplanproces med udgangspunkt i det fremsendte projekt.

### Baggrund

Ejeren af ejendommen matr.nr. 1as, Charlottenlund, har fået udarbejdet et projektforslag indeholdende fitnesscenter og spaanlæg, restaurant, sal til kulturelle formål og et parkeringsanlæg i kælderkonstruktion.

Projektforslaget forudsætter, at bygningen, der rummede Danmarks Akvarium, rives ned. Ejeren, som har erhvervet ejendommen i 2024, fremfører at bygningen er stærkt misligholdt gennem mange år, og at de bærende konstruktioner nu er opfugtede og ødelagte, og at bygningen derfor bør nedrives. Denne bygning har et bruttoetageareal på 3.600 m<sup>2</sup>.

Parkeringsanlægget er i projektforslaget placeret i 2 etager, dels under den nye bygning, dels under den nuværende parkeringsplads.

Arealet med den nuværende parkeringsplads (del af matr.nr. 1a, Charlottenlund), som i dag benyttes af brugerne af Charlottenlund Slotshave og Skov og de erhverv, der er i slotshaven, ejes af Staten v/ Slots- og Kulturstyrelsen.

Den i projektforslaget viste adgangsvej til parkeringsanlægget ligger på matr.nr. 1am, som ejes af Staten v/ Naturstyrelsen.

Der foreligger fuldmagt fra Slots- og Kulturstyrelsen til ansøger til at indlede dialog med Gentofte Kommune om de planmæssige muligheder for etablering af parkeringskælder hel eller delvist under statens parkeringsareal i tilknytning til udvikling af projektet på ansøgers ejendom, matr.nr. 1as, Charlottenlund.

Det modtagne projektforslag vedhæftes. Det er i materialet anført, at hele den foreslåede bebyggelse udgør 17.407 m<sup>2</sup>. Heraf er 3.030 m<sup>2</sup> til bl.a. restaurant og kulturelle formål beliggende over terræn, spa og fitness med 5.320 m<sup>2</sup> beliggende i et kælderniveau og 9.057 m<sup>2</sup> til parkering i to kælderniveauer med plads til 385 p-pladser.

### *Planforhold, arealfredning og naturbeskyttelseslinjer*

Arealerne er i det hele omfattet af rammeområde 3. F6 i Kommuneplan 2025 for Gentofte Kommune. Rammens generelle anvendelse er rekreativt område, og den specifikke anvendelse er større rekreativt område.

Rammeområdet 3.F6 omfatter hele Charlottenlund Skov, som ud over akvariebygningen rummer Charlottenlund Slot og Slotshave, Kavalergården, Skovridderkroen, Bomhuset m.fl. Bygningerne inden for rammeområdet har i dag en mangesidet anvendelse.

For bebyggelse inden for rammeområdet er det fastlagt, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er 10 %, det maksimale etageantal er 2,5 og den maksimale bygningshøjde er 12 m. Det er supplerende fastlagt, at den maksimale bygningshøjde ikke gælder for det tidligere Danmarks Akvarium. Det er desuden fastlagt, at bygningerne beliggende på matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter, cafeer og arrangementer.

Bygningen, der rummede det tidligere Danmarks Akvarium, er omfattet af Lokalplan 410, der er offentligt bekendtgjort den 9. april 2018 og har som formål:

- at sikre at bygningen kan anvendes til kulturelle formål, helårsboliger i form af ungdoms- og kollegieboliger, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer, hvor mindst 20% af bygningens til enhver tid værende samlede bruttoetageareal skal anvendes til kulturelle formål
- at sikre, at der ikke kan foretages ny- og tilbygning, dog således at der kan foretages ny- og tilbygning på maksimalt 1.300 m<sup>2</sup> til akvariebygningen, hvis anvendelsen er til kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer
- at sikre, at bebyggelsens arkitektoniske værdier bevares.

Lokalplanens bestemmelser om anvendelse og om bebyggelsens omfang og placering følger præcist op på formålsbestemmelsen. Det er desuden fastlagt i lokalplanen, at den ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Den eksisterende bygning er i SAVE-vurderingen i 2004 givet en sammenfattende bevaringskarakter på 3. De specifikke karakterer er henholdsvis 3 for arkitektur, 2 for kulturhistorie, 2 for miljø (sammenhæng med stedet), 6 for originalitet og 2 for tilstand.

Den her omhandlede placering er ikke stationsnær. I henhold til stationsnærhedsprincippet i Fingerplanen, som er et statsligt plandirektiv vedrørende planlægning i Hovedstadsområdet, og retningslinjerne i Kommuneplan 2025 skal der redegøres særligt for en ikke stationsnær placering af serviceerhverv. Lokalisering af byfunktioner med særligt intensive aktivitets- og trafikbehov skal som udgangspunkt understøtte en bæredygtig mobilitet og styrke den kollektive trafikbetjening. Området er desuden i Fingerplanen udpeget som grøn bykile, hvor områderne overvejende skal forbeholdes alment tilgængelige frilufts- og fritidsformål. I grønne bykiler, der er omfattet af fredninger, kan der som udgangspunkt planlægges i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne.

De omhandlede arealer er omfattet af Fredningsnævnets afgørelse af 26. juni 1962 om fredning af Charlottenlund Slot, som bl.a. omfatter en fredningsbestemmelse for hele Charlottenlund Slotshave, hvorefter arealerne *"skal i sit fulde omfang bevares som rekreativt grønt område og være tilgængelig for offentligheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning forudsætter. Der kan i Charlottenlund slotshave foretages alle sådanne ændringer, som tjener dens opretholdelse og udbygning som rekreativt område. Der kan ikke i Charlottenlund slotshave anbringes bygninger, boder eller skure hvis tilstedeværelse ikke tjener*

*dens formål som park. Der må ikke anbringes master eller lignende, med mindre de tjener belysnings- eller trafikformål, og der må ikke anbringes reklameskilte eller andre for slotshaven skæmmende indretninger.”*

Det fremsendte projektforslag forudsætter, at Fredningsnævnet meddeler dispensation fra fredningen.

Realisering af det fremsendte projektforslag forudsætter, at Kommunalbestyrelsen giver dispensation fra dels skovbyggelinjen, dels en fortidsmindebeskyttelseslinje i forhold til en rundhøj ved Strandvejen.

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

Forvaltningen har vurderet det foreliggende projekt på dets nuværende stade i afklaring. Det er vurderet, at det påtænkes opført bæredygtigt, men ligger lavt på naturindhold og biodiversitet, middel på Arkitektur og æstetik samt relativt højt på inklusion og fællesskab på grund af stedets anvendelse.

#### *Projektet forudsætter nyt plangrundlag*

For at kunne realisere det fremsendte projekt, forudsættes det, at der udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen, og at statens og fredningsnævnets godkendelser indhentes.

Såfremt man politisk ønsker at fremme projektet, foreslås det, at der afholdes et indledende borgermøde, hvor bygherre kan fremlægge sin projektide.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der på baggrund af det modtagne projektforslag til ny bebyggelse i Charlottenlund Slotshave på arealet med det tidligere Danmarks Akvarie igangsættes en planproces, navnlig:
2. At forvaltningen går i dialog med hhv. Fredningsnævnet for København, Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Naturstyrelsen om projektforslaget, da disse instansers godkendelser er nødvendige for projektforslagets eventuelle realisering.
3. At der afholdes et indledende borgermøde.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Pkt. 1-3 vedtaget. Helene Brochmann (F) stemte imod, ”idet vi ønsker at respektere fredningen af området og undgå udbygning af serviceerhverv, der ikke er stationsnært.”

**Bilag**

1. \_20241217 A3 mappe\_Akvariet AST lille (5725137 - EMN-2025-00787)
2. New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG), Kaldeavn Akvariet, Charlottenlund Slotshave (6747806 - EMN-2025-00787)

## **Punkt 7: Grøntofte 4. Efterisolering af gavle på bevaringsværdig bygning**

GEO-2025-00788

### **Bilag**

Kortbilag og skråfoto - Grøntofte 4

Ansøgning - Grøntofte 4 og 10

SAVE - vurdering 2004

Grøntofte 4 - Vurdering af bevaringsværdien

## 7 (Åben) Grøntofte 4. Efterisolering af gavle på bevaringsværdig bygning

**Sags ID:** GEO-2025-00788

### Resumé

Udvalget skal drøfte og beslutte, om der skal dispenseres til opsætning af isolering på bevaringsværdig bygning i SAVE-kategori 3.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget den vedlagte ansøgning om dispensation til opsætning af isolering på bygningens gavle. Ansøgningen begrundes med, at gavlene er kolde. Af ansøgningen fremgår, at man ønsker at beklæde isoleringen med teglskaller, så fremtidige gavle vil fremstå med samme udtryk som eksisterende gavle.

Bygningen er opført i 1932 og står med facader og gavle i blank teglsten med rødbrune nuancer. Udtrykket er meget originalt. Facadestenene er med få undtagelser originale og er rundet af 93 års vind, vejr og anden påvirkning, er velbevarede og får bygningen til at fremstå som en helhed med et ensartet patineret udtryk.

Den ansøgte efterisolering vil med de viste teglskaller få gavlene til at fremstå markant anderledes end de eksisterende gavle og facader. Både fordi teglskallerne er nye og ikke har samme patinerede udtryk som de eksisterende sten, men også fordi det ikke er muligt at "tappe" teglskallerne sammen med de eksisterende sten. Isoleringen vil derfor tydeligt komme til at fremstå som et ekstra lag, der er monteret på gavlen, og bygningen vil miste sit helhedsudtryk og ikke mere fremstå med et ensartet patineret udtryk.

Desuden er det i ansøgningsmaterialet ikke sandsynliggjort, at mødet mellem gavl og tagfod kan løses på en måde, så husets originale udtryk fastholdes.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 380 fra 2017.

I perioden mellem SAVE-registreringen i 2004 og udpegningen som bevaringsværdig i lokalplanen er de oprindelige vinduer blevet udskiftet til nyere termovinduer. Udskiftningen har været lovlig, da bygningen ikke dengang var beskyttet af Lokalplan 380. Vinduesudskiftningen i sig selv har betydet, at bygningen ikke vil kunne opretholde den tildelte karakter fra registreringen i 2004.

SAVE-registreringen kan medføre karakterer fra 1 til 9, hvor 1 er det højeste. Der lægges vægt på følgende (karaktererne er de aktuelle for denne bygning):

- Arkitektur (3)
- Kulturhistorie (4)
- Miljø (3)
- Originalitet (3)
- Tilstand (3)

De enkelte karakterer giver tilsammen en bevaringsværdi, i dette tilfælde karakteren 3. Systemet er ikke matematisk, men "Arkitektur", "Kulturhistorie", "Miljø" vejer tungest i vurderingen, jævnfør vejledningen fra Slots og Kulturstyrelsen.

I denne sag vil en ny SAVE-vurdering af bygningen som den står i dag medføre, at "Arkitektur" og "Originalitet" vil få tildelt karakteren 4, alene på grund af vinduesudskiftningen. Det betyder, at bygningens nuværende samlede karakter reelt er 4.

Ændres gavlenes udtryk med den ansøgte gavlisolering vil det betyde, at "Arkitektur" og "Originalitet" vil få en karakter på 5 eller lavere. Med det ansøgte vil bygningen få tildelt en samlet karakter for bevaringsværdien på 5 eller lavere.

Det vurderes også, at bygningens varmetab kan reduceres med isolering af gavlene, og at eventuelle problemer med skimmelsvamp på kolde gavle vil kunne forebygges med en efterisolering.

Isolering af gavlene kan også ske indvendigt i de rum, som ligger mod gavlene.

Dispenseres til den ansøgte gavlisolering vil bygningens bevaringsværdi ikke kunne fastholdes. I vurderingen indgår, at bygningens arkitektur vil ændre sig negativt, idet helhedsudtrykket ikke mere vil være, at bygningen fremstår med et ensartet patineret udtryk. Bygningens originale udtryk vil desuden blive udvisket markant.

En tilladelse til den udvendige efterisolering af gavlene vil være en praksisændring i forhold til tidligere afgørelser/beslutninger både i forvaltningen og i Byplanudvalget, hvor bevaring af de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier har været prioriteret højere end forhold vedrørende økonomi og indre forhold i bygningerne.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og beslutes, om der skal dispenseres til efterisolering af bygningens gavle.
2. At der gennemføres en ny SAVE-vurdering af bygningen, såfremt der dispenseres til opsætning af efterisolering på gavlene.
3. At bygningen udtages af Lokalplan 380 som bevaringsværdig, såfremt der dispenseres til opsætning af efterisolering på gavlene.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Udsat.

## **Bilag**

1. Kortbilag og skråfoto - Grøntofte 4 (6732021 - GEO-2025-00788)

2. Ansøgning - Grøntofte 4 og 10 (6732016 - GEO-2025-00788)
3. SAVE - vurdering 2004 (6739649 - GEO-2025-00788)
4. Grøntofte 4 - Vurdering af bevaringsværdien (6739648 - GEO-2025-00788)

## **Punkt 8: Orientering om kampagnen Renovér med hjertet**

EMN-2025-08181

### **Bilag**

Renovér med hjertet - Kampagneelementer

## 8 (Åben) Orientering om kampagnen Renovér med hjertet

**Sags ID:** EMN-2025-08181

### Resumé

Som en del af budgetaftale 2025-26 gennemføres kampagnen "Renovér med hjertet" primo 2026. Kampagnen sætter fokus på de energimæssige, økonomiske og æstetiske gevinster for boligejerne i kommunen, hvis de renoverer deres boliger frem for at rive dem ned. Kampagnen er en del af realiseringen af Klimaplan 2050.

### Baggrund

Som en del af budgetaftalen 2025-26 er der afsat midler til kampagner til borgere om energirenovering af private boliger. Forvaltningen har på denne baggrund og som led i at realisere Klimaplan 2050 udviklet en kampagne, der skal inspirere flere boligejere i Gentofte til at renovere deres ejendomme frem for at rive ned.

Kampagnen lanceres i februar 2026 med budskabet "Renovér med hjertet". Formålet er at fortælle, hvordan æstetik og komfort kan gå hånd i hånd med energirenovering, så boligejerne både får et smukt hjem og kan opnå miljømæssige og økonomiske gevinster.

Boligejerne vil blandt andet møde kampagnen i bybilledet som plakater på buslæskure og Engelhardt-plakatsøjlerne og som postkort på biblioteker og i Byens hus. Kampagnens visuelle udtryk ligger i forlængelse af den visuelle tilgang, der er anvendt i forbindelse med en tidligere kampagne for Ren By.

Desuden planlægges et samarbejde med byens ejendomsmæglere om at tilknytte kampagnemateriale til salgsoptillinger, en artikelrække i Villabyerne om vellykkede renoveringer, og et informationsmøde i Byens Hus i anledning af den nationale klimahandledag den 23. april.

Endelig oprettes et kampagnesite på gentofte.dk, hvor borgerne nemt kan få information om energirenovering og hvornår renoveringer/ombygninger kræver byggetilladelse.

En oversigt over kampagnens visuelle udtryk er vedlagt som bilag.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

### Tidligere beslutninger:

**Udvalg:** Klima-, Miljø- og Teknikudvalget

**Dato:** 08-01-2026

Taget til efterretning.

**Beslutninger:**

Taget til efterretning.

**Bilag**

1. Renovér med hjertet - Kampagneelementer (6721051 - EMN-2025-08181)

## **Punkt 9: Meddelelser fra formanden og forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

MOD-2025-00189

## **9 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** MOD-2025-00189

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

- Forvaltningen gjorde opmærksom på, at der ikke er pligt til at besvare henvendelser fra borgere. Henvendelser der stiles til hele udvalget, vil blive besvaret af enten formandskabet eller forvaltningen, men hvert medlem kan også selv svare.
- Formanden har afbud til næste møde, som ledes af næstformanden.
- Forvaltningen oplyste, at det er planlagt, at Byplanudvalget i første halvår af 2026 vil få forelagt sag om stillingtagen til nedrivning af A.J. bygningen i Gentofte Sportspark og at der i den forbindelse vil blive foretaget en høring efter bygningsfredningslovens § 18.

### **Bilag**

## **Punkt 10: Underskrift**

MOD-2025-00189

## **10 (Åben) Underskrift**

**Sags ID:** MOD-2025-00189

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

.

### **Bilag**