



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 25. november 2010

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 25. november 2010

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 331 for et område ved Ibstrupvej. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 333 for Holmegårdsparken og kommuneplantillæg 12/2009. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 263.1 for en genbrugsplads på Gentofte Sportspark med tillæg 11 til Kommuneplan 2009. Bemyndigelse**
- 4 Vangedevej 142. Principiel forespørgsel om supermarked og boliger på Munketorvet.**
- 5 Sundvej 2, 1. th. og 1. tv. Sammenlægning af lejligheder**
- 6 Strandvejen 289A. Udskiftning af tag mv.**
- 7 Strandvejen 232A-B. Hegn, alternativt lovliggørelsesforslag**
- 8 Undersøgelse af ambassadeejendomme**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 10 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

1 Åbent Lokalplan 331 for et område ved Ibstrupvej. Offentlig fremlæggelse

[016063-2010](#)

Resumé

Byplanudvalget har på mødet den 7. januar 2010, enstemmigt besluttet at nedlægge § 14- forbud mod, at der på ejendomme Ibstrupvej 42 opføres yderligere en bolig sammenbygget med den eksisterende bebyggelse i form af et dobbelthus, og deraf følgende mulighed for at udstykke den nye bolig som en selvstændig ejendom. Forbuddet er gældende i 1 år fra den 12. februar 2010.

Området er ikke omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan. Kommuneplan 2009 giver mulighed for en forøgelse af antallet af boliger i området. Kommunalbestyrelsen ønsker at regulere denne fortætningsmulighed med en lokalplan.

Det skal beslattes, om forslag til lokalplan 331 for et område omkring Ibstrupvej skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Jægersborg bydel.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 4. B41 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Området har boligområde som general anvendelse og villa som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 2, den maksimale bygningshøjde er 9 meter, og det angives som bemærkning, at der er bevaringshensyn, og at boligerne kun må benyttes til helårsbeboelse.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at fastholde området som et attraktiv villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, og at sikre den særlige bevaringsværdige bebyggelse og træer i området.

Lokalplanområdet omfatter 181 ejendomme og har et samlet areal på 196.910 m² ekskl. vejarealer.

I Gentofte Kommune Atlas over bygninger og bymiljøer er der registreret 36 bevaringsværdige bygninger i kategori 2 til 4. Dvs. ca. 20 % af bygninger i lokalplanområdet er bevaringsværdige, hvilket er betydelig højere end kommunens gennemsnit. Mange bygninger i lokalplanområdet er erklæret bevaringsværdige på grund af det landskabelige samspil mellem bygning og byggegrund.

Vurdering

Det eksisterende plangrundlag giver mulighed for en udstykning med en minimumsgrundstørrelse på 700 m², hvilket kan føre til en uhensigtsmæssig forøgelse af antallet af boliger i området.

Der er et særligt område, som er omfattet af lokalplanforslaget, hvor både grundenes størrelse og udformning, samt landskabelige træk adskiller sig fra resten. Grundene her er meget store, 4 af dem større end 4.000 m² med rektangulær facon, hvor den længste side i nogle tilfælde er ca. 100 meter. Ejendommene er placeret omkring en lille sø, og terrænet skråner meget mod midten, det laveste punkt, hvor søen ligger. Husene er placeret omkring søen i de højeste koter, nogen af dem har udnyttet niveauforskellen med bygningstypologier, som har en etage mod gaden og to etager mod baghaven og det åbne landskab.

Lokalplanområdet er derfor delt i to delområder, A og B, med forskellige bestemmelser angående udstykning, samt omfang og placering af bebyggelse.

I delområde A er det fastlagt, i overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i

lokalplanområdet, at nye grunde ikke må være mindre end 1.000 m². På grunde med et areal på 1.200 m² og mere kan det indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.400 m² og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus, dvs. boliger med lodret lejlighedsskel.

For delområde B er det fastlagt, at yderligere udstykning ikke må finde sted. Som konsekvens af det giver lokalplanen ikke mulighed for etablering af dobbelthuse i dette delområde.

Inden for lokalplanområdet (delområde A og B) er der 41 ejendomme med grundarealer på 1.200 m² eller mere. 6 af disse boliger er i dag etableret som flerfamiliebolig eller anden anvendelse. Der er således en teoretisk fortætningsmulighed på ca. 35 nye boliger i form af tofamiliehuse.

Inden for delområde A er der 4 ejendomme med grundarealer på 1.400 m² eller mere. Ingen af disse boliger er i dag etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse. Der er således i delområde A en teoretisk fortætningsmulighed på ca. 4 nye boliger i form af dobbelthuse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 331 vedtages til offentlig fremlægelse.

Bilag

 [Lokalplanforslag 331 \(by25.11.10\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

2 Åbent Lokalplan 333 for Holmegårdsparken og kommuneplantillæg 12/2009. Offentlig fremlægelse

[052222-2010](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til om de indkomne henvendelser umiddelbart giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget samt, om der skal udsendes et forslag til kommuneplantillæg i offentlig høring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på mødet den 30. august 2010, pkt. 5, at udsende forslag til lokalplan 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge i offentlig høring.

Ved høringsfristens udløb den 10. november 2010 var der modtaget 3 henvendelser.

I en henvendelse fra Ejerforeningen Ordrupmidtpunkt, Ordrupvej 41 C gøres der opmærksom på, at lokalplanens bestemmelser om maksimal højde til kip på 11 meter ikke er i overensstemmelse

med kommuneplanens rammer for lokalplaner (9 meter). Derfor ønskes lokalplanens bestemmelser om den maksimale bygningshøjde reduceret fra 11 til 9 meter.

Vurdering

Plan har ved en beklagelig fejl ikke været opmærksom på den af Ejerforeningen nævnte uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Lokalplanforslaget vil ikke kunne vedtages endeligt med mindre der tilvejebringes et tillæg til Kommuneplan 2009, der bringer kommuneplanen i overensstemmelse med lokalplanen.

Den fastlagte maksimale højde på 11 meter til tagkip er nødvendig, fordi plejeboligerne af arkitektoniske grunde ønsket forsynet med saddeltage i stedet for flade. Moderne plejehjemsbyggeri forudsætter bredde bygningskroppe. Det betyder, at saddeltage ved kippen vil være højere end ved eksempelvis villabyggeri med overvejende smallere huskroppe.

Samtidig er bebyggelsesplanen fastlagt således, at naboejendomme i vid udstrækning er tilgodeset ved, at bygningerne vender gavlene mod naboejendommene. Skyggediagrammer viser, at nabobebyggelserne ikke vil blive væsentligt berørt af skygge, ligesom tagene ikke giver anledning til indblik.

Det er således vurderingen, at lokalplanforslagets bebyggelsesregulerende bestemmelser i vid udstrækning tilgodeser hensynet til naboer, hvad angår skyggeforhold, udsigt og indblik.

Lokalplanområdet er sammenfaldende med enkeltområde 3.D 9 i Kommuneplan 2009, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 60, et højeste etageantal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 9 meter. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne bortset fra den maksimale bygningshøjde, idet lokalplanen fastlægger en højde på op til 11 meter.

Lokalplanens endelige vedtagelse er derfor betinget af, at der samtidig vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvor rammerne for bygningshøjden ændres fra 9 til 11 meter.

Det foreslås derfor, at et forslag til kommuneplantillæg 12 snarest sendes i offentlig høring, og at høringsfristen for lokalplanforslaget forlænges tilsvarende.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2009 sendes i offentlig høring, og at høringsfristen for forslag til lokalplan 333 forlænges i overensstemmelse hermed.

Bilag

 [Indkomne henvendelser \(BY25.11.10\)](#)

 [Forslag til kommuneplantillæg 12 \(BY25.11.10\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

3 Åbent Lokalplan 263.1 for en genbrugsplads på Gentofte Sportspark med

tillæg 11 til Kommuneplan 2009. Bemyndigelse

[054548-2010](#)

Resumé

I forbindelse med Vejdirektoratets anlæg af en tilslutningsrampe ved Vinagervej er det nødvendigt midlertidigt at flytte aktiviteterne på Gentofte Kommunes Genbrugsstation. Teknik & Miljø foreslår, at aktiviteterne midlertidigt flyttes til køreteknisk anlæg for knallerter på Gentofte Sportspark. Det forudsætter et tillæg til den gældende lokalplan 263 med et tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009. Der skal tages stilling til om, der skal udarbejdes de nødvendige plantillæg.

Baggrund

Anlægget af Vejdirektoratets tilslutningsrampe mellem Lyngby Omfartsvej og Motorring 3 vil betyde en lukning af kommunens Genbrugsstation på Vinagervej i en periode på 6 - 12 måneder. Af hensyn til servicen over for kommunens borgere og virksomheder vurderer Teknik & Miljø, at der skal etableres en alternativ mulighed i den nævnte periode. Det foreslås, at genbrugsstationen midlertidigt etableres på køreteknisk anlæg for knallerter på Gentofte Sportspark. Det ca. 2.500 m² store vejareal ejes af Park & Vej men anvendes af Børn, Unge og Fritid, der er indstillet på, at knallertanlæggets ca. 50 brugere anvender et andet anlæg i den pågældende periode.

Da arealet er knap halvt så stort som den nuværende genbrugsstation, vil det være nødvendigt at reducere antallet af affaldsfraktioner fra ca. 30 til ca. 15. Dermed reduceres antallet af besøgende og antal containertømninger i forhold til den nuværende. Det forventes, at genbrugsstationer i nabokommunerne vil kunne modtage de resterende fraktioner.

Køreteknisk anlæg for knallerter er omfattet af lokalplan 263 for Gentofte Sportspark enstemmigt vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2010, pkt. 1. Lokalplanen fastlægger anvendelsen til rekreative formål, idræt, sport og kultur. Planloven giver ikke mulighed for dispensation til anvendelser i strid med lokalplanens formål. Det er derfor nødvendigt at tilvejebringe en ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009. Lokalplanen kan gives i form af et enkelt tillæg, der blot udvider de gældende anvendelsesbestemmelser til også at omfatte en genbrugsstation på det omhandlede areal.

På den baggrund indstiller Teknik & Miljø, til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 30. november 2010, at der etableres en midlertidig genbrugsstation på køreteknisk anlæg for knallerter. Samtidig har Teknik & Miljø anmodet Plan om at igangsætte det nødvendige planarbejde.

Vurdering

Under forudsætning af Teknik- og Miljøudvalgets tilslutning så foreslås det, at Plan udarbejder de nødvendige plantillæg. Planerne skal screenes i henhold til lov om miljøvurdering med henblik på afgørelse af, om der skal udarbejdes miljørapport.

Det foreslås, at der inden planforslagene sendes i høring afholdes møde med områdets naboer og eventuelt brugerne af Gentofte Sportspark.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes forslag til lokalplan 263.1 med tilhørende tillæg 11 til Kommuneplan 2009.
2. At der afholdes et offentligt møde om planerne, inden et lokalplanforslag med kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget.

Bilag

 [Oversigtskort med notat BY251110](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

4 Åbent Vangedevej 142. Principiel forespørgsel om supermarked og boliger på Munketorvet.

[056538-2010](#)

Resumé

Boligorganisationen Nordre Munkegård ønsker at frasælge det nuværende center Munketorvet med henblik på, at køber opfører et nyt tidssvarende butikscenter med mulighed for opførelse af boliger ovenpå. Projektet er lokalplanpligtigt og forudsætter tillige et tillæg til Kommuneplan 2009.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen.

Baggrund

Munketorvets bygninger har nået en alder, der stiller stigende krav til vedligeholdelse og modernisering. Der er rejst tvivl om hvorvidt centeret under de nuværende fysiske rammer er levedygtigt på sigt.

Projektskitse

Almenbo a.m.b.a. har for Nordre Munkegård udarbejdet en projektskitse der går ud på at afhænde erhvervsdelen samt boligernes garager til et selskab. I selskabets regi opføres en 1.000 m² stor lavprisdagligvarebutik, kombineret med 12 boliger ovenpå butikken.

En bager og en slagterforretning bibeholdes i en del af den eksisterende bebyggelse der bevares. De øvrige butikker nedrives. I den nye del af bebyggelsen suppleres der med 2 øvrige udvalgswarebutikker.

Der etableres kundeparkering på terræn i forbindelse med butikkernes indgange. Hele bebyggelsen forsynes med kælderparkering til erstatning af de 60 garager der nedlægges samt til forsyning af de 12 nye boliger.

Som følge af bestemmelser i almenboligloven, betinger Almenbo sig, at de boliger, der tænkes opført ovenpå lavprisvarebutikken, udskilles som en selvstændig ejerlejlighed. Boligerne ønskes opført som almene boliger, hvilket indebærer krav om kommunal støtte ved opførelsen.

Social og Sundhed har i foråret vurderet, at der på nuværende tidspunkt ikke er et behov for yderligere almene boliger i området omkring Vangede. For at bibeholde muligheden for, at boligerne kan opføres som almene boliger med kommunal støtte, forudsættes boligerne opført i en senere etape end butikscenteret. Såfremt kommunalt støttetilsagn ikke gives inden juni 2016, sælges byggeretten til tredjemand mhp. opførelse af ejerboliger.

Planforhold

Kommuneplanmæssigt er Munketorvet beliggende i et etageboligområde (7.B1).

Rammen for bebyggelsesprocenten er 60 for den enkelte ejendom. Af bemærkningsfeltet fremgår, at der ikke ønskes yderligere bebyggelse. Denne bemærkning er møntet på hele det store enkeltområde, hvor den bevaringsværdige etageboligbebyggelse ønskes opretholdt uden fortætning.

Det nuværende Munketorv er ikke fastlagt som bevaringsværdigt.

Selve bebyggelsen er omfattet af temarammen "lokalcenter". Lokalcentre udgør ikke selvstændige rammeområder, men deres afgrænsning er vist på kommuneplanens rammekort. Ifølge centerstrukturen er der en samlet rummelighed på 4.500 m² butiksareal til fordeling mellem kommunens 10 lokalcentre. Dog højst 2.000 m² til det enkelte lokalcentercenter.

I temarammen for lokalcentre fastlægges parkeringsnormer samt et princip om, at stueetagen kun må anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, liberalt erhverv og lignende samt boligformål. Øvrige etagearealer må kun anvendes til boliger.

Vurdering

En revitalisering af Munketorvscentrets dagligvareforsyning som foreslået er i overensstemmelse med intentionen i kommuneplanens centerstruktur. Dog vil en del af bebyggelsen være beliggende udenfor det afgrænsede lokalcenter. En lokalplan vil derfor skulle følges af et tillæg til Kommuneplan 2009 der sikrer overensstemmelse.

Med et samlet etageareal på ca. 2.500 m² (incl. boliger) vurderes det, at bebyggelsesprocenten på 60 vil kunne overholdes såfremt kælderarealer ikke skal medregnes. Det samlede antal parkeringspladser er opgjort til ca. 174 svarende til en manko på ca. 5 pladser i forhold til parkeringskravet.

Etablering af et nyt Munketorv med 4 specialbutikker, og en stor lavprisdagligvarebutik som kundemæssig dynamo, vil betyde en væsentlig forbedring af indkøbsmulighederne i denne del af Vangede. Selvom boligerne opføres senere end centeret, vil det i lokalplanen kunne sikres, at det nye Munketorv vil kunne fremtræde i et harmonisk samspil med etageboligerne og det øvrige stationsområde, uanset om boligerne er etablerede.

Som grundlag for lokalplanen vil der fra ansøger blive tilvejebragt et bedre tegningsmateriale, der også dokumenterer det fremtidige centers indpasning i området, med eller uden boliger.

Det foreslås, at der afholdes offentligt møde om skitseforslaget inden, forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget til udsendelse i offentlig høring.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg efter de skitserede principper.
2. At der afholdes offentligt møde om skitseforslaget inden, forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget til udsendelse i offentlig høring.

Bilag

 [Oversigtskort Munketorvet \(BY25.11.10\)](#)

 [Etageplaner Munketorvet \(BY25.11.10\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

5 Åbent Sundvej 2, 1. th. og 1. tv. Sammenlægning af lejligheder

[048755-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til sammenlægning af to lejligheder på henholdsvis 112m² og 77m², i alt 189m².

Baggrund

Pernille og Henrik Sonne søger om tilladelse til at sammenlægge to andelslejligheder beliggende på Sundvej 2, 1. th. og Sundvej 2, 1.tv. Andelsboligforeningen Sundvej 2 består af omkring 20 lejligheder og disse varierer i størrelse fra 77m² til 124m². De bygningsmæssige forandringer begrænser sig til etablering af en dør imellem lejlighederne.

Planmæssigt vil den ansøgte sammenlægning bidrage til mindre fortætning i området.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringslovens § 46.

Vurdering

Området omkring Sundvej og Jomsborgvej består af hovedsageligt af etagebebyggelse og med en meget varieret størrelse på lejlighederne.

De to lejligheder fremstår i størrelse og standard som værende to gode boliger.

Byplanudvalget har i flere tidligere sager meddelt tilladelse til sammenlægning, hvorved de sammenlagte lejlighedsers areal er blevet 180-190m²

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag - Sundvej 2](#)

 [Ansøgning om sammenlægning af lejligheder](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

6 Åbent Strandvejen 289A. Udskiftning af tag mv.

[045940-2010](#)

Resumé

Ejer af ejendommen Strandvejen 289A, Michael Reinhardt søger om godkendelse af en allerede udført vinduesudskiftning mv. i tagfladerne mod hhv. nord og syd. Derudover er en skorsten fjernet. Ændringer ved vinduer samt fjernelse af en skorsten kræver særlig godkendelse efter byplan 21.

Et skur er desuden nedrevet og herefter genopført, hvilket også har krævet tilladelse jf. byplanen.

Baggrund

Skovshoved Bys grundejer- og bevaringsforening orienterer i september måned, at der foregår ombygningsarbejder på pågældende ejendom, som kræver tilladelse efter byplan 21.

Bygningsmyndigheden og ejeren, Michael Reinhardt har efterfølgende en dialog om sagen. Der er tale om udskiftning af tag, isætning af vinduer i tagfladen (mod både nord og syd), fjernelse af skorsten samt renovering af et eksisterende udhus.

Det fremgår af byplan 21, som er gældende for ejendommen, at (§ 5, stk. 1), at "Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil".

Bygningsmyndigheden har meddelt, at udskiftning af et udtjent tag til et nyt tag bestående af en tagtype, der er i overensstemmelse med byplanens bestemmelse om tagdækningsmaterialer (§ 6, stk. 2), ikke kræver tilladelse.

Det er ligeledes meddelt at udskiftning af et tagvindue fra et gammelt jernvindue til et såkaldt gvo-vindue (også kaldt "fredningsvindue") med samme størrelse og placering heller ikke kræver tilladelse.

Det fremgår af ejers redegørelse at de i alt 2 jernvinduer i tagfladen mod syd er udskiftet med 2 x 2 gvo-vinduer.

Hvert af de gamle jernvinduer var i 2 "fag", sådan at man i en vis grad kan retfærdiggøre at man erstatter hvert jernvindue med 2 gvo-vinduer med en kort indbyrdes afstand.

For så vidt angår tagfladen mod nord foreligger divergerende oplysninger om hvorvidt der i det hele taget var vinduer før renoveringen. I dag er der placeret samme vinduer som i den sydvendte tagflade, dvs. 2 x 2 gvo-vinduer.

Alle vinduer er placeret nær tagryggen og der er ingen indbliksgener forbundet herved, idet vinduerne alene anvendes til at øge dagslyset til 1. salen, hvor der er åbnet op til kip.

På ejendommens side mod nord var et skur, som efter det oplyste var i så dårlig stand, at alle dele har måttet udskiftes som renoveringen skred frem. Ejer finder netop, at der har været tale om en renovering, men anerkender dog, at stort set alle materialer er udskiftet. Der er tale om et skur på 20 m², der fylder hele "baghaven" til ejendommen, og således ligger i skel til 3 naboer.

I forhold til byplanens bestemmelser må hver ejendom have et udhus på max 20 m² forudsat at der er min 50 m² friareal (§ 4, stk. 4). Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Den side af skuret, der vender mod skel til naboen i nr. 291 er netop 2,2 m i højden. De to andre sider af skuret ligger "klemte" op ad naboernes ejendomme (nr. 289 og 289C), og har en højde af 2,2 m stigende til 3,1 m.

Skuret er opført i materialer som kan godkendes jf. byplanen, men er dog udstyret med 3 ovenlys (gvo), hvor der tidligere var ovenlyskupler.

Endelig er skorstenes fjernet da den ikke var i brug (naturgas). Ejer er indstillet på eventuelt at genopsætte en skorsten (en "attrap").

Sager er sendt i høring hos naboer og grundejerforeningerne. Der er modtaget 1 positivt høringssvar- eventuelle øvrige svar modtaget inden høringsfristens udløb d. 23. november 2010 vil runddeles ved mødet.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at isætningen af de i alt 8 gvo-vinduer ligger indenfor det acceptable bl.a. henset til, at der tidligere har været vinduer i den ene tagflade med ca. samme placering. Bygningsmyndigheden er ikke i besiddelse af dokumentation for udseendet af tagfladen mod nord før renoveringen; det anføres af ejer, at der var vinduer heri, mens grundejerforeningen er af modsat opfattelse. Det skal bemærkes, at der via diverse luftfotos/skråfoto mv. fra internettet ikke kan ses vinduer i den nordvendte tagflade. Uanset førnævnte forhold finder Bygningsmyndigheden, at vinduerne i den nordvendte tagflade kan accepteres. Der er ikke indbliksgerner forbundet ved vinduerne ligesom vinduerne er af en type, der generelt anbefales til ældre og bevaringsværdige huse.

Skuret overholder byplanens bestemmelser om areal og materialer og til dels bestemmelsen om maksimal højde. Udhuset er for højt i de to korteste sider ("gavlene"). Imidlertid taler det for en godkendelse, at det nye skur er gjort lavere end det gamle ligesom skuret ikke generer naboerne da det ligger op ad naboernes eksisterende ydermure og derfor ikke giver anledning til skyggegener mv.

For så vidt angår skorstenen vurderer bygningsmyndigheden, at skorstenene på bevaringsværdige huse generelt er med til at styrke husenes arkitektoniske værdi, idet skorstenene ofte fremstår som en tidstypisk og markant bygningsdel på husenes tage. Særligt i Skovshoved, som er præget af de mange traditionelle fiskerhuse, vurderer kommunen at det er vigtigt at bibeholde skorstenene, af hensyn til områdets arkitektoniske helhedsværdi. Ejer oplyser, at skorstenen ikke var den oprindelige (oprindeligt var der i alt 2 skorstene placeret nær gavlen mod hhv. øst og vest). Imidlertid finder Bygningsmyndigheden, at skorstenen (før renoveringen) fremstod som oprindelig.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget

At alle 8 vinduer i tagfladerne godkendes og

at skuret godkendes og

at skorstenen skal genopføres svarende til udseendet før renoveringen

Bilag

-  [Strandvejen 289A, kortbilag](#)
-  [Henvendelse fra grundejerforeningen](#)
-  [Supplerende tegninger/oplysninger](#)
-  [Høringssvar fra nabo](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

7 Åbent Strandvejen 232A-B. Hegn, alternativt lovliggørelsesforslag

[056134-2010](#)

Resumé

Ejerne af ejendommene Strandvejen 232 A og B, Anders Munk og Tina Munck søger om lovliggørelse af et allerede (for højt) etableret hegn i Skovshoved.

Baggrund

Gentofte Kommunes bygningsmyndighed modtog medio januar 2009 en henvendelse fra Skovshoved By's grundejer- og bevaringsforening hvoraf det fremgik, at der på Strandvejen 232 A-B var opført et hegn af en højde på ca. 1,8 m.

Det fremgår af gældende byplan 21 § 7, stk. 1, at hegn langs skel kun må etableres som levende hegn eller stakit eller trådhegn i max. 1,25 meters højde.

Ejerne oplyste dengang, at der var tale om en reparation af et lovligt opført hegn (opført før byplanens vedtagelse) i skel imellem de to ejendomme. Reparationen blev udført etapevis og hegnet har efter reparationen samme højde som før.

Bygningsmyndigheden har forår 2009 besigtiget hegnet og har konstateret, at pågældende hegn fremstår som nyopført.

En etapevis udskiftning af rafter og stolper mm. kan ikke retfærdiggøre, at hegnet karakteriseres som et repareret/istandsat hegn. Bygningsmyndigheden må derimod konstatere, at alle dele af hegnet er udskiftet, hvorfor det vurderes, at hegnet må betegnes som værende nyopført (i 2009).

Fra foråret 2009 og til i dag har der været ført korrespondance ejerne og Bygningsmyndigheden imellem: Den 18. marts 2009 meddeltes afgørelse vedr. lovliggørelse (hegn skulle nedbringes til 1,25 m's højde), 12. november 2009 meddeltes 1. afslag på anmodning om genoptagelse, 19. marts 2010 meddeltes påbud om lovliggørelse, 15. juni 2010 meddeltes 2. afslag på anmodning om genoptagelse af sagen.

Bygningsmyndigheden har ved udvalgets møde den 9. september 2010, dagsordenens punkt 15, orienteret om sagen.

Den 9. oktober 2010 modtoges en ansøgning om en alternativ lovliggørelse af hegnet; hegnet trappes trinvis ned fra 1,8 m's højde til 1,25 m. Hegnet er højest inde ved huset, hvor de 2 første fag således er 1,8 m høje – derved opnår de to familier et privat udeareal i zonen nærmest bebyggelsen.

Vurdering

Baggrunden for byplanens bestemmelse om relativt lave hegn er, at skabe et rimeligt forhold imellem den lave bebyggelse og de relativt små grunde. Højere hegn vil, efter Bygningsmyndighedens opfattelse bidrage til at mindske fornemmelsen af "det åbne og det lave" ligesom området vil virke mere lukket og det særprægede miljø mere skjult.

For at afbøde for eventuelt indblik til nabogrunden, vil det være muligt at etablere levende hegn, der lovligt vil kunne få en højde på mere end 1,25 m.

En udførelse af det alternative lovliggørelsesforslag vil på den ene side kunne opfattes som en

pragmatisk udgang på sagen henset til, at hegnet knapt er synligt fra hverken Strandvejen, strædet eller det grønne fællesområde. På den anden side kan en godkendelse af det alternative lovliggørelsesforslag have en præcedenslignende effekt, hvilket på sigt kan medvirke til, at Skovshovedmiljøet forringes.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag Strandvejen 232A-B](#)

 [Ansøgning om lovliggørelse af hegn](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

8 Åbent Undersøgelse af ambassadeejendomme

[051932-2010](#)

Resumé

Der foreligger nu svar fra 8 af de 11 ambassader, som forvaltningen har rettet henvendelse til vedrørende anvendelsen af ialt 15 ambassadeejendomme. Forvaltningen er i dialog med de resterende 3 ambassader.

Byplanudvalget skal tage stilling til forvaltningens redegørelse for de høringssvar, der er indkommet siden Byplanudvalgets møde den 4. november, og den videre proces.

Baggrund

Forvaltningen har foretaget en undersøgelse af lovligheden af anvendelsen af de ejendomme i kommunen, som ejes eller lejes til ambassadeformål. Det drejer sig om 26 ejendomme. Denne undersøgelse har bestået i at fastslå, dels om kommunen har meddelt tilladelse til, at de enkelte ejendomme kan anvendes til ambassadeformål i henhold til plangrundlaget, dels om kommunen har meddelt tilladelse til at nedlægge boligen helt eller delvist i henhold til boligreguleringslovens § 46.

I forlængelse heraf anmodede Gentofte Kommune advokat Kim Trenskow om at foretage en juridisk vurdering af, om kommunen i de tilfælde, hvor der ikke er meddelt tilladelse til at anvende ejendommen helt eller delvist til ambassadeformål og, hvor anvendelsen overskrider de grænser, der fremgår af lokalplangrundlaget, efter danske offentligretlige regler er afskåret fra at foretage en håndhævelse med krav om fysisk lovliggørelse som følge af myndighedspassivitet eller lang tids

brug.

Som et led i den videre proces har forvaltningen herefter i breve af 18. oktober 2010 rettet henvendelse til de 11 berørte ambassader, der ikke har tilladelse til - eller har tilladelse til i begrænset omfang - at anvende deres ejendomme til ambassadeformål. Hver enkelt ambassade er inden 14 dage anmodet om at bekræfte, at vilkår for anvendelse af deres ialt 15 ambassadeejendomme er overholdt.

Forvaltningen har rettet henvendelse til følgende landes ambassader:

Kina (vedr. Ahlmanns Allé 22, Øregårdsvænget 5, Øregårds Allé 12, Tranegårdsvej 17 og Henningsens Allé 24)

Algeriet (vedr. Hellerupvej 66)

Benin (vedr. Skelvej 2)

Bulgarien (vedr. Gamlehave Allé 7a og 7 b)

Elfenbenskysten (vedr. Gersonsvej 8)

Estland (vedr. Aurehøjvej 19)

Ghana (vedr. Egebjerg Allé 13)

Marokko (vedr. Øregårds Allé 19)

Pakistan (vedr. Valeursvej 17)

Ungarn (vedr. Strandvejen 170)

Vietnam (vedr. Bernstorffsvej 30 c)

På Kommunalbestyrelsens møde den 25. oktober 2010, pkt. 5, besluttede Kommunalbestyrelsen enstemmigt, at redegørelsen for undersøgelsen af lovligheden af anvendelsen af ambassadeejendommene i Gentofte Kommune blev taget til efterretning. Det blev videre besluttet, at sagen skulle genoptages i Byplanudvalget på udvalgets næste møde, når de indkomne svar fra de berørte ambassader forelå.

På Byplanudvalgets møde den 4. november 2010, tillægsskemaet pkt. 1, besluttede Byplanudvalget, at forvaltningens redegørelse for på de på daværende tidspunkt indkomne svar fra 4 lande blev taget til efterretning. Det blev videre besluttet, at sagen skulle genoptages på Byplanudvalgets næste møde den 25. november 2010 med henblik på at få en redegørelse for de frem til dette tidspunkt yderligere indkomne svar fra de berørte ambassader.

Forvaltningen har været nu fået svar fra yderligere 4 lande og er i dialog med de resterende 3 ambassader.

Vurdering

På tidspunktet for Byplanudvalgets møde den 4. november forelå svar fra 4 lande (Bulgarien, Ghana, Ungarn og Estland). På mødet blev endvidere mundtligt oplyst, at der forelå svar fra Pakistan. Den 19. november 2010 har forvaltningen modtaget svar fra yderligere 3 lande (Marokko, Algeriet og Elfenbenskysten). Herudover har 2 lande (Kina og Benin) fået en forlængelse af svarfristen. Vietnam har svaret, men er anmodet om at præcisere sit svar.

Notat om høringssvar fra ambassader vedlægges som bilag.

Status for høringen kan sammenfattes således:

Forvaltningens høring omfattede 11 lande og vedrørte ialt 15 ejendomme.

Af disse 11 lande har 8 fremsendt endeligt svar.

Af de 8 lande, som har fremsendt endeligt svar, har 6 lande (Algeriet, Bulgarien, Ghana, Marokko, Pakistan og Ungarn) bekræftet, at deres ejendom anvendes dels til bolig og dels til ambassadeformål i overensstemmelse med reglerne i den for ejendommen gældende lokalplan, reglerne om ret til forsættelse af eksisterende lovlig anvendelse eller den specifikke tilladelse, som ambassaden i tilknytning til ejendommens erhvervelse er meddelt af kommunen.

2 lande (Estland og Elfenbenskysten) har oplyst, at der på deres ambassadeejendomme ikke længere er opretholdt en bolig. Estlands ambassadør har oplyst, at Estlands regering har besluttet, at ambassaden fraflytter ejendommen i nær fremtid. Elfenbenskystens advokat har fremsendt ansøgning om retlig lovliggørelse. Denne sag forelægges for Byplanudvalget samtidig med forelæggelsen af endelige høringssvar fra de resterende lande.

Vietnam har oplyst, at ejendommen Bernstorffsvej 30c anvendes som bolig og i mindre omfang til ambassadeformål. Forvaltningen har anmodet om at få bekræftet inden den 18. november 2010, at maksimalt 25 % af boligens areal, dog maksimalt 50 m², anvendes til ambassadeformål.

Den kinesiske ambassaderåd har på møde den 15. november 2010 bl.a. oplyst, at alle ambassadens fem ejendomme, dvs. Øregårds Allé 12, Øregårdsvænget 5, Henningsens Allé 24, Tranegårdsvej 17 og Ahlmanns Allé 22, anvendes til beboelse for familier med tilknytning til ambassaden. Tranegårdsvej 17 anvendes efter det på mødet oplyste udelukkende til beboelse. De øvrige fire ejendomme anvendes både til beboelse og til ambassadeformål. To af disse ejendomme (Øregårds Allé 12 og Øregårdsvænget 5) har efter det oplyste været anvendt så længe til ambassadeformål, at kommunen efter JURAs opfattelse er afskåret fra at kræve fysisk lovliggørelse. En ejendom (Henningsens Allé 24) anvendes inden for lokalplanens ramme. For den sidste ejendoms vedkommende (Ahlmanns Allé 22) overstiger det areal, der anvendes til ambassadeformål, lokalplanens maksimale ramme på 50 m². Forvaltningen har i brev af 17. november 2010 anmodet den kinesiske ambassade om senest den 26. november 2010 at bekræfte de oplysninger, der blev givet på mødet, ligesom ambassaden er anmodet om at bekræfte, at den vil bringe anvendelsen af ejendommen Ahlmanns Allé 22 i overensstemmelse med lokalplanens maksimale ramme for anvendelse til liberalt erhverv på 50 m².

Det er aftalt med Benins advokat, at hun vender tilbage med oplysninger om anvendelsen af ejendommen Skelvej 2, der er under ombygning, i uge 47.

Indstilling

Bygningsmyndigheden og JURA indstiller

Til Byplanudvalget

At redegørelsen tages til efterretning, og at sagen skal forelægges Byplanudvalget, når de resterende endelige svar foreligger fra de berørte ambassader.

Bilag

 [Notat om høringssvar fra ambassader - november 2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra

medlemmerne

[061796-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2010

**10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra
medlemmerne**

061796-2009
