

# **REFERAT Byplanudvalget (2021 - 2024) d. 20-06-2022**

**Mødedato** Mandag d. 20. juni 2022 kl. 00:00

**Mødested**

## **Indholdsfortegnelse**

Dagsorden med bilag.....	3
Referat.....	31

## **Punkt 1: Dagsorden med bilag**



# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 20-06-2022 16:30  
Mødeafholdelse Udvalgsværelse 1

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

20-06-2022 16:30

1 [Åben] Hambros Alle 21. Tilbagekaldelse af dispensation til etablering af elevatortårn.....	3
2 [Åben] Underskrift .....	4

## 1 [Åben] Hambros Alle 21. Tilbagekaldelse af dispensation til etablering af elevatortårn

Sags ID: EMN-2022-05644

### Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske tilbagekaldelse af dispensation fra Lokalplan 45 for et område ved Hambros Allé til etablering af et elevatortårn på ejendommen.

Dispensationen er ved en fejl meddelt i strid med kommunens praksis om ikke at dispensere fra bebyggelsesprocenten, hvis denne allerede er overskredet, idet det som oftest vil medføre en u hensigtsmæssig fortætning. En ændring af kommunens praksis ville have forudsat, at sagen blev forelagt for Byplanudvalget, hvilket ikke er sket.

### Baggrund

Plan og Byg meddelte den 25. februar 2022 dispensation fra bestemmelser om bebyggelsesprocent, placering af bebyggelse og bygnings- og facadehøjde i Lokalplan 45 til opførelse af et elevatortårn på Hambros Allé 21 med et grundareal på 1,50 m x 1,85 m og en højde på ca. 13 m placeret på nordsiden af bygningen. Elevatortårnet udføres visuelt let og beklædes med glaspartier. Elevatorstolen udføres, så der sikres mod indbliksgener.

Ejendommen består af 4 lejligheder, der ejes af ansøger.

Udnyttelse af dispensationen forudsætter, at der meddeles byggetilladelse til opførelse af elevatortårnet.

Dispensation er påklaget til Planklagenævnet af beboerne på Gardes Allé 34 og Richelieus Allé 7 og 9. De omboende har henvendt sig til og holdt møde med forvaltningen den 9. juni 2022. De har indvendinger mod støj- og lysgener fra elevatortårnet, herunder den visuelle effekt, samt overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Udvalget bør drøfte og beslutte, om dispensationen skal tilbagekaldes, da den er meddelt i strid med kommunens mangeårige praksis, hvorefter der ikke gives dispensation fra bebyggelsesprocenten, hvis denne allerede er overskredet. Det gælder også, hvor ansøgningen er begrundet i tilgængelighedshensyn.

Tilbagekaldelse af en begunstigende forvaltningsakt beror på en helhedsvurdering med en afvejning af på den ene side de interesser eller hensyn, som taler for en tilbagekaldelse af afgørelsen. På den anden side et hensyn til adressatens berettigede forventninger om, at afgørelsen står ved magt, og dennes indretning i tillid til den meddelte afgørelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen er 25. Etablering af elevatortårnet vil forøge bebyggelsesprocenten med 0,76 fra 70,59 til 71,35. Den procentvise forøgelse er forholdsvis beskeden, men bebyggelsesprocenten på ejendommen er allerede væsentligt overskredet.

Da udnyttelse af dispensationen forudsætter, at der meddeles byggetilladelse, er dispensationen ikke udnyttet og byggeriet dermed ikke opført. Ejer har således endnu ikke indrettet sig i tillid til sine berettigede forventninger og den meddelte afgørelse ved at opføre byggeriet. Det bemærkes, at ejer endnu ikke har indgivet ansøgning om byggetilladelse.

Tilbagekaldelsen sker endvidere forholdsvis hurtigt efter, at tilladelsen er meddelt, og inden der er ansøgt om byggetilladelse.

Ejer kan inden for den nuværende bygningskonstruktion og bebyggelsesprocent opføre en elevator med samme placering på nordgavlen, men inden for bygningens eksisterende mur og fodaftryk. Der vil fragå enkelte kvadratmeter fra den indvendige bebyggelse, som vurderes at være ubetydelig, når henses til omfanget af den samlede bebyggelse. Herved tilgodeses hensynet til naboerne, der ikke skal kigge på et glastårn, hvor elevatorstolen, når den kører op og ned, "forstyrrer" øjet, ligesom støj- og lysgener undgås.

Det bemærkes, at der ikke er et aktuelt behov for et elevatortårn, men at ejer ønsker at fremtidssikre boligen for at imødekomme beboernes mulighed for at blive boende, uanset alder.

Der vedlægges ansøgning, dispensation, klage og oversigtsfoto.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om dispensation til etablering af elevatortårn på ejendommen skal tilbagekaldes.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Notat om Hambros Allé 21 (4621538 - EMN-2022-05644)
2. Ansøgning (4621552 - EMN-2022-05644)
3. Dispensation (4621560 - EMN-2022-05644)
4. Klage (4621613 - EMN-2022-05644)
5. Oversigtsfoto (4621614 - EMN-2022-05644)

## **2 [Åben] Underskrift**

**Sags ID:** EMN-2021-07632

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

**Dokument Navn:** Notat om Hambros Allé 21.docx  
**Dokument Titel:** Notat om Hambros Allé 21  
**Dokument ID:** 4621538  
**Placering:** Emnesager/Hambros Alle 21. Tilbagekaldelse af dispensation til etablering af elevatorårn/Dokumenter  
**Dagsordens titel** Hambros Alle 21. Tilbagekaldelse af dispensation til etablering af elevatorårn  
**Dagsordenspunkt nr** 1  
**Appendix nr** 1  
**Relaterede Dokumenter:** 5



## Notat om dispensation til opførelse af elevatortårn på Hambros Allé 21

Plan og Byg meddelte den 25. februar 2022 planmæssig godkendelse/dispensation til opførelse af et elevatortårn på Hambros Allé 21, 2900 Hellerup, med et grundareal på 1,50 m x 1,85 m med en højde på ca. 13 meter placeret på nordsiden af bygningen.

Der skal tages stilling til, om der skal ske tilbagekaldelse af dispensation fra Lokalplan 45 for et område ved Hambros Allé til etablering af elevatortårn på ejendommen.

Dispensationen er ved en fejl meddelt i strid med kommunens praksis om ikke at dispensere fra bebyggelsesprocenten, hvis den allerede er overskredet. En ændring af kommunens praksis ville have forudsat, at sagen blev forelagt for Byplanudvalget, hvilket ikke er sket.

### Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 45 for et område ved Hambros Allé i Gentofte Kommune. Følgende fremgår af lokalplanens § 6;

Stk. 1; *"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25"*.

Stk. 2; *"Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 1 angivne byggefelter. Ud over de på kortbilag 1 angivne byggefelter kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres mindre garage-, carport- og udhusbygninger, som har tilknytning til beboelsesbygningerne"*.

Stk. 4; *"Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,0 m"*.

### Redegørelse for sagen

Elevatortårnet udføres visuelt let og beklædes med glaspartier, hvis opdeling vil følge ejendommens vandrette gesimsbånd. Elevatorstolen udføres således, at der sikres mod indblik til naboejendomme.

Etablering af elevatortårnet vil forøge bebyggelsesprocenten med 0,76 fra 70,59 til 71,35.

Plan og byg har med den planmæssige godkendelse meddelt dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, jf. § 6, stk. 1, placering af bebyggelse, jf. stk. 2, og bygnings- og facadehøjde, jf. stk. 4.

Dispensationen er begrundet med, at det mindre grundareal på knap 3 m<sup>2</sup> (2,775 m<sup>2</sup>) og forøgelsen af etagearealet med 11 m<sup>2</sup> (11,1 m<sup>2</sup>) ikke vil have væsentlig indvirkning på omgivelserne eller ændre oplevelsen af ejendommen, idet elevatoren placeres på bagsiden af bygningen, placeres tæt op ad gavlfacaden og ikke gøres væsentligt højere end taggesimsen. Overordnet set er det vurderet, at der er tale om en mindre tilbygning set i forhold til bygningens nuværende omfang. Det er medtaget i vurderingen, at elevatortårnet udføres let og transparent, således at dens masse ikke i væsentlig grad opleves, samt at elevatorstolen udføres afskærmet, således at der ikke er mulighed for indkig til naboejendommene. Plan og Byg har herudover lagt vægt på, at etablering af elevator i den treetagers bygning i væsentlig grad vil forbedre tilgængeligheden og dermed den daglige benyttelse. Overordnet er det vurderet, at lokalplanens intentioner om at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, og at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse, fortsat vil være iagttaget.

Der er ikke foretaget naboorientering i forbindelse med sagsbehandlingen, jf. planlovens § 20, stk. 1, idet det blev vurderet, at det ansøgte ikke er væsentligt i forhold til ejere, naboer og evt. brugere, idet elevatoren udføres under hensyntagen til naboer og er i mindre omfang. En forudgående orientering af naboer og andre er derfor vurderet at være af underordnet betydning for de nævnte personer, jf. planlovens § 20, stk. 2, nr. 1.

Dispensationen er påklaget til Planklagenævnet af beboerne på Gardes Allé 34, og Richelieus Allé 7 og 9. De omboende har henvendt sig til og holdt møde med forvaltningen den 9. maj 2022. De har indvendinger imod støj- og lysgener fra elevatortårnet, herunder den visuelle effekt, samt overskridelse af bebyggelsesprocenten. Der er hhv. 15, 23, 23 og 29 m fra elevatortårnet til de fire nærmeste beboelsesbygninger.

Udnyttelse af dispensationen forudsætter, at der meddeles byggetilladelse til opførelse af elevatortårnet.

### **Vurdering**

Plan og Byg er blevet opmærksom på, at tilladelsen af 25. februar 2022 er meddelt i strid med kommunens mangeårige praksis på området, hvorefter der efter en konkret vurdering i den enkelte sag ikke gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, når bebyggelsesprocenten på ejendommen allerede er overskredet, idet det som oftest vil medføre en uhensigtsmæssig fortætning. Dette gælder også, hvor ansøgningen er begrundet i tilgængelighedshensyn for personer med funktionsnedsættelse.

En ændring af kommunens praksis forudsætter endvidere, at sagen forelægges for Byplanudvalget, hvilket ikke er sket i den konkrete sag.

Efter en almindelig uskreven retsgrundsætning har en forvaltningsmyndighed ret til under visse omstændigheder at tilbagekalde sine gyldige afgørelser. Denne grundsætning har støtte i retspraksis, ombudsmandspraksis og administrativ praksis.

Tilbagekaldelse af en begunstigende forvaltningsakt beror på en helhedsvurdering af en række forhold, hvor der skal foretages en afvejning af samtlige relevante kriterier. Kernen i denne helhedsvurdering er en afvejning af to hovedhensyn. På den ene side de – normalt offentlige – interesser eller hensyn, som taler for en omgørelse af den oprindelige forvaltningsafgørelse. På den anden side et hensyn til adressatens berettigede forventninger om, at den oprindelige tilladelse, dispensation mv. står ved magt og dennes indretning i tillid til den meddelte afgørelse.

I denne afvejning lægges der vægt på en række saglige forhold, herunder den konkrete tilbagekaldelsesårsag, tilbagekaldelsens virkning for sagens parter, herunder eventuelle andre parter end adressaten, samt karakteren af den oprindelige afgørelse.

Generelt gælder i overensstemmelse med forventningsprincippet og proportionalitetsprincippet, at jo mere tilbagekaldelsen griber ind i borgerens forhold, jo mere tungtvejende skal begrundelsen for tilbagekaldelsen være. En allerede udnyttet tilladelse kan kun tilbagekaldes, hvis meget tungtvejende grunde tilsiger det.

Styrken af de hensyn, som taler imod tilbagekaldelse, vil som regel være mindre, jo hurtigere tilbagekaldelsen sker. Jo kortere tid, der går, jo mindre vil parten typiske have nået at have indrettet sig på den trufne afgørelse.

Det fremgår af Forvaltningsret Almindelige emner af Karsten Revsbech m.fl., 6. udg., 2016, s. 527, at hensynet til at sikre lighed og konsekvens i administrationen *normalt* ikke er tilstrækkeligt tungtvejende til at kunne bære tilbagekaldelse til ugunst for adressaten.

Det er således ikke udelukket, at hensynet til at sikre lighed og konsekvens i administrationen, herunder hensynet til præcedensvirkningen af en forkert afgørelse, kan være tilstrækkeligt tungtvejende til at kunne bære tilbagekaldelse til ugunst for adressaten.

#### Offentlige hensyn, som taler for en tilbagekaldelse – tilbagekaldelsesårsagen

Udvalget bør drøfte og beslutte, om dispensationen skal tilbagekaldes, idet den er meddelt i strid med kommunens mangeårige praksis, hvorefter der ikke gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, hvis bebyggelsesprocenten på ejendommen allerede er overskredet.

Ifølge lokalplanens § 6, stk. 1, er den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen 25. Etablering af elevatortårnet vil forøge bebyggelsesprocenten med 0,76 fra 70,59 til 71,35. Den procentvise forøgelse er forholdsvis beskedent, men bebyggelsesprocenten på ejendommen er forud for opførelse af elevatortårnet allerede væsentligt overskredet.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at væsentligt lige forhold skal behandles lige. Heri ligger et krav om konsekvens i forvaltningens afgørelse, dvs. at der – så længe en administrativ praksis ikke er ændret – ikke må forekomme ubegrundede eller vilkårlige afvigelser fra praksis – såkaldt usaglig forskelsbehandling.

Hensynet til præcedensvirkningen bør indgå med betydelig vægt i kommunens afgørelse om tilbagekaldelse af dispensation, idet ingen andre i kommunen med en bebyggelsesprocent, der allerede overskrider den for området fastlagte bebyggelsesprocent, vil kunne få lov til noget tilsvarende.

#### Adressatens berettigede forventninger og indrettelseshensynet

I den konkrete sag forudsætter udnyttelse af plantilladelsen, at der efterfølgende meddeles byggetilladelse. Plantilladelsen er således endnu ikke udnyttet, og byggeriet dermed ikke opført. Ejer har således endnu ikke indrettet sig i tillid til sine berettigede forventninger og den meddelte afgørelse ved at opføre byggeriet. Tilbagekaldelsen er således ikke et lige så intensivt indgreb, som hvis der allerede var meddelt byggetilladelse, og byggeriet opført i henhold til byggetilladelsen. Det bemærkes, at ejer endnu ikke har indgivet ansøgning om byggetilladelse.

Tilbagekaldelsen sker endvidere forholdsvist hurtigt efter, at tilladelsen er meddelt, og inden der er ansøgt om byggetilladelse.

Ejer kan inden for den nuværende bygningskonstruktion og bebyggelsesprocent opføre en elevator med samme placering på nordgavlen, men inden for bygningens eksisterende mur og fodaftryk. Der vil fragå enkelte kvadratmeter fra den indvendige bebyggelse, som vurderes at være ubetydelig, når henses til omfanget af den samlede bebyggelse, ligesom samtlige 4 ejerlejligheder ejes af samme ejer. Herved tilgodeses hensynet til naboerne, der ikke skal kigge på et glastårn, hvor elevatorstolen, når den kører op og ned, "forstyrrer" øjet, og støj- og lysgener undgås.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er et aktuelt behov for et elevatortårn, men at ejer ønsker at fremtidssikre boligen for at imødekomme beboernes mulighed for at blive boende, uanset alder, der kan medføre en nedsat bevægelighed.

**Relateret document 2/5**

**Dokument Navn: Ansøgning.docx**

**Dokument Titel: Ansøgning**

**Dokument ID: 4621552**

**Arkitekt M.A.A. Ejvind Rostgaard Maglesøvej 14 4300 Holbæk  
tlf. 5918 6211, mobil 4030 6211, mail: ejro@dlgtele.dk Se.nr. 1553 5253**

Gentofte Kommune  
Plan og Byg  
Bernstorffsvej 161  
2920 Charlottenlund

[Plan-Byg@gentofte.dk](mailto:Plan-Byg@gentofte.dk)

Holbæk, den 8.2.2021

**Vedr. Ejendommen Matr.nr. 17 iz og 17 kc, Gentofte by,  
Hambros Alle 21, 2900 Hellerup**

Anmodning om forhåndsdialog i forbindelse med ansøgning om principiel tilladelse til opførelse af et ca. 2 m<sup>2</sup> stort elevatorårn på ejendommens nordside.

**Planmæssige bestemmelser:**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 45.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med følgende bestemmelse, som der derfor anmodes om dispensation fra:

Lokalplanens §6:

Stk. 1: hvorefter B% ikke må overstige 25. Den eks. B% er ca. 77,3 og forøges til 77,6.

Stk. 2: idet elevatorårnet vurderes at ligge uden for byggefeltet

Stk. 4: hvorefter intet punkt af en bygningshøjde må overstige 12 m, idet elevatorårnet er 13 m højt.

Med henvisning til ønsket om dispensation, henvises til *'at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanen, når disse ikke er i strid med den i lokalplanen tilstræbte sikring af områdets karakter'*.

Som begrundelse for ansøgningen skal endvidere bemærkes at elevatoren vil forbedre bygningens tilgængelighed i tråd med de nugældende regler i bygningsreglementet og vil imødekomme beboernes mulighed for at blive boende, uanset alder, der kan medføre en nedsat bevægelighed.

På den baggrund og med henvisning til at elevatorårnet kun medfører en minimal forøgelse af B% og at højden kun overskrider med 1 m og er væsentlig lavere end den eksisterende bygning anmodes om en forhåndsgodkendelse med henblik på udarbejdelse og indsendelse af en egentlig ansøgning om byggetilladelse.

**Arkitekt M.A.A. Ejvind Rostgaard Maglesøvej 14 4300 Holbæk  
tlf. 5918 6211, mobil 4030 6211, mail: ejro@dlgtele.dk Se.nr. 1553 5253**

Holbæk, den 8.2.2021

**Bebyggelsesprocent beregning:**

Samlet grundareal 1445 m<sup>2</sup>.

Eksisterende bruttoetageareal:

Kælder	257 m <sup>2</sup> (loft 1,25 over terræn)
Stue	257 m <sup>2</sup>
1. sal	257 m <sup>2</sup>
2. sal	249 m <sup>2</sup>
loft	96 m <sup>2</sup>
<b>bruttoetageareal</b>	<b>1116 m<sup>2</sup></b>

**Eks. B%:  $1116 : 1445 \times 100 = 77,3\%$**

**Fremtidig bruttoetageareal:**

Elevatortårn:  $3 \times 2\text{m}^2 \text{ } 0 \text{ } 6 \text{ m}^2 + 1116 = 1122 \text{ m}^2$

**Fremtidig B%:  $1122 : 1445 \times 100 = 77,6\%$**

Venlig hilsen

Ejvind Rostgaard

Bilag:

Fuldmagt fra ejer

Skitseforslag udarbejdet af arkitekt MAA Lars Tuxen

**Arkitekt M.A.A. Ejvind Rostgaard Maglesøvej 14 4300 Holbæk  
tlf. 5918 6211, mobil 4030 6211, mail: ejro@dlgtele.dk Se.nr. 1553 5253**

**Relateret document 3/5**

**Dokument Navn: Dispensation.docx**

**Dokument Titel: Dispensation**

**Dokument ID: 4621560**



Arkitekt M.A.A. Ejvind Rostgaard  
Maglesøvej 14  
4300 Holbæk

Dato: 25-02-2022  
Sagsnr.: 2021 - 287

## **PLANMÆSSIG GODKENDELSE - DISPENSATION**

**Matrikelnr.:** 17iz og 17kc, begge Gentofte  
**Adresse:** Hambros Alle 21, 2900 Hellerup  
**Ejer:** E/F Villa Hambro  
**Ansøger:** Arkitekt M.A.A. Ejvind Rostgaard  
**Modtaget den:** 8. november 2021  
**Ansøgningen omfatter:** Opførelse af elevatortårn med et grundareal på 1,50 x 1,85 m og en højde på ca. 13 m, placeret på nordsiden af bygningen.  
Elevatorstolen udføres i kvalitetsniveau B, således at den kan anvendes af kørestolsbrugere.  
Elevatorstolen udføres således at der sikres mod indblik til naboejendomme.  
Elevatortårnet udføres visuelt let og beklædes med glaspartier, hvis opdeling vil følge ejendommens vandrette gesimsbånd.

### **Plangrundlag**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 45 for et område ved Hambros Alle, bekendtgjort den 25. september 1984.

### **Dispensation**

Opførelse af elevatortårn kræver dispensation fra Lokalplan 45, § 6, stk. 1 om bebyggelsesprocent, stk. 2 om placering af bebyggelse og stk. 4 om bygnings- og facadehøjde.

Stk. 1. *"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25."*

Stk. 2. *"Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 1 angivne byggefelter."*



*Udover de på kortbilag i angivne byggefelter kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres mindre garage—, carport— og udhusbygninger, som har tilknytning til beboelsesbygningerne.”*

Stk. 4. ”Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,0 m.”

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, byplan eller lignende, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.

Det er Plan og Bygs vurdering i den konkrete sag, at her ikke er tale om en del af planens principper.

### **Vurdering**

Bygningen er en større beboelsesejendom med et grundareal på 279 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 1.020 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført i fire etager, høj hælder, stue, 1. sal samt 2. sal udført som mansard. Der er indrettet 4 beboelseslejligheder i ejendommen. Grundarealet er 1.445 m<sup>2</sup>.

Det bemærkes, at der divergerende oplysninger vedr. spidsloft på 96 m<sup>2</sup>. Det er Plan og Bygs vurdering, at arealet ikke skal medregnes idet der er tale om en uudnyttelig tagetage i form af spidsloft.

Etablering af elevatortårn på 11 m<sup>2</sup> vil forøge etagearealet til 1.031 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten med 0,76, fra 70,59 til 71,35.

Ud fra en konkret, individuel vurdering af ansøgningen om opførelse af elevatortårn har Plan og Byg vurderet, at det mindre grundareal på knap 3 m<sup>2</sup> (2,775 m<sup>2</sup>) og forøgelsen af etagearealet med 11 m<sup>2</sup> (11,1 m<sup>2</sup>) ikke vil have væsentlig indvirkning på omgivelserne eller ændrer oplevelsen af ejendommen, idet elevatoren placeres på bagsiden af bygningen, placeres tæt op ad gavlfacaden og ikke gøres væsentligt højere end taggesimsen. Overordnet set er der tale om mindre tilbygning set i forhold til bygningens nuværende omfang.

Det er medtaget i vurderingen, at elevatortårnet udføres let og transparent, således at dens masse ikke i væsentlig grad opleves samt at elevatorstolen udføres afskærmet således at der ikke er mulighed for indkig til naboejendommene.

Plan og Byg har der ud over lagt vægt på, at etablering af elevator i den treetagers bygning i væsentlig grad vil forbedre tilgængeligheden og dermed den daglige benyttelse.

Overordnet set har vi vurderet, at lokalplanens intentioner om at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse fortsat, vil være iagttaget.

### **Naboorientering**

Der har i forbindelse med sagsbehandlingen ikke været foretaget en naboorientering iht. planlovens § 20, stk. 1.



Plan og Byg har vurderet, at det ansøgte ikke er væsentligt i forhold til ejere, naboer og evt. brugere, idet elevatoren udføres under hensyntagen til naboer og er af mindre omfang.

En forudgående orientering af naboer og andre er derfor vurderet, at være af underordnet betydning, jf. planlovens § 20, stk. 2.

### **Afgørelse**

Med henvisning til § 6 i lokalplan 45 godkendes det ansøgte på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er angivet i ansøgningen.

Er tilladelsen ikke udnyttet inden 3 år efter meddelelsesdatoen bortfalder den jf. planlovens § 56, stk. 1.

Udnyttelse af denne godkendelse forudsætter at der fremsendes forskriftsmæssigt byggeandragende.

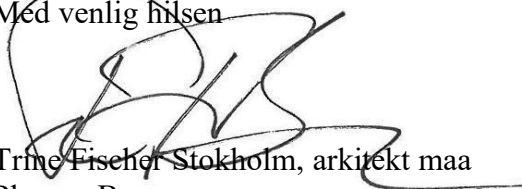
Opmærksomheden henledes på, at udnyttelse af tilladelsen kan forudsætte samtykke fra tredjemand, herunder fra evt. medejere af ejendommen.  
Eventuel uenighed mellem ejerne herom afgøres ved domstolene, idet forholdet er privatretligt.

Plan og Byg har ikke taget stilling til privatretlige spørgsmål, herunder hvorvidt udnyttelsen af tilladelsen eventuelt er i strid med privatretlige aftaler eller servitutter. Dette gælder også hvor Gentofte Kommune er part eller påtaleberettiget.

Det er ansøgers ansvar at afklare sådanne forhold, herunder ved gennemgang af tingbogen.

Sagen afsluttes hermed fra kommunens side.

Med venlig hilsen



Trine Fischer Stokholm, arkitekt maa  
Plan og Byg



## **Klagevejledning - Planloven:**

Du kan klage over denne afgørelse, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages.

Det vil sige, at du kan klage over denne afgørelse, hvis kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Du kan derimod ikke klage over, at kommunen burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger fra du modtager afgørelsen.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. § 2 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 om regler for klage til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du indgive din klage til Planklagenævnet. Klagen skal indsendes via klageportalen, som du finder på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Klagen sendes videre af klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i klageportalen, jf. bekendtgørelsens § 3.

Kommunen sender, via klageportalen, kommunens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter til Planklagenævnet, vedhæftet den påklagede afgørelse og de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der indsendes uden om klageportalen, hvis der ikke foreligger særlige grunde til det, jf. bekendtgørelsens § 4.

Hvis du ønsker, at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 6.

Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr. (2016-niveau), jf. § 8, stk. 1 i Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet.

De nærmere regler om gebyrbetaling fremgår af Bekendtgørelse nr. 108 af 28.01.2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsen, at betaling af gebyr skal ske ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet inden den af Planklagenævnet fastsatte frist. Betales gebyret ikke inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen modtages, jf. planlovens § 62.

**Relateret document 4/5**

**Dokument Navn: Klage.pdf**

**Dokument Titel: Klage**

**Dokument ID: 4621613**

ALLE

Kønig Advokater  
Amaliegade 35  
1256 København K

CVR-nr.: 26438632  
Bank: 2191 0105190190  
Tel: +45 33 70 20 00  
www.danlaw.dk

Preben Kønig  
Advokat (H)  
pk@danlaw.dk

6. april 2022  
Sag: 130423

## Klage over Gentofte Kommunes dispensation, sagsnr. 2021 - 287

---

Jeg skal som advokat for Thomas Kønig, Gardes Alle 34, 2900 Hellerup, Lars Bo Jeppesen, Gardes Alle 36, 2900 Hellerup, Tommy Høyrup Holte, Richelieus Alle 9, 2900 Hellerup og Brigitte Bruun, Richelieus Alle 7, 2900 Hellerup herved indgive klage over afgørelse om dispensation fra Lokalplan 45 på adressen Hambros Alle 21, 2900 Hellerup, sagsnr.: 2021 – 287.

Gentofte Kommune har meddelt dispensation til opførelse af elevatorårn iht. Lokalplan 45, § 6, stk. 1 om bebyggelsesprocent, stk. 2 om placering af bebyggelse og stk. 4 om bygnings- og facadehøjde, uden at der i den forbindelse har været foretaget orientering i medfør af Planlovens § 20, stk. 1.

Kommunens vurdering af, at det ansøgte ikke er væsentligt i forhold til naboer samt ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen, og at den manglende orientering således kan støttes på Planlovens § 20, stk. 2, **bestrides**, idet påtænkte opførelse af et elevatorårn med et grundareal på 1,50 x 1,85 m og en højde på ca. 13 m ikke kan anses for værende af underordnet betydning for de interessenter, der er oplyst i Planlovens § 20, stk. 2, nr. 1 og 2, herunder mine klienter, som alle anser dispensationen/opførelsen af elevatorårnet for yderst indgribende og til væsentlig og åbenbar gene.

Foruden det visuelle vil opførelsen af elevatorårnet potentielt have betydning for værdien af ejendommene i området.

Det er min opfattelse, at blandt andet følgende 5 forhold såvel hver for sig og tilsammen er problematisk og bevirker, at tilladelse ikke skal meddeles:

- 1) Overskridelse af bebyggelsesprocenten, som ikke må overstige 25, og at det bestående hus allerede langt overstiger dette,
- 2) Overskridelse af byggefelt i henhold til Lokalplan 45
- 3) Overskridelse af max højde, som kun må være 12 meter.
- 4) Overskridelse af det skrå højdegrænseplan, som især er til gene for Richelieus Alle 7
- 5) Tilsidesættelse af de almindelige orienteringsregler.

Mine klienter er først nu blevet opmærksomme på byggetilladelsen og indleverer herved straks nærværende klage (hvilket i alle tilfælde må være rettidigt, henset til at ingen af mine klienter er blevet orienteret tidligere).

Nærværende skrivelse vil tilgå Planklagenævnet, Gentofte Kommune samt ejeren af Hambros Alle 21, 2900 Hellerup.

Der vil komme en uddybning af mine betragtninger, når jeg har gennemgået sagens akter i forbindelse med min aktindsigtsanmodning, som Gentofte Kommune har besvaret/imødekommet dags dato.

Venlig hilsen  
Kønig Advokater

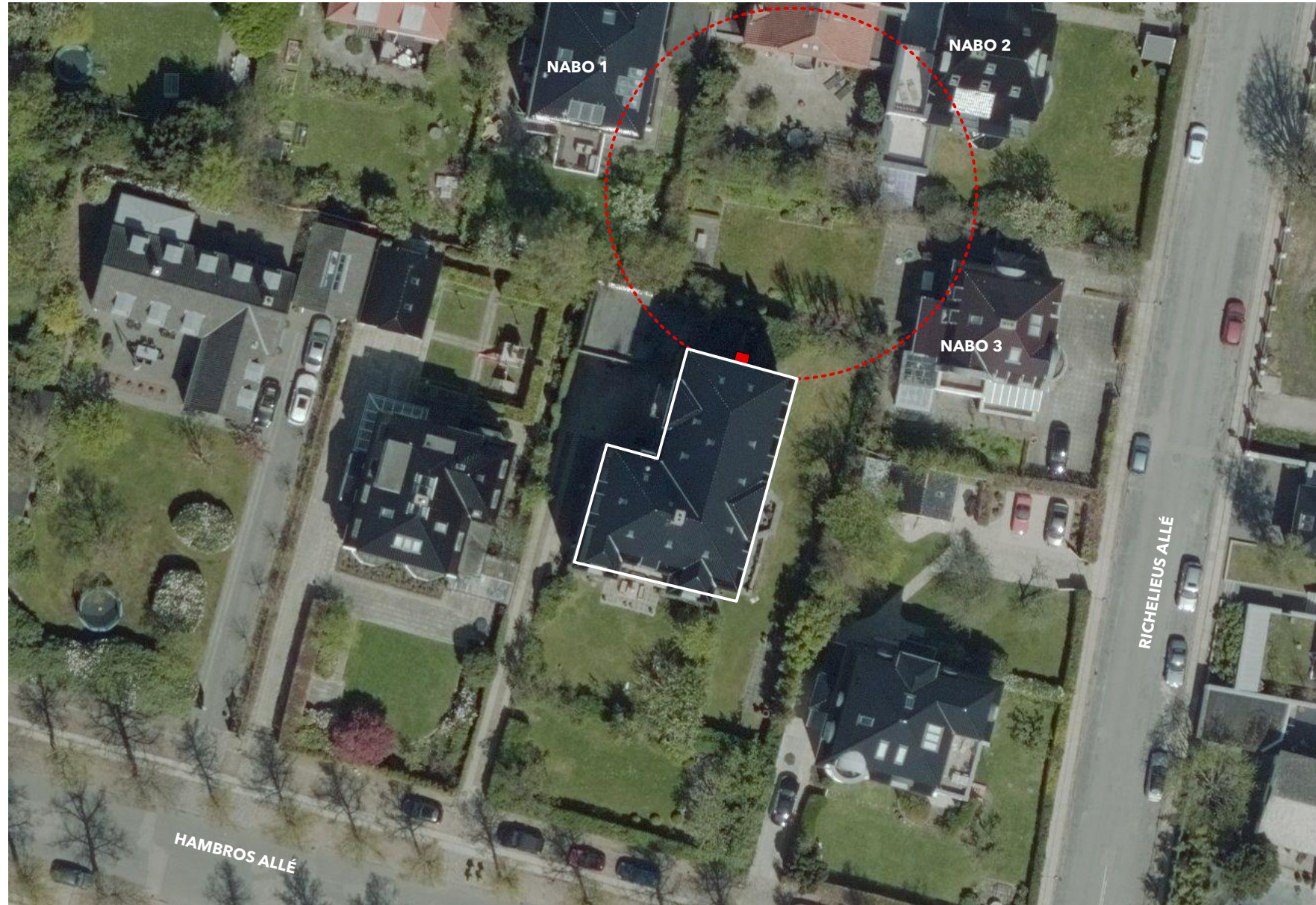
Preben Kønig

**Relateret document 5/5**

**Dokument Navn:   Oversigtsfoto.pdf**

**Dokument Titel:   Oversigtsfoto**

**Dokument ID:      4621614**



LUFTFOTO AF EJENDOM

No.	Date	Revision Notes

WENZEL + TUXEN arkitekter maa

DALSTRØGET 4  
2870 DYSSEGÅRD

WENZEL + TUXEN ARCHITECTS  
135 WEST 26 TH STREET  
SUITE 3A. NEW YORK, NY 10001  
USA

T 2892 9116

T +1 212 625 3330

info@wenzel-tuxen.com  
www.wenzel-tuxen.com



**NOTES ON COPYRIGHTS ©**

This drawing is the property of Wenzel + Tuxen architects. You hereby agree and undertake that you will not in any way utilize, copy, reproduce or take advantage of the drawings, or any part of them, prior to our written consent.

Denne tegning tilhører Wenzel + Tuxen arkitekter MAA. Tegningen, eller dele heraf, må ikke kopieres, udnyttes eller reproduceres til formål andre end dem som er tilsigtet uden tegnestuens skriftlige tilladelse.

BYGHERRE:  
**Helle Viuff**  
**Hambros Alle 21**  
**2900 Hellerup**

GODKENDT AF BYGHERRE:

..... / /  
Approved signature for signoff.

PROJECT #

PROJECT NAME:  
**Elevator**

DRAWING:  
**Situationsplan eksisterende forhold**

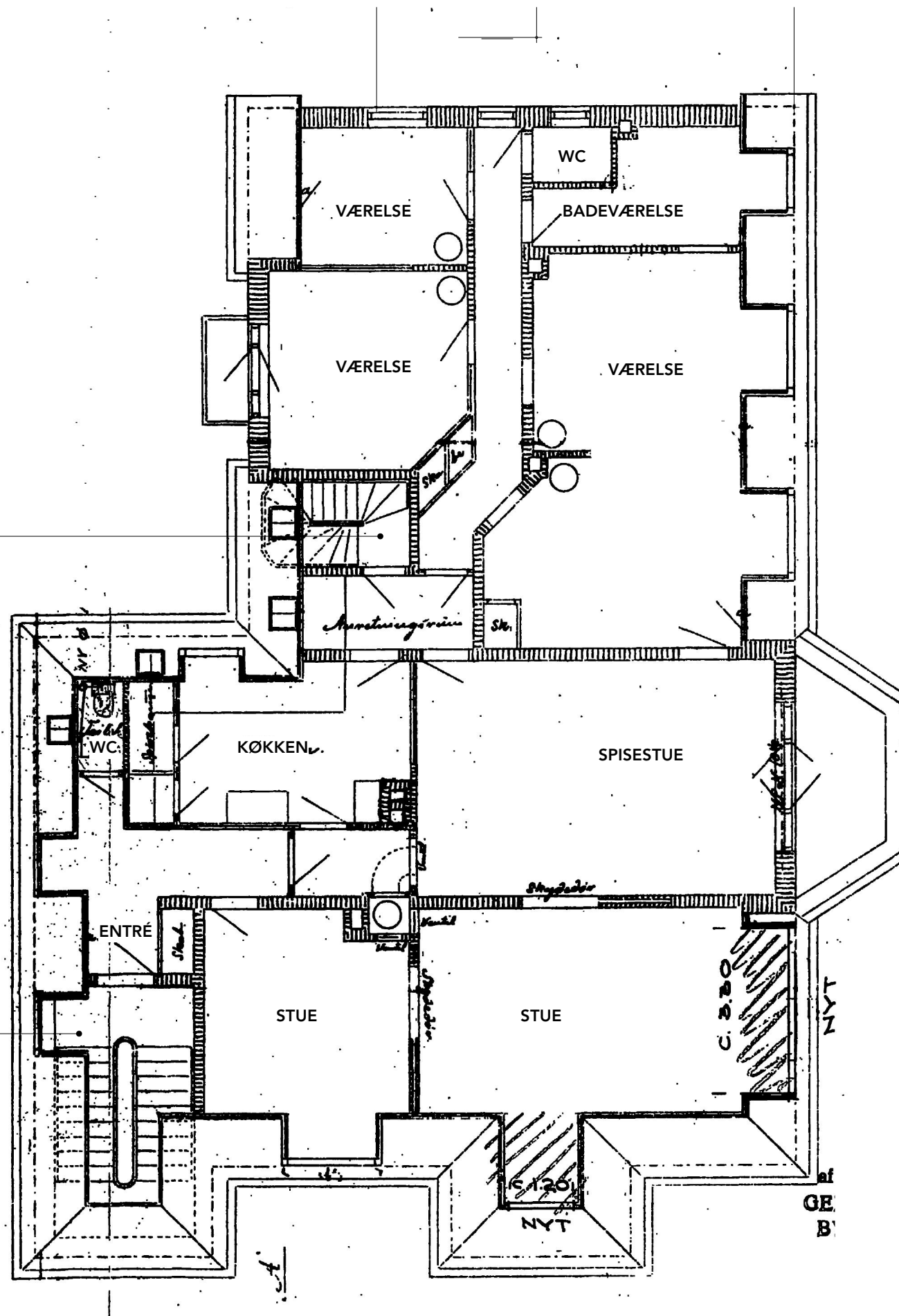
ID / KS	/
FASE	
STATUS	
BYGNINGSDEL	PLANER
ID	A.0

DATE:	REVISION	PLOT DATE
21/01/2021		

MÅL:	DRAWING NO:
	<b>A0.1</b>

EKSISTERENDE KØKKENTRAPPE

EKSISTERENDE HOVEDTRAPPE



2.ETAGE PLAN 1:100

No.	Date	Revision Notes
-----	------	----------------

WENZEL + TUXEN arkitekter maa

DALSTRØGET 4  
2870 DYSESGÅRD

WENZEL + TUXEN ARCHITECTS  
135 WEST 26TH STREET  
SUITE 3A, NEW YORK, NY 10001  
USA

T 2892 9116

T +1 212 625 3330

info@wenzel-tuxen.com  
www.wenzel-tuxen.com



**NOTES ON COPYRIGHTS ©**

This drawing is the property of Wenzel + Tuxen architects. You hereby agree and undertake that you will not in any way utilize, copy, reproduce or take advantage of the drawings, or any part of them, prior to our written consent.

Denne tegning tilhører Wenzel + Tuxen arkitekter MAA. Tegningen, eller dele heraf, må ikke kopieres, udnyttes eller reproduceres til formål andre end dem som er tilsigtet uden tegnestuens skriftlige tilladelse.

BYGHERRE:

**Helle Viuff**  
**Hambros Alle 21**  
**2900 Hellerup**

GODKENDT AF BYGHERRE:

Approved signature for signoff.

PROJECT #

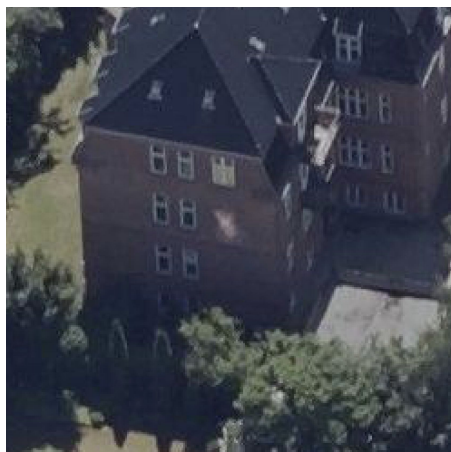
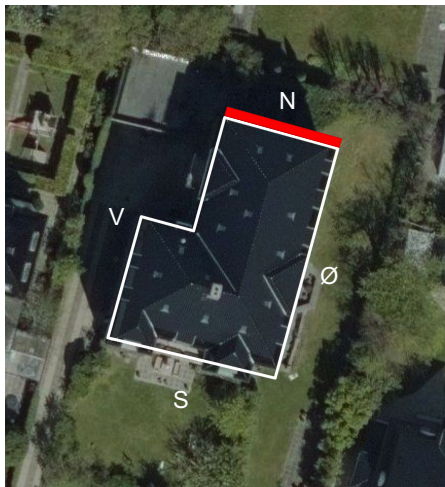
PROJECT NAME:

**Elevator**

DRAWING:

**Plan eksisterende forhold**

ID / KS	/	
FASE		
STATUS		
BYGNINGSDEL	PLANER	
ID	A.0	
DATE:	REVISION	PLOT DATE
<b>21/01/2021</b>		
MÅL:	DRAWING NO:	
<b>1:100</b>	<b>A0.2</b>	



HAVE

GÅRDRUM

FACADE 1:100

No.	Date	Revision Notes

WENZEL + TUXEN arkitekter maa

DALSTRØGET 4  
2870 DYSSEGÅRD

WENZEL + TUXEN ARCHITECTS  
135 WEST 26 TH STREET  
SUITE 3A. NEW YORK, NY 10001  
USA

T 2892 9116

T +1 212 625 3330

info@wenzel-tuxen.com  
www.wenzel-tuxen.com



**NOTES ON COPYRIGHTS ©**

This drawing is the property of Wenzel + Tuxen architects. You hereby agree and undertake that you will not in any way utilize, copy, reproduce or take advantage of the drawings, or any part of them, prior to our written consent.

Denne tegning tilhører Wenzel + Tuxen arkitekter MAA. Tegningen, eller dele heraf, må ikke kopieres, udnyttes eller reproduceres til formål andre end dem som er tilsigtet uden tegnestuens skriftlige tilladelse.

BYGHERRE:  
**Helle Viuff**  
**Hambros Alle 21**  
**2900 Hellerup**

GODKENDT AF BYGHERRE:

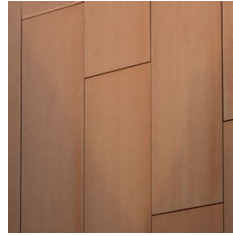
..... / /  
Approved signature for signoff.

PROJECT #

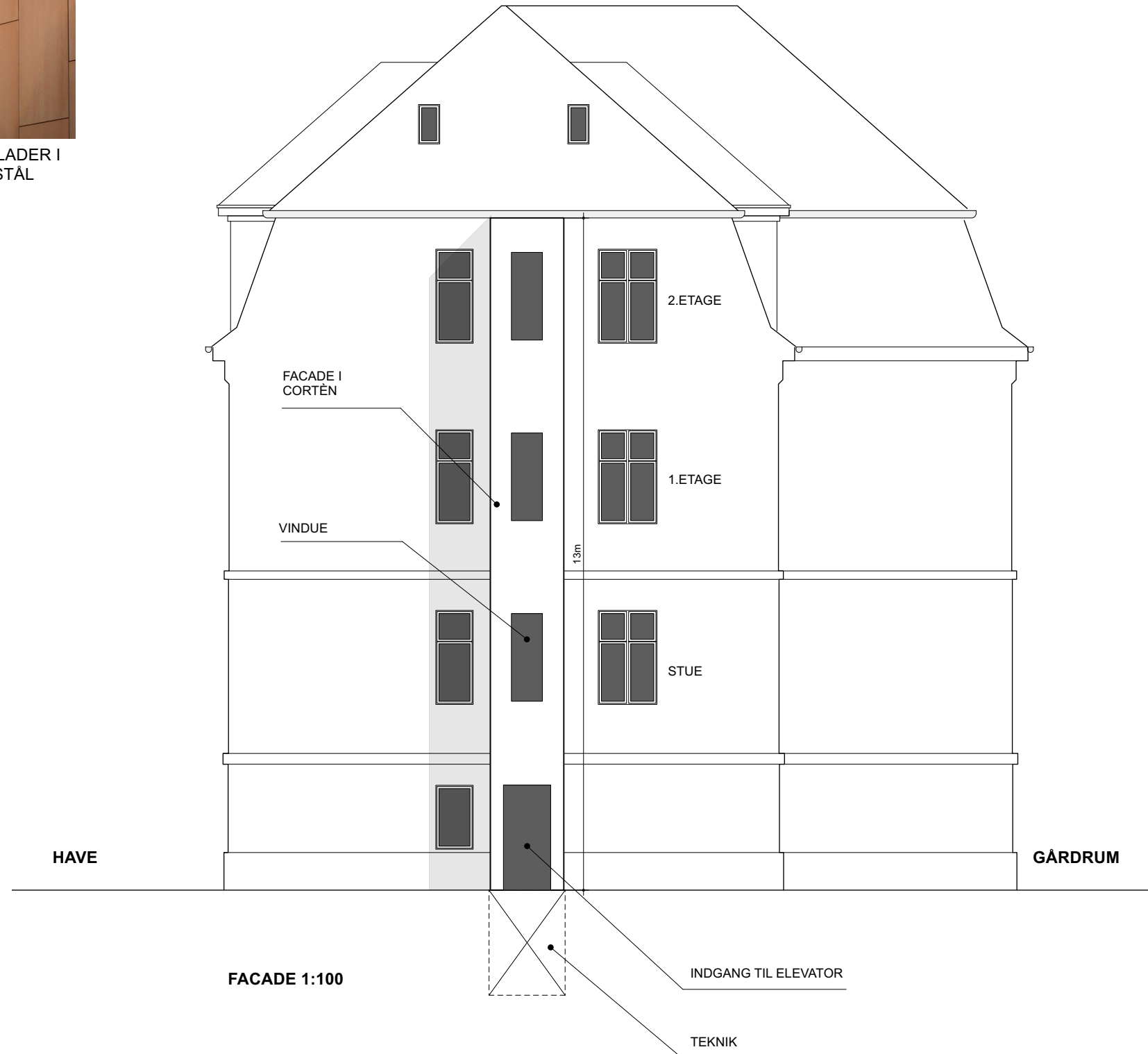
PROJECT NAME:  
**Elevator**

DRAWING:  
**Nordfacade eksisterende forhold**

ID / KS	/	
FASE		
STATUS		
BYGNINGSDEL	PLANER	
ID	A.0	
DATE:	REVISION	PLOT DATE
<b>21/01/2021</b>		
MÅL:	DRAWING NO:	
	<b>A0.3</b>	



FACADEPLADER I  
CORTÈN STÅL



No.	Date	Revision Notes

**WENZEL + TUXEN** arkitekter maa

DALSTRØGET 4  
2870 DYSSEGÅRD

WENZEL + TUXEN ARCHITECTS  
135 WEST 26 TH STREET  
SUITE 3A. NEW YORK, NY 10001  
USA

T 2892 9116      T +1 212 625 3330

info@wenzel-tuxen.com  
www.wenzel-tuxen.com



**NOTES ON COPYRIGHTS ©**  
This drawing is the property of Wenzel + Tuxen architects. You hereby agree and undertake that you will not in any way utilize, copy, reproduce or take advantage of the drawings, or any part of them, prior to our written consent.

Denne tegning tilhører Wenzel + Tuxen arkitekter MAA. Tegningen, eller dele heraf, må ikke kopieres, udnyttes eller reproduceres til formål andre end dem som er tilsigtet uden tegnestuens skriftlige tilladelse.

BYGHERRE:  
**Helle Viuff**  
**Hambros Alle 21**  
**2900 Hellerup**

GODKENDT AF BYGHERRE:

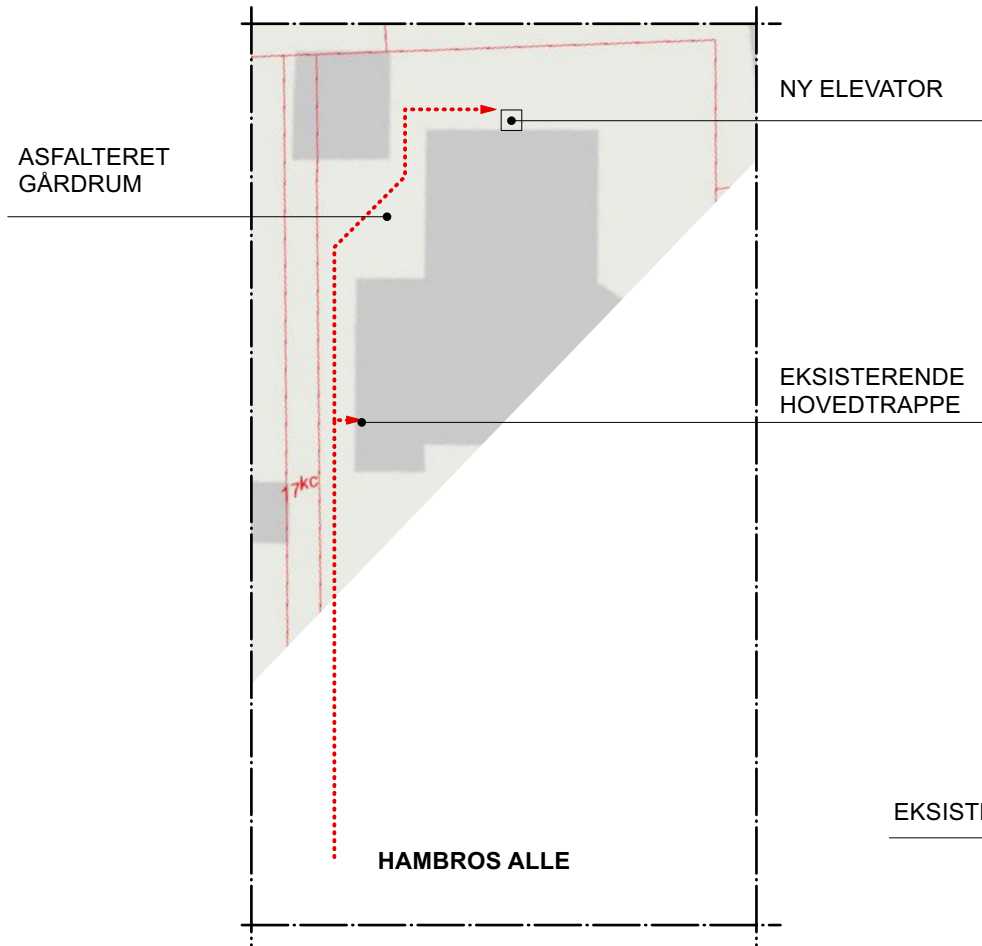
..... / /  
Approved signature for signoff.

PROJECT #

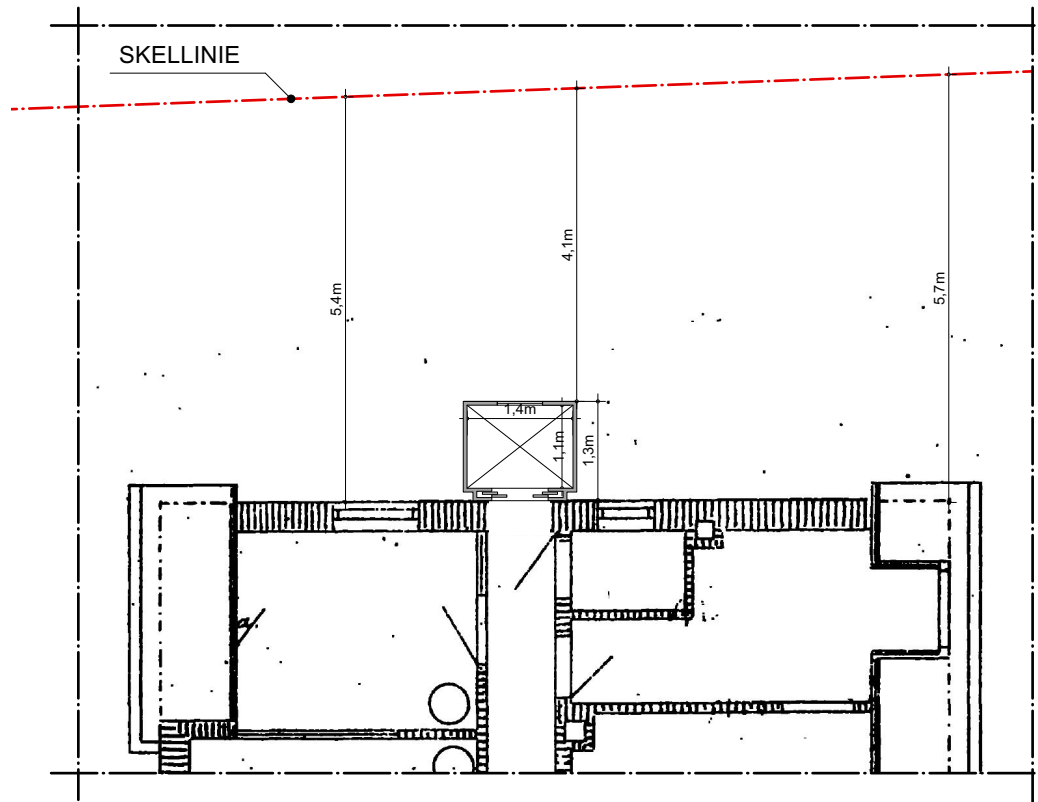
PROJECT NAME:  
**Elevator**

DRAWING:  
**Nordfacade fremtidige forhold**

ID / KS	/	
FASE		
STATUS		
BYGNINGSDEL	PLANER	
ID	A.0	
DATE:	REVISION	PLOT DATE
<b>21/01/2021</b>		
MÅL:	DRAWING NO:	
<b>1:100</b>	<b>A0.4</b>	

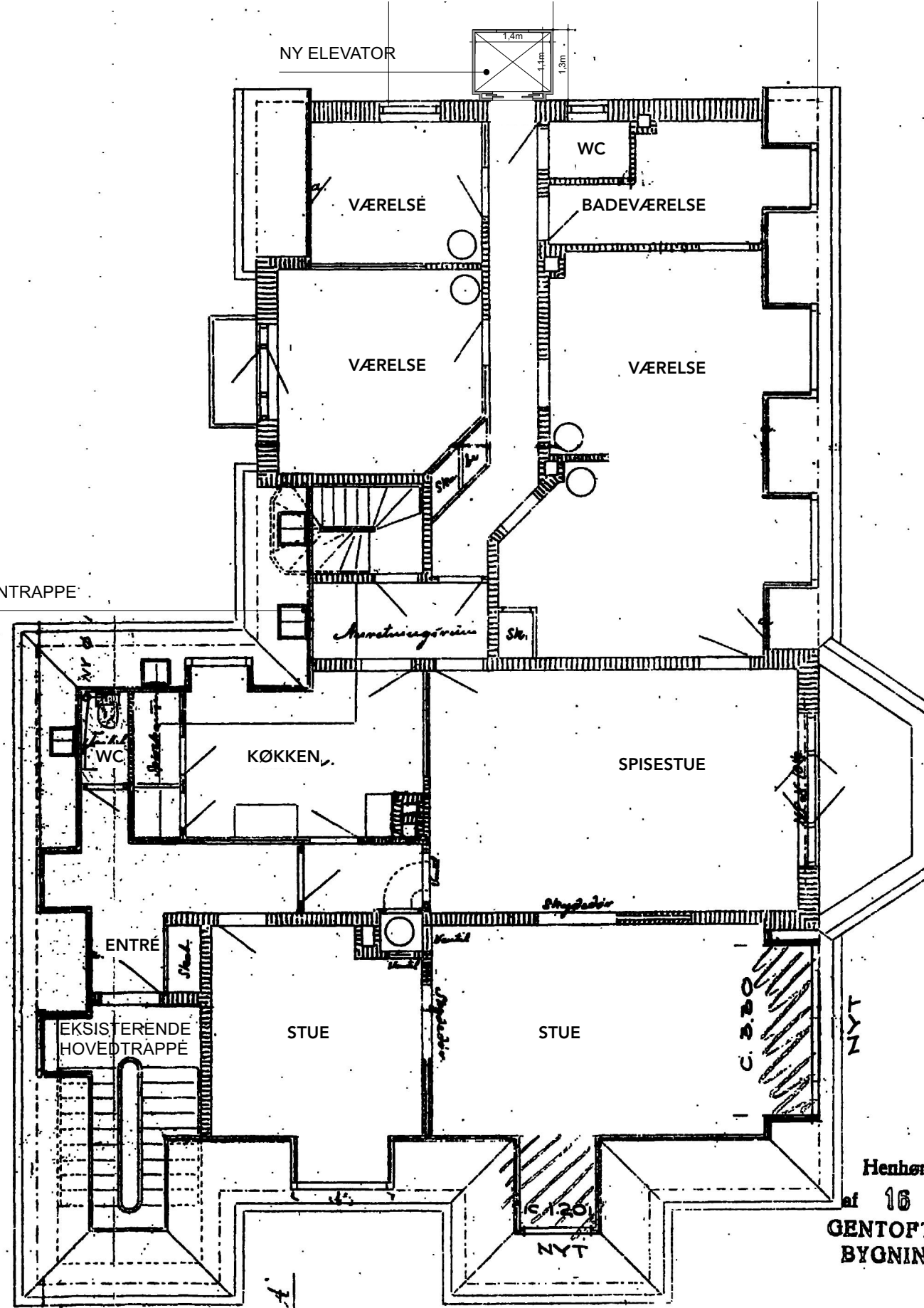


SITUATIONSPLAN 1:500



PLANUDSNIT 1:100

EKSISTERENDE KØKKENTRAPPE



2.ETAGE PLAN 1:100

No.	Date	Revision Notes
-----	------	----------------

WENZEL + TUXEN arkitekter maa

DALSTRØGET 4  
2870 DYSSEGÅRD

WENZEL + TUXEN ARCHITECTS  
135 WEST 26TH STREET  
SUITE 3A, NEW YORK, NY 10001  
USA

T 2892 9116

T +1 212 625 3330

info@wenzel-tuxen.com  
www.wenzel-tuxen.com



NOTES ON COPYRIGHTS ©

This drawing is the property of Wenzel + Tuxen architects. You hereby agree and undertake that you will not in any way utilize, copy, reproduce or take advantage of the drawings, or any part of them, prior to our written consent.

Denne tegning tilhører Wenzel + Tuxen arkitekter MAA. Tegningen, eller dele heraf, må ikke kopieres, udnyttes eller reproduceres til formål andre end dem som er tilsigtet uden tegnestuens skriftlige tilladelse.

BYGHERRE:  
**Helle Viuff**  
**Hambros Alle 21**  
**2900 Hellerup**

GODKENDT AF BYGHERRE:

Approved signature for signoff.

PROJECT #

PROJECT NAME:  
**Elevator**

Henhører  
af **16 FE**  
**GENTOFTE**  
**BYGNING**

DRAWING:  
**Plan fremtidige forhold**

ID / KS	/
FASE	
STATUS	
BYGNINGSDEL	PLANER
ID	A.0

DATE:	REVISION	PLOT DATE
21/01/2021		

MÅL:	DRAWING NO:
1:100	A0.5

## **Punkt 2: Referat**



# Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 20-06-2022 16:30  
Mødeafholdelse Udvalgsværelse 1

Protokollen blev læst  
og mødet hævet kl.: 17.00

Tilstede: Jesper Marcus, Karen Riis Kjølbbye, Stig Wall, Teit  
Andersen (deltog digitalt), Helene Brochmann, Jeanne  
Toxværd

Fraværende: Britta Riis

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

20-06-2022 16:30

<b>1 (Åben) Hambros Alle 21. Tilbagekaldelse af dispensation til etablering af elevatortårn.....</b>	<b>3</b>
<b>2 (Åben) Underskrift .....</b>	<b>4</b>

# 1 (Åben) Hambros Alle 21. Tilbagekaldelse af dispensation til etablering af elevatortårn

Sags ID: EMN-2022-05644

## Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske tilbagekaldelse af dispensation fra Lokalplan 45 for et område ved Hambros Allé til etablering af et elevatortårn på ejendommen.

Dispensationen er ved en fejl meddelt i strid med kommunens praksis om ikke at dispensere fra bebyggelsesprocenten, hvis denne allerede er overskredet, idet det som oftest vil medføre en u hensigtsmæssig fortætning. En ændring af kommunens praksis ville have forudsat, at sagen blev forelagt for Byplanudvalget, hvilket ikke er sket.

## Baggrund

Plan og Byg meddelte den 25. februar 2022 dispensation fra bestemmelser om bebyggelsesprocent, placering af bebyggelse og bygnings- og facadehøjde i Lokalplan 45 til opførelse af et elevatortårn på Hambros Allé 21 med et grundareal på 1,50 m x 1,85 m og en højde på ca. 13 m placeret på nordsiden af bygningen. Elevatortårnet udføres visuelt let og beklædes med glaspartier. Elevatorstolen udføres, så der sikres mod indbliksgener.

Ejendommen består af 4 lejligheder, der ejes af ansøger.

Udnyttelse af dispensationen forudsætter, at der meddeles byggetilladelse til opførelse af elevatortårnet.

Dispensation er påklaget til Planklagenævnet af beboerne på Gardes Allé 34 og Richelieus Allé 7 og 9. De omboende har henvendt sig til og holdt møde med forvaltningen den 9. juni 2022. De har indvendinger mod støj- og lysgener fra elevatortårnet, herunder den visuelle effekt, samt overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Udvalget bør drøfte og beslutte, om dispensationen skal tilbagekaldes, da den er meddelt i strid med kommunens mangeårige praksis, hvorefter der ikke gives dispensation fra bebyggelsesprocenten, hvis denne allerede er overskredet. Det gælder også, hvor ansøgningen er begrundet i tilgængelighedshensyn.

Tilbagekaldelse af en begunstigende forvaltningsakt beror på en helhedsvurdering med en afvejning af på den ene side de interesser eller hensyn, som taler for en tilbagekaldelse af afgørelsen. På den anden side et hensyn til adressatens berettigede forventninger om, at afgørelsen står ved magt, og dennes indretning i tillid til den meddelte afgørelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen er 25. Etablering af elevatortårnet vil forøge bebyggelsesprocenten med 0,76 fra 70,59 til 71,35. Den procentvise forøgelse er forholdsvis beskeden, men bebyggelsesprocenten på ejendommen er allerede væsentligt overskredet.

Da udnyttelse af dispensationen forudsætter, at der meddeles byggetilladelse, er dispensationen ikke udnyttet og byggeriet dermed ikke opført. Ejer har således endnu ikke indrettet sig i tillid til sine berettigede forventninger og den meddelte afgørelse ved at opføre byggeriet. Det bemærkes, at ejer endnu ikke har indgivet ansøgning om byggetilladelse.

Tilbagekaldelsen sker endvidere forholdsvis hurtigt efter, at tilladelsen er meddelt, og inden der er ansøgt om byggetilladelse.

Ejer kan inden for den nuværende bygningskonstruktion og bebyggelsesprocent opføre en elevator med samme placering på nordgavlen, men inden for bygningens eksisterende mur og fodaftryk. Der vil fragå enkelte kvadratmeter fra den indvendige bebyggelse, som vurderes at være ubetydelig, når henses til omfanget af den samlede bebyggelse. Herved tilgodeses hensynet til naboerne, der ikke skal kigge på et glastårn, hvor elevatorstolen, når den kører op og ned, "forstyrrer" øjet, ligesom støj- og lysgener undgås.

Det bemærkes, at der ikke er et aktuelt behov for et elevatorårn, men at ejer ønsker at fremtidssikre boligen for at imødekomme beboernes mulighed for at blive boende, uanset alder.

Der vedlægges ansøgning, dispensation, klage og oversigtsfoto.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om dispensation til etablering af elevatorårn på ejendommen skal tilbagekaldes.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Vedtaget at tilbagekalde den meddelte dispensation til elevatorårn.

### **Bilag**

1. Notat om Hambros Allé 21 (4621538 - EMN-2022-05644)
2. Ansøgning (4621552 - EMN-2022-05644)
3. Dispensation (4621560 - EMN-2022-05644)
4. Klage (4621613 - EMN-2022-05644)
5. Oversigtsfoto (4621614 - EMN-2022-05644)

## **2 (Åben) Underskrift**

**Sags ID:** EMN-2021-07632

### **Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

.

**Bilag**