

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 25-10-2010

Mødedato Mandag d. 25. oktober 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	11

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 25. oktober 2010
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 25. oktober 2010

Åben dagsorden

- 1 Undersøgelse af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune**
- 3 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 25. oktober 2010

1 Åbent Undersøgelse af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune

[051932-2010](#)

Resumé

På Kommunalbestyrelsens møde den 30. august 2010, pkt. 20, besluttede Kommunalbestyrelsen enstemmigt bl.a., at forvaltningen skulle undersøge anvendelsen af ambassadeejendommene i Gentofte Kommune med henblik på en vurdering af anvendelsens lovlighed.

Forvaltningen har nu med bistand fra advokat Kim Trenskow, Kromann-Reumert, gennemført undersøgelsen.

Forvaltningen har rettet henvendelse til de berørte ambassader, der ikke har tilladelse til - eller har tilladelse til i begrænset omfang - at anvende deres ejendomme til ambassadeformål. Hver enkelt ambassade er anmodet om at bekræfte, at vilkår for anvendelse af deres ambassadeejendom er overholdt.

Der vedlægges notat af 20. oktober 2010 om 3 byggesager, der er rejst spørgsmål om i tilknytning til undersøgelsen af anvendelsen af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune.

Det indstilles til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at orienteringen tages til efterretning, at lovliggørelsen af byggeriet på Lille Strandvej 27 godkendes, og at tidsfristen for den saudiarabiske ambassades fraflytning af Strandvejen 162 drøftes.

Baggrund

Forvaltningen har foretaget en intern undersøgelse af lovligheden af anvendelsen af de ejendomme i kommunen, som ejes eller lejes til ambassadeformål. Det drejer sig om 26 ejendomme. Den interne 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.

Ambassader må i modsætning til ambassadørboliger anses som erhverv. Hvis en ambassade er placeret i et villakvarter, vil dens anvendelse til ambassadeformål (liberalt erhverv) normalt være i strid med bestemmelser i lokalplanen om områdets anvendelse, medmindre kommunen meddeler tilladelse til anvendelse til ambassadeformål (liberalt erhverv). Der er mulighed for i begrænset omfang at drive liberalt erhverv fra sin bolig. I hovedparten af kommunens villaområder må 25 % af ejendommens etageareal, dog max. 50 m², anvendes til liberalt erhverv.

Udover bestemmelserne i lokalplanen, er det i boligreguleringslovens § 46 fastsat, at kommunen (Byplanudvalget) skal give tilladelse til nedlæggelse af en bolig. En ejendom kan således ikke anvendes udelukkende til ambassadeformål (liberalt erhverv) uden kommunens godkendelse. Gentofte Kommunes praksis om nedlæggelse af boliger til erhverv er forholdsvis restriktiv.

I forlængelse heraf har Gentofte Kommune anmodet 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 offentlige regler er afskåret fra at foretage en håndhævelse med krav om fysisk lovliggørelse som følge af myndighedspassivitet eller lang tids

brug. Advokatens redegørelse vedlægges som bilag.

Efter juridisk praksis er det ikke muligt at skride ind over for en brug, der er i strid med offentligretlige regler, hvis denne brug har foregået i en lang årrække, uden relevante myndigheder har skredet ind heroverfor. Der gælder ikke nogen fast tidsmæssig grænse for, hvor længe et ellers ulovligt forhold skal have forløbet upåtalte, før adgangen til at håndhæve fortabes. Det vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sag. Praksis viser dog, at upåtalte brug i mere end ca. 35 år altid vil medføre, at denne brug kan fortsætte.

Efter juridisk praksis kan myndigheder endvidere som følge af ca. 3 års passivitet være afskåret fra at stille krav om fysisk lovliggørelse. Passiviteten regnes fra det tidspunkt, hvor myndigheden fik viden om ulovligheden eller burde være vidende om ulovligheden. Der foreligger dog ikke nogen fast tidsgrænse for, hvornår myndighedspassivitet indtræder.

Ved vurderingen af spørgsmålet om myndighedspassivitet skal der altid foretages en konkret vurdering af sagen, hvori skal indgå den forløbne tid og hensynet til at ejeren. Derudover skal det tillægges vægt, om det kan bebrejdes myndigheden, at kravet om lovliggørelse ikke tidligere er blevet rejst.

Alle sager vedrørende de pågældende ejendomme, som findes i kommunens byggesagsarkiv (weblager) eller i kommunens elektroniske dokumenthåndteringssystem, er gennemgået for oplysninger af betydning for spørgsmålet om myndighedspassivitet.

Vurdering

Forvaltningen har nu med bistand fra advokat Kim Trenskow, Kromann-Reumert, gennemført undersøgelsen, der omfatter i alt 26 ejendomme. Det er advokat Kim Trenskows vurdering, at

- 19 ejendomme lovligt anvendes til ambassadeformål (nogle har vilkår om samtidig beboelse)
- 2 ejendomme muligvis lovligt kan anvendes til ambassadeformål (afhængig af hvor lang tid ejendommene oplyses at have været anvendt til ambassadeformål)
- 5 ejendomme ikke lovligt kan anvendes til ambassadeformål (udover det efter lokalplanen tilladte omfang til liberalt erhverv i egen bolig)

Oversigt over de 19 ejendomme, der lovligt anvendes til ambassadeformål:

- A. 3 ambassader har tilladelse til at anvende hele ejendommen til ambassadeformål. (Kina (Øregårds Allé 25) Syd-Korea og Saudi Arabien (Lille Strandvej 27)).
- B. 8 ambassader har tilladelse til at anvende ejendommen til ambassade på vilkår om, at der på ejendommen opretholdes en eller flere boliger for medarbejdere med tilknytning til ambassaden. (Bulgarien, Elfenbenskysten, Estland, Litauen, Ghana, Ungarn, Marokko og Pakistan). Der er ikke i forbindelse med den interne undersøgelse fremkommet oplysninger, der indikerer, at en eller flere af disse ejendomme anvendes i strid med dette vilkår. Spørgsmålet kan ikke afklares via opslag i CPR, idet der ikke er folkeregistreringspligt for diplomater. Udenrigsministeriet kan endvidere ikke medvirke til afklaring heraf, idet ministeriet alene er bekendt med, hvor mange repræsentanter for de enkelte lande, der opholder sig i

Danmark, men ikke hvor de opholder sig.

C.1 ejendom anvendes udelukkende til ambassadørbolig. (Kina, Øregårdsvænget 7). Denne anvendelse er lovlig.

D.3 ejendomme anvendes lovligt til ambassadeformål, idet der er tale om fortsættelse af hidtil lovlig anvendelse af ejendommene (1 der er ejet og tidligere blev anvendt til ambassade af Lesotho, lejes nu af Irak og 2 ejendomme ejet og lejet af Algeriet og Benin – med forbehold for at de anvendes til ambassadeformål i et tilsvarende omfang som det tidligere er tilladt henholdsvis en shippingvirksomhed og den nord-koreanske ambassade.)

E. 4 ejendomme vurderes lovligt anvendt til ambassadeformål som følge af lang tids brug af ejendommene til ambassadeformål sammenholdt med myndighedspassivitet fra kommunens side. (Indonesien, Polen (Richelieus Allé 10 og 12) og Uganda.)

De 2 ejendomme, som muligvis lovligt anvendes til ambassadeformål

For 2 ejendommers vedkommende er advokaten i tvivl om, hvorvidt anvendelse til ambassadeformål, udover det tilladte omfang efter lokalplanen, er lovlig. Lovligheden afhænger af hvor lang tid ejendommene oplyses at have været anvendt til ambassadeformål. (Kina (Øregårdsvænget 5 og Øregårds Allé 12)).

Oversigt over de 5 ejendomme, der ikke lovligt kan anvendes til ambassadeformål (udover det efter lokalplanen tilladte omfang til liberalt erhverv i egen bolig)

Endelig er det vurderet, at 5 ejendomme ikke, udover det efter lokalplanen tilladte omfang til liberalt erhverv, lovligt kan anvendes til ambassadeformål. Der er således ikke meddelt tilladelse til ambassadeformål. Det drejer sig om:

A..3 ejendomme ejet af Kina (Ahlmanns Allé 22, Henningsens Allé 24 og Tranegårdsvej 17),

B. 1 ejendom ejet af Vietnam (Bernstorffsvej 30c)

C. 1 ejendom lejet af Saudi Arabien (Strandvejen 162). I følge ansøgning af 13. september 2010 ønsker den saudiarabiske ambassade at anvende ejendommen til ambassadeformål, mens ejendommen beliggende på Lille Strandvej 27 ombygges. Ved supplerende ansøgning modtaget den 18. oktober 2010 søger den saudiarabiske ambassade om tilladelse til at anvende Strandvejen 162 til ambassade i 1 år. Forvaltningen har udbedt sig nærmere oplysninger om, hvilke arbejder der skal udføres på Lille Strandvej 27 samt tidsterminerne herfor. Forvaltningen er i dialog med ambassaden og vil på udvalgsmøderne redegøre mundtligt for sagen.

Videre proces

Forvaltningen har rettet henvendelse til de berørte ambassader, der ikke har tilladelse til - eller har tilladelse til i begrænset omfang - at anvende deres ejendomme til ambassadeformål. Hver enkelt ambassade er anmodet om at bekræfte, at vilkår for anvendelse af deres ambassadeejendom er overholdt.

Når disse faktuelle oplysninger foreligger, vil forvaltningen behandle sagerne i lighed med praksis i tilsvarende sager vedrørende gentofteborgere.

Indstilling

JURA og Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At kommunen godkender den i notat af 20. oktober 2010 beskrevne lovliggørelse af byggeriet på Lille Strandvej 27 og meddeler principtilladelse med henblik på opførelse af et gatehouse på ca. 43 m²
2. At tidsfristen for den saudiarabiske ambassades fraflytning af Strandvejen 162 drøftes.

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

3. At redegørelsen i øvrigt tages til efterretning.

Bilag

 [Ambassadeejendomme i gentofte](#)

 [Ambassader i Gentofte Kommune - redegørelse for byggesager](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. oktober 2010

3 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. oktober 2010

2 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 25. oktober 2010
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse 1

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:**

17:00

Tilstede:

**Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie-
Louise Andreassen, Marie Louise Gjern Bistrup,
Andreas Just Karberg, Irene Lütken, Peter Michael
Fenger**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 25. oktober 2010

Åben dagsorden

- 1 Undersøgelse af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune**
- 3 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 25. oktober 2010

1 Åbent Undersøgelse af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune

[051932-2010](#)

Resumé

På Kommunalbestyrelsens møde den 30. august 2010, pkt. 20, besluttede Kommunalbestyrelsen enstemmigt bl.a., at forvaltningen skulle undersøge anvendelsen af ambassadeejendommene i Gentofte Kommune med henblik på en vurdering af anvendelsens lovlighed.

Forvaltningen har nu med bistand fra advokat Kim Trenskow, Kromann-Reumert, gennemført undersøgelsen.

Forvaltningen har rettet henvendelse til de berørte ambassader, der ikke har tilladelse til - eller har tilladelse til i begrænset omfang - at anvende deres ejendomme til ambassadeformål. Hver enkelt ambassade er anmodet om at bekræfte, at vilkår for anvendelse af deres ambassadeejendom er overholdt.

Der vedlægges notat af 20. oktober 2010 om 3 byggesager, der er rejst spørgsmål om i tilknytning til undersøgelsen af anvendelsen af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune.

Det indstilles til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at orienteringen tages til efterretning, at lovliggørelsen af byggeriet på Lille Strandvej 27 godkendes, og at tidsfristen for den saudiarabiske ambassades fraflytning af Strandvejen 162 drøftes.

Baggrund

Forvaltningen har foretaget en intern undersøgelse af lovligheden af anvendelsen af de ejendomme i kommunen, som ejes eller lejes til ambassadeformål. Det drejer sig om 26 ejendomme. Den interne 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.

Ambassader må i modsætning til ambassadørboliger anses som erhverv. Hvis en ambassade er placeret i et villakvarter, vil dens anvendelse til ambassadeformål (liberalt erhverv) normalt være i strid med bestemmelser i lokalplanen om områdets anvendelse, medmindre kommunen meddeler tilladelse til anvendelse til ambassadeformål (liberalt erhverv). Der er mulighed for i begrænset omfang at drive liberalt erhverv fra sin bolig. I hovedparten af kommunens villaområder må 25 % af ejendommens etageareal, dog max. 50 m², anvendes til liberalt erhverv.

Udover bestemmelserne i lokalplanen, er det i boligreguleringslovens § 46 fastsat, at kommunen (Byplanudvalget) skal give tilladelse til nedlæggelse af en bolig. En ejendom kan således ikke anvendes udelukkende til ambassadeformål (liberalt erhverv) uden kommunens godkendelse. Gentofte Kommunes praksis om nedlæggelse af boliger til erhverv er forholdsvis restriktiv.

I forlængelse heraf har Gentofte Kommune anmodet 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 offentlige regler er afskåret fra at foretage en håndhævelse med krav om fysisk lovliggørelse som følge af myndighedspassivitet eller lang tids

brug. Advokatens redegørelse vedlægges som bilag.

Efter juridisk praksis er det ikke muligt at skride ind over for en brug, der er i strid med offentligretlige regler, hvis denne brug har foregået i en lang årrække, uden relevante myndigheder har skredet ind heroverfor. Der gælder ikke nogen fast tidsmæssig grænse for, hvor længe et ellers ulovligt forhold skal have forløbet upåtaget, før adgangen til at håndhæve fortabes. Det vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sag. Praksis viser dog, at upåtaget brug i mere end ca. 35 år altid vil medføre, at denne brug kan fortsætte.

Efter juridisk praksis kan myndigheder endvidere som følge af ca. 3 års passivitet være afskåret fra at stille krav om fysisk lovliggørelse. Passiviteten regnes fra det tidspunkt, hvor myndigheden fik viden om ulovligheden eller burde være vidende om ulovligheden. Der foreligger dog ikke nogen fast tidsgrænse for, hvornår myndighedspassivitet indtræder.

Ved vurderingen af spørgsmålet om myndighedspassivitet skal der altid foretages en konkret vurdering af sagen, hvori skal indgå den forløbne tid og hensynet til at ejeren. Derudover skal det tillægges vægt, om det kan bebrejdes myndigheden, at kravet om lovliggørelse ikke tidligere er blevet rejst.

Alle sager vedrørende de pågældende ejendomme, som findes i kommunens byggesagsarkiv (weblager) eller i kommunens elektroniske dokumenthåndteringssystem, er gennemgået for oplysninger af betydning for spørgsmålet om myndighedspassivitet.

Vurdering

Forvaltningen har nu med bistand fra advokat Kim Trenskow, Kromann-Reumert, gennemført undersøgelsen, der omfatter i alt 26 ejendomme. Det er advokat Kim Trenskows vurdering, at

- 19 ejendomme lovligt anvendes til ambassadeformål (nogle har vilkår om samtidig beboelse)
- 2 ejendomme muligvis lovligt kan anvendes til ambassadeformål (afhængig af hvor lang tid ejendommene oplyses at have været anvendt til ambassadeformål)
- 5 ejendomme ikke lovligt kan anvendes til ambassadeformål (udover det efter lokalplanen tilladte omfang til liberalt erhverv i egen bolig)

Oversigt over de 19 ejendomme, der lovligt anvendes til ambassadeformål:

- A. 3 ambassader har tilladelse til at anvende hele ejendommen til ambassadeformål. (Kina (Øregårds Allé 25) Syd-Korea og Saudi Arabien (Lille Strandvej 27)).
- B. 8 ambassader har tilladelse til at anvende ejendommen til ambassade på vilkår om, at der på ejendommen opretholdes en eller flere boliger for medarbejdere med tilknytning til ambassaden. (Bulgarien, Elfenbenskysten, Estland, Litauen, Ghana, Ungarn, Marokko og Pakistan). Der er ikke i forbindelse med den interne undersøgelse fremkommet oplysninger, der indikerer, at en eller flere af disse ejendomme anvendes i strid med dette vilkår. Spørgsmålet kan ikke afklares via opslag i CPR, idet der ikke er folkeregistreringspligt for diplomater. Udenrigsministeriet kan endvidere ikke medvirke til afklaring heraf, idet ministeriet alene er bekendt med, hvor mange repræsentanter for de enkelte lande, der opholder sig i

Danmark, men ikke hvor de opholder sig.

C.1 ejendom anvendes udelukkende til ambassadørbolig. (Kina, Øregårdsvænget 7). Denne anvendelse er lovlig.

D.3 ejendomme anvendes lovligt til ambassadeformål, idet der er tale om fortsættelse af hidtil lovlig anvendelse af ejendommene (1 der er ejet og tidligere blev anvendt til ambassade af Lesotho, lejes nu af Irak og 2 ejendomme ejet og lejet af Algeriet og Benin – med forbehold for at de anvendes til ambassadeformål i et tilsvarende omfang som det tidligere er tilladt henholdsvis en shippingvirksomhed og den nord-koreanske ambassade.)

E. 4 ejendomme vurderes lovligt anvendt til ambassadeformål som følge af lang tids brug af ejendommene til ambassadeformål sammenholdt med myndighedspassivitet fra kommunens side. (Indonesien, Polen (Richelieus Allé 10 og 12) og Uganda.)

De 2 ejendomme, som muligvis lovligt anvendes til ambassadeformål

For 2 ejendommers vedkommende er advokaten i tvivl om, hvorvidt anvendelse til ambassadeformål, udover det tilladte omfang efter lokalplanen, er lovlig. Lovligheden afhænger af hvor lang tid ejendommene oplyses at have været anvendt til ambassadeformål. (Kina (Øregårdsvænget 5 og Øregårds Allé 12)).

Oversigt over de 5 ejendomme, der ikke lovligt kan anvendes til ambassadeformål (udover det efter lokalplanen tilladte omfang til liberalt erhverv i egen bolig)

Endelig er det vurderet, at 5 ejendomme ikke, udover det efter lokalplanen tilladte omfang til liberalt erhverv, lovligt kan anvendes til ambassadeformål. Der er således ikke meddelt tilladelse til ambassadeformål. Det drejer sig om:

A..3 ejendomme ejet af Kina (Ahlmanns Allé 22, Henningsens Allé 24 og Tranegårdsvej 17),

B. 1 ejendom ejet af Vietnam (Bernstorffsvej 30c)

C. 1 ejendom lejet af Saudi Arabien (Strandvejen 162). I følge ansøgning af 13. september 2010 ønsker den saudiarabiske ambassade at anvende ejendommen til ambassadeformål, mens ejendommen beliggende på Lille Strandvej 27 ombygges. Ved supplerende ansøgning modtaget den 18. oktober 2010 søger den saudiarabiske ambassade om tilladelse til at anvende Strandvejen 162 til ambassade i 1 år. Forvaltningen har udbedt sig nærmere oplysninger om, hvilke arbejder der skal udføres på Lille Strandvej 27 samt tidsterminerne herfor. Forvaltningen er i dialog med ambassaden og vil på udvalgsmøderne redegøre mundtligt for sagen.

Videre proces

Forvaltningen har rettet henvendelse til de berørte ambassader, der ikke har tilladelse til - eller har tilladelse til i begrænset omfang - at anvende deres ejendomme til ambassadeformål. Hver enkelt ambassade er anmodet om at bekræfte, at vilkår for anvendelse af deres ambassadeejendom er overholdt.

Når disse faktuelle oplysninger foreligger, vil forvaltningen behandle sagerne i lighed med praksis i tilsvarende sager vedrørende gentofteborgere.

Indstilling

JURA og Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At kommunen godkender den i notat af 20. oktober 2010 beskrevne lovliggørelse af byggeriet på Lille Strandvej 27 og meddeler principptilladelse med henblik på opførelse af et gatehouse på ca. 43 m²
2. At tidsfristen for den saudiarabiske ambassades fraflytning af Strandvejen 162 drøftes.

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

3. At redegørelsen i øvrigt tages til efterretning.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 25. oktober 2010.

Ad 1. Vedtaget, idet der meddeles principptilladelse med henblik på opførelse af et gatehouse på 35m², således som ansøgt ved uddybende ansøgning fra ambassaden, modtaget den 25. oktober 2010.

Ad 2: Den saudiarabiske ambassade skal fraflytte Strandvejen 162 senest den 1. november 2011.

Ad 3. Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Sagen genoptages i Byplanudvalget på udvalgets næste møde, når de indkomne svar fra de berørte ambassader foreligger.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 25. oktober 2010

3 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 25. oktober 2010.

Ingen

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 25. oktober 2010

2 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:*
