

**REFERAT**  
**AF MØDE MELLEMLERPRÆSENTANTER FRA GENTOFTE KOMMUNE**  
**OG**  
**GRUNDEJERFORENINGERNE I GENTOFTE KOMMUNE**  
**DEN 21. OKTOBER 2008**

**Mødedeltagere:**

Borgmester Hans Toft

Kommunalbestyrelsesmedlem Brigitta Volsted Rick

Kommunalbestyrelsesmedlem Birgit Hemmingsen

Frede Damgaard	Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening
Kurt Rosenkrans Høyer	Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening
Jesper Holm	Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening
Thor N. Callesen	Gentofte Sogns Grundejerforening
Mogens G. Nielsen	Gentofte Sogns Grundejerforening
Georg Sandersen	Dyssegård grundejerforening
Henrik Egede Glahn	Hellerup-Maglegård Grundejerforening
Susanne Jakobsen	Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening
Tove Bernth	Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening
Peter Plaskett	Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening
Carsten Frölich	Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening
Michael Ørnø	Sekretær for Fællesrådet

Fra Teknik & Miljø deltog:

Teknisk direktør Trine L. Holmberg

Park- og vejchef Niels Christian Koefoed

Forsyningschef Carsten Nystrup

Kst. Sekretariatschef Jimmy Svantemann

## **0. Godkendelse af referat.**

Referat fra mødet den 15. april 2008 blev godkendt.

## **1. Lokalplaner – støjproblemer, støjmålinger og evt. trafiksanering**

I adskillige områder af Kommunen udarbejdes lokalplaner, som burde tage stilling til støjproblemer, støjmålinger, og eventuel trafiksanering.

Typisk gives der i lokalplanen alene en henvisning til, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes, se f.eks. lokalplan 292 for et område ved Viggo Rothes Vej og Maglemose-vej.

Andre lokalplaner har ingen bemærkning om forholdet, se f.eks. lokalplan 304 for Rygårds Centret.

Atter andre har en meget fyldestgørende og tilfredsstillende redegørelse for støjproblemer med beskrivelse af problemerne og forslag til løsning, se lokalplan 297 for Sct. Joseph Søstrenes Skole.

Vi opfordrer til, at fremtidige lokalplaner tager højde for og beskriver de ovennævnte problemer med den store betydning, de har for alle berørte, som det er sket i lokalplan 297.

Fællesrådet opfordrer til, at fremtidige lokalplaner tager højde for og beskriver støjproblemer, støjmålinger og eventuel trafiksanering. Der henvises til 3 lokalplaner, hvor disse forhold behandles forskelligt.

Indledningsvis skal det understreges, at alle de 3 nævnte lokalplaner har en bestemmelse om, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes. Denne bestemmelse tages med i alle lokalplaner, der omhandler såkaldt støjfølsom anvendelse, f.eks. boligformål.

For så vidt angår mere specifikke støjforhold skal det bemærkes, at lokalplaner udarbejdes med forskellige formål afhængigt af den konkrete situation. Lokalplanernes bestemmelser sammensættes på en sådan måde, at den aktuelle lokalplans formål kan varetages. Et forslag til lokalplan skal ledsages af en redegørelse for forslaget. Redegørelsen vil typisk omhandle den situation, som lokalplanen er tænkt at regulere, og i øvrigt beskrive relevante forhold hertil.

Lokalplanernes bestemmelser regulerer normalt ikke trafik. I de lokalplaner, hvor trafik er et relevant emne at forholde sig til, vil redegørelsen beskrive problemstillingen og eventuelle løsninger. Forholdet vil ikke blive reguleret af lokalplanen, men søges løst på anden vis.

Endvidere blev det nævnt, at der i anden sammenhæng sker en støjmåling af alle kommunens og statens veje.

## **2. Lokalplaner - bydelscentrene**

**Har Kommunen planer om at udarbejde lokalplaner for de 6 bydelscentre og eventuelle andre steder som tager stilling til anvendelse af stueplan og eventuelt 1. sal. til erhverv.**

**Baggrunden for spørgsmålet er, at der løbende sker ibrugtagning af lokaler, som ikke henvender sig til strøgkunder, f.eks. en gros forretninger, ejendomsmæglere og lign. liberale erhverv.**

**Denne ændring og fremkomst af kapitalstærke virksomheder i lokalmiljøet betyder, at mindre lokalforretninger må opgive at leje, fordi at lejeniveauet hæves.**

**Denne udvikling kan uheldigvis medføre butiksdød i de nævnte områder.**

Fællesrådet spørger til eventuelle planer om at udarbejde lokalplaner for bydelscentrene. Det kan oplyses, at der allerede i 2003 blev udarbejdet lokalplaner for bydelscentrene. Lokalplanernes formål er netop at regulere anvendelsen således, at bydelscentrene fastholdes som attraktive og velfungerende centerområder med et varieret udbud af butikker og publikumsorienterede servicefunktioner. Bebyggelsen i centerområderne inddeles i lokalplanerne i kategorier efter, hvor meget stueetagen kan bidrage til livet i strøggaderne. I et bilag til lokalplanerne er oplyst eksempler på funktioner i bydelscentrene placeret efter om de anses for at være detailhandel (dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker), publikumsorienteret service og liberalt erhverv. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejendomsmæglere (som ofte ligner en boligbutik) anses for at være publikumsorienteret service og derved kan etableres i stueetagerne langs strøggaderne.

### **3. Lokalplaner – "grøn" kommune**

**Gentofte Kommune betegnes vi som værende en "grøn" kommune!**

**Det grønne præg er efterhånden stærkt aftagende fordi der adskillige steder opføres plankeværker og mure i skel mod vej.**

**Lokalplanerne angiver typisk intet om hegning og det foreslås at der fremover optages nærmere bestemmelser herom i lokalplanerne.**

Tidligere var en række villaområder i Gentofte kommune omfattet af lokalplaner, der indeholdt bestemmelser om, at bebyggelse, herunder garager, carporte og udhuse ikke måtte placeres mellem pålagte byggelinjer og vejskel. Byggelinjerne lå som oftest 5 meter fra vejskel - den såkaldte 5 meter-regel.

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 2. april 2002 at lempe denne regel - og samtidig ophæve hidtil gældende hegnsbestemmelser om krav til levende hegn i skel mod vej - for alle kommunens villaområder bortset fra nogle særligt udpegede områder. Denne beslutning blev udmøntet med vedtagelsen af tillæg til 28 lokalplaner i september 2004.

Herefter er der i lokalplaner for haveboligområder anført i § 1 (blandt flere formål), at det er lokalplanens formål at fastholde områdets grønne vejbillede.

Reguleringen sker ved, at der fastsættes bestemmelser i lokalplanerne om afstand til vejskel ved opførelse af beboelsesbygninger (nyt byggeri eller udvidelse af eksisterende byggeri). Afstandsbestemmelserne/byggelinierne fastsættes typisk 5 meter fra vejskel. Det overvejes dog konkret i hvert enkelt tilfælde, om der er særlige forhold, der medfører, at der skal fastsættes byggelinjer med mere end 5 meters afstand.

Uden en sådan regulering i lokalplanerne ville beboelsesbygninger kunne opføres tæt op mod vejskel alene under overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser. I zonen mellem byggelinie og vej er det - efter afskaffelsen af "5- meterreglen" - tilladt at opføre mindre bygninger, som garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure og lignende under forudsætning af, at de almindelige bestemmelser i bygningsreglementet respekteres.

Med en zone på 5 meter eller mere fra beboelsesbygningen til vejskellet er der mulighed for at etablere forhaver med den frodighed som træer, buske og græs skaber.

Endvidere bliver der i forbindelse med udarbejdelsen af den enkelte lokalplan foretaget en registrering af områdets træer og en vurdering af disse i forhold til deres indvirkning på vejbilledet, dets indvirkning på omgivelserne i øvrigt, samt træernes sundhedstilstand.

De træer, der har positiv indvirkning på vejbilledet, og som i øvrigt er sunde, udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.

De *særlige områder* er udpeget i forbindelse med behandlingen af 5 meter-reglen og fremgår af kommuneplanen. Der er således nogle villaområder, som på grund af særlig udformning herunder særlig grøn karakter, på forskellig vis, adskiller sig fra andre villaområder i kommunen. Fælles for disse, i alt af Kommunalbestyrelsen udpegede 10 *særlige områder*, er en sårbarhed overfor placering af én eller flere af de ovennævnte småbygninger i en vis afstand fra vejskel og en særlig hensyntagen til karakteren af hegning.

Kriterierne for de valgte områder kan samles i 3 hovedgrupper: 1. Områder med karakteristiske åbne forhaver og ensartet bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet (Studiebyen, Fabritius Allé, Sølystparken, Krathusparken, Bindsbøllevej, Jægervangen og Søholm Park.) 2. Områder med særlig hegning i form af karakteristiske mure, som indgår som en integreret del af kvarterets helhedsindtryk (Slotsalléen) og 3. Områder med et særligt behov for bestemmelser om hegning (To områder mellem Kystvejen og Strandvejen syd og nord for Det gl. Skovshoved).

Vedrørende *baggrunden for ophævelsen af "5 meter reglen"* kan oplyses følgende:

I kommunens villaområder er (og var der i 2002 og 2004) i betydeligt omfang opført carporte, plankeværk og andet småbyggeri i zonen mellem byggelinie og vejskel. En del er opført efter tilladelse fra kommunen, en del er opført før der krævedes tilladelse, og en del er opført uden tilladelse fra kommunen.

For så vidt angår den del, som har søgt om tilladelse, kan oplyses at det fremgår af forvaltningens praksis i perioden 1992 -2001, at 2/3 af samtlige sager er afsluttet med tilladelse. Der har således været en udbredt praksis for at tillade fravigelse af byggelinier til opførelse af småbyggeri.

Fordi det har været en udbredt praksis at meddele tilladelser, og fordi der allerede var og er mange lovligt og ulovligt opførte carporte – har der hersket usikkerhed blandt borgerne i kommunen om, hvorvidt opførelse af carporte m.v. tættere på vej end 5 meter har været tilladt.

En fortsat anvendelse af bestemmelserne om byggelinier i forhold til vejskel for så vidt angår småbyggeri, herunder carporte, og hegn (5 meter reglen), vil ikke være mulig på grund af det forvaltningsretlige lighedsprincip.

I sager, hvor der søges tilladelse og som ikke væsentligt adskiller sig fra tidligere sager, vil kommunen være forpligtet til at meddele tilladelse, idet kommunen i sin hidtidige praksis som nævnt i vidt omfang har meddelt tilladelse i tilsvarende sager.

I sager, hvor der er opført byggeri uden meddelt tilladelse, og der således er tale om ulovligt byggeri, skal kommunen tage stilling til om der skal ske retlig lovliggørelse (efterfølgende tilladelse) eller fysisk lovliggørelse (krav om nedrivning).

Der vil ofte skulle meddeles retlig lovliggørelse (efterfølgende tilladelse), dels ud fra de anførte lighedsbetragtninger, dels fordi den ulovlige opførelse på grunden ikke har været påtalt gennem længere tid, og endelig ud fra værdispildsbetragtninger.

Et krav om fysisk lovliggørelse (krav om nedrivning) vil ofte ikke kunne meddeles, idet kravet ville stride mod lighedsbetragtninger og værdispildsbetragtninger og idet den ulovlige opførelse ofte ikke har været påtalt gennem længere tid.

Det oprindelige hensyn bag 5 meterreglen har været at bevare det grønne vejbillede ved at placere bebyggelse tilbagetrukket fra vejen. Med de mange allerede opførte carporte (lovlige, såvel som ulovlige) inden for 5 meter grænsen, er den planmæssige begrundelse for en fortsat restriktiv anvendelse af bestemmelserne – og den manglende mulighed for håndhævelsen heraf efter bl.a. det forvaltningsretlige lighedsprincip – ikke længere til stede. Dette gælder dog ikke 9 særlige områder, hvor det grønne vejbillede stadig er intakt.

På baggrund af drøftelsen af dette punkt blev det besluttet, at der på næste møde skal sættes et punkt på dagsordenen med overskriften "Hvad sker der med gamle servitutter ved vedtagelsen af en ny lokalplan".

#### **4. Ren by**

**Der ser efterhånden herrens ud på mange af kommunens veje. Borgerne er ikke flinke til at rydde op efter sig, og man kvier sig ikke for at henlægge affald på veje og pladser.**

**Kommunen kunne måske sørge for renholdelse, evt. mod opkrævning af betaling hos de pågældende grundejere?**

Park og Vej er generelt opmærksom på at holde kommunen ren for affald og ukrudt.

Der gennemføres Ren By Kampagner to gange om året, hvor der ud over den daglige ren- og vedligeholdelse ydes en ekstra indsats for at holde kommunen ren. Der gennemføres en kampagne i uge 44.

Af Vejsektionens renholdelsesprogram fremgår, at kørebanerne fejes én gang om måneden, at fortovene fejes én gang efter vinteren og én gang efter løvfald. Derudover foretages ukrudtsbrænding på fortovene én gang om måneden i perioden fra 1. april til 31. oktober.

I henhold til vejlovgivningens bestemmelser er det de tilstødende grundejere, der selv skal renholde fortovet ud for egen ejendom. Gentofte Kommune har tidligere som en serviceydelse fejlet fortovene én gang om måneden. Gældende fra budgettet for 2005 har kommunalbestyrelsen besluttet kun at afsætte midler til de nævnte 2 årlige fortovsfejninger.

Under drøftelserne af dette punkt blev der stillet spørgsmål om, hvem der har ansvaret for at holde fortovet rent ud for butikker.

Svar: Det er ejeren, der har ansvaret for renholdelse og vintervedligeholdelse. Hvis ejeren vælger at overdrage ansvaret til sin lejer, skal der udfyldes en fejerkklæring, som skal sendes til Vejsektionen. Fejerkklæringen kan hentes på nettet.

## **5. Storskrald**

**Kommunens initiativ med afhentning af storskrald må påskønnes, det er en fantastisk og velfungerende ordning.**

**Det forholder sig dog således, som vi alle har bemærket, at flere grundejere stiller storskraldet ud på gaden flere dage før afhentningen.**

**En løsning kunne være, at kommunen ikke havde regelmæssig afhentning, men afhentede et antal gange om året, som så blev averteret for borgerne via hjemmesiden eller lign.**

**En anden løsning kunne være, at de borgere, der satte skraldet ud for tidligt, fik en tilkendegivelse om, at afhentning ville blive indstillet en periode.**

Afhentningen af storskrald foretages på en måde, som giver den bedst mulige service over for borgerne. Ordningen med 14-dages afhentning skønnes desuden at være den bedste mulighed for at aflaste genbrugsstationen samt for at undgå, at borgerne misforstår afhentningsdagen. Dette fungerer i langt de fleste tilfælde ved de ca. 25.000 afhentningssteder ved ejendomme i kommunen.

Borgere, der gentagne gange sætter affald ud på forkerte tidspunkter, hvilket vi bliver gjort bekendt med, får besøg af vores tilsynsførende. Dette løser som regel problemet.

I enkelte tilfælde har en ejendom skriftligt fået meddelelse om, at såfremt afhentningsdagen ikke overholdes, vil afhentningen blive indstillet.

Man kan kontakte kommunen på følgende e-mail, [park-vej@gentofte.dk](mailto:park-vej@gentofte.dk) hvis man har kendskab til, at der sættes ud til storskrald flere dage før afhentning.

På baggrund af drøftelser omkring dette punkt, blev det besluttet at sætte et punkt på dagsorden til næste møde med overskriften: Fremtidige planer for fjernvarme

## 6. Ukrudtsfjernelse fra fortovene

Et problem – som tidligere har været nævnt på borgmestermøderne – er, at de store køretøjer, som foretager ukrudtsafbrændingen må respektere køretøjer, der delvis er parkerede på fortovene; derfor får store dele af fortovene ikke afbrændt ukrudt.

En løsning kunne være, at delvis fortovsparkering blev forbudt.

Park og Vej er klar over problemet med parkerede biler, (parkering med et hjulsæt på fortovet) i forbindelse med fejning og ukrudtsbrænding på fortovene.

Fortovsparkeringen drøftes i forbindelse med Kommunalbestyrelsens behandling af forslag til Gentofte Kommunes Trafikpolitik.

Det er aftalt med den entreprenør, der udfører ukrudtsbrændingen, at han ikke starter samme sted hver gang for om muligt at minimere problemet med, at der ikke ukrudtbrændes på grund af pladsmangel.

## 7. Trafikplan

På mødetidspunktet er høringsfristen overskredet og de enkelte grundejerforeninger har selv sendt forslag til planen.

Er der bemærkninger som fortjener en debat/Forklaring på dette møde?

Høringen sluttede den 14. oktober. Forvaltningen har ikke vurderet de indkomne henvendelser. Det forventes, at Teknisk Udvalg behandler sagen den 2. december.

## 8. Koordinationsforum – hvad sker der nu?

Vil dette initiativ igen blive til virkelighed

Til at bistå kommunen med indsatsplanlægning på grundvandsområdet er der i 2007 i henhold til lovgivningen nedsat et Koordinationsforum bestående af repræsentanter fra vandforsyninger, berørte myndigheder, embedslægen, jordbruget, skovbruget, industrien og interesseorganisationer.

Forudsætningen for at lave indsatsplaner er at kortlægningen er afsluttet. Kortlægningen udføres af Statens Miljøcenter Roskilde. Det var i 2007 forventet, at der kunne indkaldes til et møde i slutningen af året og orientere om kortlægningen. Kortlægningsarbejdet trak imidlertid ud og der var derfor ikke grundlag for at indkalde Koordinationsforum i 2007.

Miljøcenter Roskilde har i september afleveret fase 1 af kortlægningen og der er derfor grundlag for at indkalde Koordinationsforum til et orienterende møde. Mødet forventes afholdt inden udgangen af 2008.

Fase 2 af kortlægningen forventes afleveret i starten af år 2010, hvorefter indsatsplanen skal udarbejdes.

### **9. Mødereferater af de lokale grundejerforeninger og Vej og Park til efterretning.**

Park og Vej afholder dialogmøder med grundejerforeningerne i Gentofte Kommune én gang om året. Der har ikke været afholdt dialogmøder efter mødet mellem Gentofte Kommune og fællesrådet i april i år.

Dialogmøderne i 2008 afholdes i nov./dec. måneder. Der vil snarest blive indkaldt til møderne.

### **10. Eventuelt**

Henrik Egede Glahn - Hellerup-Maglegård Grundejerforening - fortalte om støjproblemer i forbindelse med byggerier. Problemerne er blevet løst ved dialog.

Kommunen har et regulativ for støj ved byggerier, og man kan kontakte miljøvagten på følgende nummer: 39 98 89 50

### **11. Næste møde**

Næste møde blev sat til den 21. april 2009 kl. 16.30 på rådhuset.

**Teknik & Miljø, Sekretariatet, den 23. december 2008.**

**Jimmy Svantemann**  
Kst. sekretariatschef