

GLADSAXE KOMMUNE Central- og skatteforvaltningen Byplanafdelingen	INTERNT NOTAT
Aldershvile Planteskole Planlægningsmæssige muligheder	Dato: 01.11.2000 Af: Jes Klavsen

Historik

Den pågældende planteskole har været drevet som sådan i alle tilfælde siden 1954, og der har fra begyndelsen af 1900-tallet været gartneri på ejendommen. Al bebyggelse på ejendommen var af tvivlsom kvalitet og hovedparten opført uden byggetilladelse. Dette konstateredes i forbindelse med sagsbehandlingen, da ønsket om en modernisering fremkom. Det var en forudsætning for byggetilladelse, at den eksisterende bebyggelse på ca. 420 m² skulle nedrives, hvilket er opfyldt.

Planteskolen er kommunens eneste planteskole. Planteskolen har længe trængt til en modernisering med tidssvarende bygning- og parkeringsfaciliteter. Samtidig kunne der foretages en tiltrængt oprydning på ejendommens friarealer, hvor pladskrævende salgsartikler efterhånden havde fået en visuel fremtrædende plads.

Kommunens vurdering, at der kunne dispenseres fra gældende lokalplan nr. 92 og fra fredningsdeklarationen, var baseret på følgende: En planteskole må defineres at være en særlig detailhandelsvirksomhed, som i høj grad knytter sig til storbyens parcelhusområder. En planteskole bør således ikke kun kunne lokaliseres i landzone, som en udbygget, indre forstadskommune er fattig på. Planteskolen indgår ikke i kommuneplanens centerstruktur, hverken som nærbutik eller anden form for detailhandel, hvilket understreger dens særlige funktion, som er vanskelig at kategorisere.

Naturklagenævnets afgørelse

NKN's afgørelse af 19.09.2000 fastslår, at kommunen ikke har haft hjemmel til at meddele dispensation til nybyggeriet og ophæver derfor dispensationen som værende ugyldig. I afgørelsen ridses mulighederne for en eventuel retlig lovliggørelse op.

Ny lokalplan

En ny lokalplan skal tilvejebringes i henhold til planlovens § 19, stk. 2. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med den overordnede region- og kommuneplanlægning samt de bestemmelser, der er fastsat i planlovens kap. 2 b om planlægning til butiksformål.

Dispensation fra naturbeskyttelsesloven

Der skal dispenseres fra bestemmelserne om søbeskyttelseslinier (§ 16 stk. 1). Ifølge lovens § 65 stk. 5 har Byrådet dispensationskompetencen, idet ejendommen ligger i byzone.

Fredningsdeklarationen

Ejendommen er - sammen med den tilstødende Bagsværd Søpark - omfattet af en fredningskendelse fra 1952. Ifølge denne må der ikke opføres bygninger, boder eller skure af nogen art.

Fredningsnævnet dispenserede dog fra dette 29.06.1998 ved at tillade opførelse af et byggeprojekt til en modernisering af planteskolen, dateret 22.04.1998.

NKN anfører i afgørelsen, at en retlig lovliggørelse i øvrigt forudsætter, at den opførte bebyggelse er i overensstemmelse med den af Fredningsnævnet meddelte dispensation. Landinspektørfirmaet LE34 har på kommunens foranledning i oktober 2000 opmålt det opførte byggeri og fundet, at det er i overensstemmelse med det byggeprojekt, der af Fredningsnævnet er givet dispensation til.

Amtets rolle

Amtet har været involveret i sagen som vejmyndighed og som rådgiver for Fredningsnævnet. Af udtalelsen til Fredningsnævnet, dateret 21.02.1997, fremgår bl.a., at amtet vurderer, at en ny bebyggelse til erstatning for den eksisterende vil kunne forbedre det æstetiske udtryk af området. Endvidere at amtet efter omstændighederne kan tiltræde, at der meddeles tilladelse til opførelse af bebyggelse på ejendommen til erstatning for den eksisterende og i samme omfang og med en placering på den laveste del af ejendommen.

Byggeprojektet

Der blev 20.05.1999 givet byggetilladelse til ovennævnte byggeprojekt. Den ny bebyggelse består af en lukket plantehal i én etage med et etageareal på 1.207 m². Hertil kommer en overdækning med et etageareal på 304 m². Samlet etageareal 1.511 m². Nybyggeriets højde over terræn er 5,7 meter i tagkippen. Der er i forbindelse med nybyggeriet nedrevet 420 m² ulovlig bebyggelse på ejendommen. Det vil sige, at ejendommens bebyggelse er blevet øget med 1.091 m².

Ejendommen er 18.000 m² stor og den afledte B% er 6,1.

Plantehallen er sektioneret i to temperaturzoner, et decideret salgsareal med kassefunktioner og mandskabsfaciliteter på 747 m² og en sektion indeholdende overvejende subtropiske planter på 460 m².

Det overdækkede areal fungerer som torv med salg af sommerplanter.

Der foregår på ejendommen kun videresalg og således ingen egentlig egenproduktion.

Det er byplanafdelingens vurdering, at den ny bebyggelse er indpasset i det sårbare naturområde på en acceptabel måde. Bebyggelsen, der fremtræder helt i glas båret af et system af aluminiumsprofiler, er beliggende delvis søværts søbeskyttelseslinien. Denne er på ejendommen ikke reduceret, men forløber 150 meter fra søbredden.

Friarealernes anvendelse

Ejendommens friarealer er disponeret til tre hovedformål: Mellem Bagsværdvej og den opførte glasbygning er der indkørsel med kundeparkering til 70 biler. Langs glasbygningens vestfacade er der en indhegnet varegård. Størstedelen af det resterende friareal er indrettet til salgsudstilling af planter og pladskrævende haveartikler (spagnum, krukker, præfabrikeret hegn etc).

Planlægningsmuligheder

Der vurderes at være flere muligheder for en lovliggørelse af den moderniserede planteskole.

1. Et tillæg til regionplanen og kommuneplanen, som indlemmer planteskolens ejendom i knudepunktscetret Bagsværd. Denne mulighed øger det højest tilladte etageareal for en udvalgsvarerhed til 1.000 m². Imidlertid er det ikke indlysende, at en planteskole hører til i et centerområde. Der skal endvidere tilvejebringes en ny lokalplan.
2. Planteskolen defineres som en butik, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, og som er beliggende ved en indfaldsvej. En planteskole indgår imidlertid ikke i ministeriets definition af "særligt pladskrævende varegrupper" (Regionplantillæg nr. 8). Der tilvejebringes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.
3. Overførsel af ejendommen (eller rettere hele det fredede område) fra byzone til landzone. Herefter tilvejebringes en landzonetilladelse og en ny lokalplan.

Byplanafdelingens umiddelbare vurdering er, at uanset valg af planlægningsmulighed, skal den ny lokalplan have følgende anvendelsesbestemmelse for planteskoleejendommen: "Fritidsformål, park med mulighed for indpasning af en planteskole." På denne måde vil det ikke være muligt en gang i fremtiden eksempelvis at omdanne planteskolen til et supermarked etc.

Jes Klavsén

(fortsættes)

(fortsættelse 11.12.2000)

På møde i HUR 07.12.2000 med Anne Dan, John Paine og Mona Jørgensen samt HE og undertegnede drøftedes de konkrete planlægningmuligheder, som er skitseret i det foregående.

Alternativ 1 må betragtes som illusorisk.

Alternativ 2 blev af HUR udelukket, idet butikker med særligt pladskrævende varegrupper ikke kan ligge i regionale udflugtsområder og uden for det i regionplanen definerede byområde.

HUR foreslog umiddelbart følgende:

I betragtning af at planteskolen har eksisteret i så mange år (siden 1954), og at Fredningsnævnet har givet dispensation til det opførte, vil Plandivisionen sandsynligvis over for HUR indstille, at der kan gives tilladelse til en nyopført planteskole, hvis salgsareal / butiksareal i størrelse svarer til det nedrevne (450 m²). De resterende 1.061 m² må betragtes som etagearealer til opbevaring / lager af planter, tilbehør, klimaskærm for arbejdet m. planter etc.

(der er ikke nedrevet 450 m². Tallet er af BMA (TMU 18.11.1996, sag nr. 214) angivet til 420 m², og hertil kommer de 2 tidligere bådehuse, som det vil være meningsløst at kræve nedrevet. Selve plantehallen inkl. vindfang er på 1.207 m². Det overdækkede areal er på 304 m².

Skal tankegangen følges, må der altså kunne argumenteres for, at kun godt 1/3 af hallen er salgsareal / butiksareal! Min bemærkning, JK)

Alternativ 3 blev drøftet, og der var umiddelbart enighed om, at det er den mulighed, der skal forfølges.

TILBAGEFØRSEL FRA BYZONE TIL LANDZONE

Regionplan 1997 siger, at "byzonearealer, der ikke anvendes til byformål, bør tilbageføres til landzone" (Retningslinier, s. 15).

Planlovens kap. 10 handler om Tilbageførsel:

- tilbageførsel kan ske på grundlag af kommuneplanen eller et kommuneplantillæg (§ 45, stk. 1 og 3)
- erstatning kan komme på tale (§ 46)

En overførsel fra byzone til landzone foretages således ikke gennem en lokalplan, men ved en ændring af kommuneplanens hovedstruktur og ikke kun ved ændring af rammerne.

Ejerne af berørte ejendomme skal høres (8 uger) Uafhængigt af de almindelige bestemmelser om offentliggørelse af kommuneplanforslag.

Selve beslutningen om tilbageførsel træffes af byrådet og skal hverken tiltrædes eller godkendes af andre off. instanser (Lov om planlægning, kommenteret af Anne Birte Boeck).

BYP's Kommentarer og spørgsmål:

Det vurderes hensigtsmæssigt at foretage det procedurelle i følgende rækkefølge:

1. Byrådet træffer - som en kommuneplanretningslinie - beslutning om tilbageførsel
 2. Ejeren høres (8 ugers frist). Høringen kan foretages før, samtidig med eller efter tilvejebringelsen af kommuneplanretningslinierne.
 3. Tilvejebringelse af kommuneplantillæg, som ændrer hovedstrukturen og rammerne for GH5. Først her kan HUR og ministeriet modsætte sig tilbageførselen.
 4. Tilvejebringelse af landzonelokalplan
samtidig med
 5. Dispensation fra søbeskyttelseslinien
- vi skal være sikre på, at vi ved en arealoverførsel undgår diskussion om detailhandelsstørrelser og -definitioner
 - Vi skal ikke kunne beskyldes for, at formålet med en zoneændring er, at sikre en billigørelse af en eventuel senere kommunal overtagelse
 - **Baggrunden for den valgte fremgangsmåde er, at eksistensen af en plante-skole er vigtig også i en forstadskommune. Den kan ikke placeres hvor som helst, og er faktisk velbeliggende på kanten mellem byområde og landområde.**

Men som detailhandelsretningslinierne er skruet sammen, er en beliggenhed i landzone at foretrække !

- Ekspropriationsspørgsmålet! (undersøges pt.)

Bemærk:

- ejendommen lå frem til Planlovreformen i 1970 i yderzone
- der er ikke og har ikke været lyst landbrugspligt på ejendommen
- ejendomsvurderingen var pr. 01.01.2000 3.800.000 kr.
heraf grundværdi 543.900 -
svarende til pr.m² 30.-

Jes Klavsén