

Naturklagenævnet  
Frederiksborggade 15  
1360 København K

Gladsaxe, 8. december 2002

Vedrørende klage over Gladsaxe kommunes vedtagne lokalplan 153 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001.

Gladsaxe kommune har ved annoncering i Bagsværd Søborg Bladet 26. november 2002 offentliggjort vedtagelsen af ovennævnte planer, jf. bilag.

Gladsaxelisten klager hermed over de retlige forhold ved ovennævnte planer og de skøn, der er udøvet i medfør af Planlovens regler om administration af arealer beliggende i landzone.

Gladsaxelisten henleder i denne forbindelse til Folketingets Ombudsmands udtalelse 99.293:

” **Resumé**

*Naturklagenævnet afviste at genoptage behandlingen af en klage fordi klageren ikke havde identificeret de retlige spørgsmål som han ønskede nævnets stillingtagen til. Ombudsmanden henviste til at klagen opfyldte de beskudne krav der efter forvaltningsretlige regler kan stilles til en klage, og at der ikke i planloven var fastsat særlige regler til en klages form eller indhold. Ombudsmanden henstillede derfor til Naturklagenævnet at genoptage behandlingen af klagen. (J.nr. 1998-0465-129).*

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Folketingets Ombudsmands udtalelse skal forstås således, at det påhviler Naturklagenævnet ved egen drift at afklare, hvilke forhold der er ulovlige.

I forbindelse med ugyldighed som følge af ulovlig forvaltningsafgørelse henviser Gladsaxelisten til Folketingets Ombudsmands udtalelse 2000.272:

” **Resumé**

*En kommune sendte et forslag til lokalplan for et kommende butikscenter ud til offentlig høring. Inden lokalplanen blev endeligt vedtaget, trådte en ændring af planloven i kraft således at lokalplanen skulle indeholde bestemte regler for butiksarealer. Sådanne regler var der ikke i lokalplanen. Naturklagenævnet anså lokalplanen for ulovligt vedtaget, men ikke ugyldig. Ombudsmanden udtalte at han mente det var beklageligt at Naturklagenævnet havde truffet afgørelse om ikke at tilsidesætte lokalplanen som ugyldig. (J.nr. 1999-0180-120).*

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at i hvert fald følgende retlige forhold er medvirkende til, at Gladsaxe kommunes planer for Aldershvile Planteskole er ulovlige og ugyldige:

1. Inhabilitet i Gladsaxe Byråd
2. Gladsaxe Byråds varetagelse af egne og private økonomiske interesser
3. Lokalplanens indhold i relation til Planlovens regler om detailhandel butik
4. Lokalplanens indhold i relation til Planlovens bestemmelser om byggeri og detailhandel landzone

#### **Ad. 1** Inhabilitet i Gladsaxe Byråd

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Gladsaxe Byråd var inhabilt ved behandlingen af Lokalplan 153 og til-læg nr. 1 til Kommuneplan 2001.

Med Naturklagenævnets afgørelse af 19. september 2000 blev Gladsaxe byråd stillet over for valget mellem fysisk eller retlig lovliggørelse af en ulovligt opført glasbygning i Aldershvile Planteskole.

Naturklagenævnets afgørelse slår fast, at der ikke er tale om planteskole i traditionel forstand; men om en ren detailhandelsvirksomhed, jf.:

*”Kommunen må herefter søge den opførte bebyggelse lovliggjort i relation til planloven enten fysisk eller retligt. En retlig lovliggørelse vil efter planlovens § 19, stk. 2, forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan, dersom en sådan i øvrigt måtte kunne tilvejebringes efter den overordnede region- og kommuneplanlægning og efter de bestemmelser, der er fastsat i planlovens kap. 2b om planlægning til butikformål.*  
”

Glasbygningen er opført på baggrund af en byggetilladelse fra Gladsaxe kommunes byggesagskontor, hvorfor Gladsaxe kommune ved valg af fysisk lovliggørelse må imødesee et erstatningskrav fra ejeren af planteskolen.

På baggrund af sagens tilblivelse, hvor Gladsaxe kommunes udvalg for Teknik- og Miljø undlod at følge op på en beslutning om forudgående naboorientering, jf. dagsorden for Gladsaxe kommunes Teknik- og Miljøudvalg 18. november 1996, sag. nr. 214, vil en eventuel erstatning til planteskoleejeren kunne udløse et erstatningskrav over for medlemmer(ne) af Gladsaxe Byråd.

Gladsaxelisten henviser i denne forbindelse til Folketingets Ombudsmands udtalelse 1994.114:

*” Diætsagen vedrørende Fyns Amtsråd. Amtsrådsmedlemmers habilitet.*

*A der var medlem af Fyns Amtsråd, klagede over indholdet af en vejledende udtalelse som Indenrigsministeriet (IM) havde afgivet til amtsrådet om amtsrådsmedlemmernes habilitet ved behandlingen af en sag om 43 amtsrådsmedlemmers uberettigede modtagelse af diæter m.v. IM havde udtalt at et amtsrådsmedlem der enten havde anerkendt forpligtelsen til tilbagebetaling eller havde betalt det beløb, som vedkommende uberettiget havde modtaget, som udgangspunkt ikke kunne anses for inhabilt ved behandling af tilbagesøgningsspørgsmålet.*

*Efter ombudsmandens opfattelse medførte det forhold at et amtsrådsmedlem vedstod sin tilbagebetalingspligt ikke at vedkommendes egen særlige personlige interesse i sagens udfald derved var ophørt. Ombudsmanden var mest tilbøjelig til at anse et amtsrådsmedlem der havde anerkendt sin tilbagebetalingspligt, for inhabilt - også ved afgørelsen af sagerne om de andre amtsrådsmedlemmers tilbagebetalingspligt. Ombudsmanden henstillede til IM at genoptage sagens behandling. (J. nr. 1994-2019-409).*  
”

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at muligheden for at ejeren af Aldershvile Planteskole vil rejse erstatnings-sag er reel. Gladsaxelisten henviser i den forbindelse til planteskoljeejerens indsigelse til Lokalplan 92, jf. dagsorden for Gladsaxe Byråds møde 10. april 1996:

#### **11. Ejeren af Aldershvile Planteskole**

I tilkendegivelsen, som er fremsendt af indsigerens advokat, oplyses, at ejeren har planer om en del bygningsmæssige ændringer med henblik på dels at give planteskolen en mere tiltalende fremtræden og dels at bedre planteskolens funktion for kunder og personale.

Der gives udtryk for bekymring for planteskolens fortsatte drift, hvis sådanne bygningsmæssige ændringer ikke tillades.

a. Dette muliggør lokalplanforslagets bestemmelser efter indsigerens vurdering ikke, hvorfor det foreslås at gøre følgende tilføjelse til lokalplanforslagets § 5, stk. 2:

"Det skal dog være ejeren af den på matr. nr. 10 du, 10 hæ, 21 ck og 21 cl etablerede planteskole tilladt at opføre bygninger, som er nødvendige for planteskolens drift. Bygningernes opførelse og udformning skal godkendes af Gladsaxe Kommune og fredningsmyndighederne."

b. I sammenhæng hermed foreslås, at der i lokalplanforslagets redegørelsesdel gøres nogle bemærkninger til uddybning af den foreslåede § omtalt i pkt. a. Indsigerens advokat oplyser afslutningsvis, at denne, hvis ønsket om disse tilføjelser ikke bliver taget til følge, forbeholder sig ret til at kræve ejendommen overtaget af kommunen i medfør af Planlovens § 48.

Gladsaxe Byråd vedtog at tilsidesætte planteskoljeejerens indsigelse, trods planteskoljeejerens klare tilkendegivelse af, at han havde til hensigt at udvide virksomheden.

For inden havde undertegnede talt med planteskoljeejeren for at gøre opmærksom på, at Lokalplan 92 ville få alvorlige konsekvenser for planteskolens fremtidige muligheder for ombygning.

Planteskoljeejeren oplyste under samtalen, at han godt var klar over problemet, og at han havde sat sin advokat til at lave ovenstående indsigelse.

Planteskoljeejeren oplyste endvidere, at han under en samtale med en af Gladsaxe kommunes ansatte var blevet beroliget med, at det (udvidelsen af planteskole trods lokalplanens forbud mod byggeri) skulle de nok finde ud af.

#### **Ad. 2. Varetagelse af egne og private økonomiske interesser.**

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Gladsaxe Byråd med vedtagelsen af Lokalplan 153 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 varetager egne og private økonomiske interesser eftersom en fysisk lovliggørelse uvilkårligt vil medføre krav om erstatning fra ejeren af planteskolen.

Der er endvidere Gladsaxelistens opfattelse, at varetagelse af disse økonomiske hensyn falder uden for de hensyn, der lovligt kan varetages med hjemmel i Planloven.

Gladsaxelisten henviser i denne forbindelse til Lov om Planlægning, side 127 om den nødvendige planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af lokalplaner:

*"Uden for falder rene økonomiske formål, hvad enten disse er af privat eller kommunaløkonomisk art."*

Gladsaxelisten henviser endvidere til Østre Landsrets dom 1996.106 Ø:

” U.1990.106/2Ø

Ugyldig lokalplan - Ulovligt formål.

Kommunen K solgte til L nogle arealer, hvorpå der var planlagt - og delvist påbegyndt byggeri af - et stort feriecenter, Lalandia. Ved en senere af K gennemført lokalplan af 1988 blev det muligt lovligt at fremme byggeriet. Lokalplanen hindrede samtidig i det væsentlige ejerne af naboejendommene N i at bebygge deres arealer. Antaget, at dette var sket for at opnå en lovliggørelse af det igangværende byggeri på L's ejendom. K, der på grund af bestemmelserne i skødet til L, kunne imødesee problemer ved standsning af L's byggeri, havde derved varetaget egne og/eller L's privatøkonomiske interesser. Hverken disse interesser eller K's interesse i - af hensyn til den handels- og beskæftigelsesmæssige udvikling i kommunen - at opnå en hurtig gennemførelse af et meget specielt og omfattende byggeri var hensyn, der kunne varetages ved udøvelsen af de beføjelser, der var tillagt K i planlovgivningen

”

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Gladsaxe kommune med lokalplan 153 forsøger at varetage handels- og beskæftigelsesmæssige interesser, hvilket underbygges af udtalelse fra daværende borgmester Ole Andersen om, at Gladsaxe kommune ønskede at sikre planteskolens fremtidige eksistens i kommunen. Udtalelsen faldt på et borgermøde om Lokalplan 153.

Udtalelsen underbygges af den indledende tekst til Lokalplan 153:

”

#### **BAGGRUND**

Gladsaxe Byråd ønsker, at Aldershvile Planteskole kan fortsætte sin virksomhed. Kommunen har derfor ikke været afvisende overfor ejerens ønske om at gennemføre en modernisering af planteskolen.

...

”

Det fremgår af planteskoleejerens ansøgning om udvidelse fra 10. oktober 1996, at udvidelsen er nødvendig gjort af konkurrencen fra ”store kapitalkæder”, jf.:

”

#### **Formål:**

- at planteskolen konkurrencemæssige forhold forbedres, eller i det mindste bevares med en fornuftig økonomisk udvikling til følge.

...

Det er dog ikke herfra (planteskoler i nabokommunerne) den alvorlige konkurrencemæssige trussel kommer. Denne kommer derimod fra de store kapitalkæder, som satser stort markedsførings- og prismæssigt på en begrænset del af planteskolesortimentet i den travleste tid om foråret og efteråret.

...

#### **Planteskolens fremtidige eksistens:**

For at sikre Aldershvile Planteskoles eksistens i fremtiden vil det kræve en bygnings- og indretningsmæssig modernisering. De bygningsmæssige faciliteter skal være af et sådant omfang og en sådan beskaffenhed, at de tillader:

- opvarmning af en del af arealet. således at virksomheden kan blive til en helårsbutik, dvs. man kan holde åbent og sælge planter også i årets koldeste måneder, samt tilbyde varig beskæftigelse til det faste personale.
- udvidelse af sortimentet med stueplanter, vandingsmateriel, fuldt sortiment i redskaber og andre hjælpemidler, som er naturlige at handle med i vor type forretning, men som ikke føres i dag af pladsmæssige årsager.
- overvintring af en større og større andel af planterne, som er egentlige ”havestueplanter” eller middelhavsplanter. Dette kræver en temperatur på 5-10 plusgrader.

- et frostfrit produktionslokale, hvor man kan arbejde med indpotning af roser m.m. i månederne november - marts, samt opbevare de nypottede planter på en fornuftig måde.
- indretning af personalerum med omklædning, bad, toilet, og frokoststue.
- indretning af kontorfaciliteter med mulighed for placering af computere og printere, telefax m.m., funktioner som i dag af pladsmæssige (og tyverimæssige) grunde er placeret i privatboligen.

...

”  
Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Aldershvile Planteskole uden besvær kan finde egnede grunde til at videreføre sine aktiviteter andre steder i Gladsaxe kommune. Gladsaxe kommune har reserveret arealer til pladskrævende butikker som Aldershvile Planteskole.

### **Ad 3. Lokalplanens indhold i relation til Planlovens regler om detailhandel**

Der fremgår af Naturklagenævnets afgørelse fra 19. september 2000, at retlig lovliggørelse i form af tilvejebringelse af ny lokalplan for området kun kan ske under iagttagelse af Regionplanens regler om detailhandel og Planlovens bestemmelser i kap. 2b om planlægning til butikksformål.

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Gladsaxe kommunes Lokalplan 153 ikke lever op til, hverken Regionplanens eller Planlovens krav om regler for detailhandel.

Området der nu er overført til landzone er i Regionplanen forbeholdt rekreative formål, og der tillades udelukkende nyt byggeri med tilknytning til rekreative aktiviteter ved Bagsværd Sø.

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Aldershvile Planteskole ingen forbindelse har med livet eller aktiviteterne ved Bagsværd Sø.

Lokalplanen lever efter Gladsaxelistens opfattelse heller ikke op til Planlovens regler om arealer til butikksformål.

Lokalplanen tillader udelukkende et butikksareal på 420 m<sup>2</sup>. Gladsaxe kommune undlader på den måde at forholde sig til de resterende 1160 m<sup>2</sup>, som efter Gladsaxelistens opfattelse også er omfattet af Planlovens definition af arealer til butikksformål. Gladsaxelisten henviser i denne forbindelse til Landsplanafdelingens brev til samtlige amtsråd og kommunalbestyrelser af 22. maj 1997, hvoraf det fremgår, hvorledes bruttoetagearealet til butikksformål skal opgøres:

”

#### *Bruttoetageareal*

*Beregning af bruttoetageareal til butikksformål sker efter Bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes.*

*Det fremgår af bemærkningerne, at der ved bruttoetageareal forstås samtlige arealer til butikksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v. men ikke eventuelle parkeringsarealer.*

”

På baggrund af opgørelsen over etageareal i Naturklagenævnets afgørelse af 19. september 2000 er der tale om lovliggørelse af i alt 1580 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af Planlovens § 6, stk. 8, at regionplanen skal indeholde retningslinier for planlagte udvalgsvarerbutikker med et bruttoetageareal på mere end 1500 m<sup>2</sup>. Det ses ikke, at HUR i forbindelse med lovliggørelsen af Aldershvile Planteskole har tilvejebragt sådanne retningslinier.

Der er på den baggrund Gladsaxelistens opfattelse, at såvel Lokalplan 153 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 strider mod såvel Regionplanen som Planlovens regler om arealudlæg til butikformål.

#### **Ad 4.** Lokalplanens indhold i relation til Planlovens bestemmelser om byggeri og detailhandel landzone

Som nævnt ovenfor har Gladsaxe kommune efter pålæg fra HUR overført området ved Bagsværd Sø til landzone.

Det følger af Planlovens §35, at nyt byggeri i landzone skal begrænses mest muligt. Således fremgår det af Miljøministeriets Vejledning om landzoneadministration Planlovens § 34-38, at der ikke bør gives tilladelse til opførelse af nye bygninger til erhvervsvirksomheder i landzone, jf.:

”

#### *Nyopførelse*

*Opførelse af nyt byggeri til brug for industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer m.v. i landzone kræver tilladelse efter § 35. Sådanne erhvervsbyggerier bør dog som hovedregel placeres i byzone hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Derfor bør der kun undtagelsesvis og kun i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i region- og kommuneplanlægningen, fx i landsbyer som er afgrænset i kommuneplanen, meddeles landzonetilladelse til opførelse af sådanne erhvervsvirksomheder.*

”

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at byggeriet i Aldershvile Planteskole kan sidestilles med nyopførelse. Det er ligeledes Gladsaxelistens opfattelse, at Aldershvile Planteskole kan placeres i de byzoneområder, som Gladsaxe kommune har udpeget til særligt pladskrævende detailhandel.

Gladsaxelisten forbeholder sig ret til at fremsende yderligere materiale, som dokumentation for, at Gladsaxe kommunes Lokalplan 1553 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 er ulovligt vedtaget og dermed må kendes ugyldig.

Med venlig hilsen

Gladsaxelisten

v/ John Damm Sørensen

## Lokalplan og tillæg vedtaget

Byrådet vedtog 13. november 2002 lokalplan nr. 153 Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark ved Bagsværd Sø samt tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 endeligt.

I forhold til det tidligere fremlagte forslag er lokalplanen ændret med en forenkling af bestemmelsen om varesortiment og med en tilføjelse om afskærmende beplantning langs væksthushusets sydfacade.

Vedtagelsen af planen betyder, at nybyggeri og ombygning samt overgang til anden anvendelse skal ske i overensstemmelse med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter planlovens regler.

Klage over retlige spørgsmål skal indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15-4, 1360 København K. Klagen skal være kommet frem til Naturklagenævnet inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Efter tinglysning og trykning kan lokalplanen købes ved henvendelse til byplanafdelingen, rådhuset, tlf. 3957 5042 eller hentes på kommunens hjemmeside [www.gladsaxe.dk](http://www.gladsaxe.dk)

*Gladsaxe Byråd, 26. november 2002*

Tlf. 3957 5000 • [www.gladsaxe.dk](http://www.gladsaxe.dk)

4711 • Man.-ons. kl. 9-15.30, tors. kl. 9-18, fre. kl. 9-14.30.

lø. kl. 8-14.30.

søn. kl. 10-17.30.

BAGSVÆRD/SØBØRG BLADET  
26-11-2002

TMU 18.11.1996

Nr. 214

ANSØGNING OM DISPENSATION TIL MODERNISERING AF BYGGERI, DER KRÆVER DISPENSATION FRA BESTEMMELSE I FREDNINGSKENDELSE OG LOKALPLAN MATR. NR. 10 DU, HÆ, BAGSVÆRD, OG 21 CK, BAGSVÆRD BAGSVÆRDVEJ 192-194

Der er modtaget ansøgning om dispensation til, i forbindelse med modernisering af planteskole, at opføre en butik samt et produktions- og overvintringshus på i alt 1152 m<sup>2</sup> på ovennævnte ejendom. Bebyggelsen vil fremtræde som en glasbygning/drivhus.

Den eksisterende bebyggelse oplyses at bestå af et skur/personalerum opført delvist af træ og mursten. Her er der kontor, frokoststue og omklædningsfaciliteter, og værktøjs- og giftrum, i alt ca. 70 m<sup>2</sup>. Desuden er der 3 "telte", d.v.s. plastdrivhuse, som står oven på jorden fastholdt med punktforankring. Disse udnyttes til "butik", (ca. 80 m<sup>2</sup>), og produktion/overvintring (270 m<sup>2</sup>). Desuden findes der 2 fredede bådhus beliggende på matr. nr. 21 ck, ud til kanalen. Planteskolens samlede areal er på 18.000 m<sup>2</sup>.

Ifølge byggesagen er ejendommen bebygget med eksisterende redskabsbygning på 28 m<sup>2</sup>.

Teknik - og miljøforvaltningen bemærker

at det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelse i lokalplan 92, § 5.2, der fastlægger, at der ikke må opføres yderligere byggeri i området,

at ifølge fredningskendelse fra 1952, 1960 og 1962 er det ikke tilladt at opføre bygninger bl.a. af hensyn til at sikre udsigten over arealerne til Bagsværd Sø,

at det vurderes at være hensigtsmæssigt at modernisere forholdene under hensyn til at "drivhuset" arkitektonisk harmoniseres med området,

at byplanafdelingen ligeledes er positiv over for det ansøgte på vilkår, at der stilles æstetiske krav,

at en evt. godkendelse af det ansøgte kræver naboorientering i henhold til planloven og naturbeskyttelsesloven,

at sagen er sendt til udtalelse hos fredningsmyndigheden, hvis bemærkning påregnes at foreligge til mødet.

Kopi af ansøgning med bilag samt byplanafdelingens udtalelse og oversigtskort vedlægges til orientering (**bilag nr. 2**).

Teknik- og miljøforvaltningen indstiller, at sagen udsendes i naboorientering