



John Damm Sørensen
Stenkrogen 6
2800 Kgs. Lyngby

1 108-2005

TILSYNET

MED KOMMUNERNE

I KØBENHAVNS OG

FREDERIKSBORG AMTER

SAMT MED KØBENHAVNS,

FREDERIKSBERG OG

BORNHOLMS KOMMUNER

STATSAMTET KØBENHAVN

HEJREVEJ 43

2400 KØBENHAVN NV

JOURNAL NR.: 2005-613/740

DIREKTE TELEFON: 3817 0640

TELEFON: 38 17 06 00

FAX: 38 33 20 12

CVR-NR.: 11-57-70-83

KOBENHAVN@STATSAMT.DK

WWW.STATSAMT.DK

TELEFONTID:

MANDAG - ONSDAG 10.00 - 15.00

TORSDAG 13.00 - 17.00

FREDAG 10.00 - 13.00

De har ved e-post af 2. juni 2005 på ny rettet henvendelse til Tilsynet vedrørende Aldershvile Planteskole. De har anført, at Gladsaxe Kommune fortolker reglerne om beregning af butiksareal forkert i forhold til Aldershvile Planteskole, idet hele glashuset efter Deres opfattelse må anses for omfattet af planlovens definition af arealer til butiksformål.

Det fremgår af henvendelsen endvidere, at etagearealet i byggetilladelsen efter Deres opfattelse er opgjort forkert. De anfører, at "...eftersom hele glashuset anvendes til butiksformål, skal hele det bebyggede areal medregnes i etagearealet...".

Tilsynet har i anledning af Deres henvendelse den 3. juni 2005 anmodet Gladsaxe Kommune om en udtalelse om dette spørgsmål.

Det fremgår af sagen, at Naturklagenævnet den 18. august 2003 traf afgørelse vedrørende spørgsmålet om lovligheden af lokalplan nr. 153 i forhold til regionplanen.

Det fremgår af sagsfremstillingen i afgørelsen, at De overfor Naturklagenævnet bl.a. havde gjort gældende, at "...Lokalplanen tillader udelukkende et butiksareal på 420 m², og kommunen undlader på den måde at forholde sig til de resterende 1160 m², som efter klagerens opfattelse også er omfattet af planlovens definition på arealer til butiksformål. Der er i planloven krav om, at regionplanen skal indeholde retningslinier for beliggenheden af udvalgs-varebutikker på mere end 1500 m², og regionplanen for Københavns Amt indeholder ikke sådanne planer for planteskolen, hvorfor såvel kommuneplantillæg som lokalplan er i strid med regionplanlægningen...".

Naturklagenævnet kom i afgørelsen frem til, at "... Det følger af landbrugslovens § 7 og § 7 a, at planteskolevirksomhed skal betragtes som landbrugsvirksomhed. Der er i dette tilfælde i forbindelse med en sådan landbrugsvirksomhed etableret detailhandel. Set i lyset af landbrugslovens bestemmelser må det - uanset bestemmelsen i planlovens § 5 f - lægges til grund, at kun en del af planteskolevirksomhedens samtlige 1536 m² kan betragtes som detailhandelsareal. Lokalplanen muliggør etablering af et butiksareal på 420 m². Lokalplanen er herefter ikke i strid med de bestemmelser i planloven, der fastsætter særlige krav til planlægning af udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 1.500 m²...".

Naturklagenævnet lagde således dengang ud fra en fortolkning af planlovens bestemmelser i lyset af landbrugslovens bestemmelser til grund, at kun en del af væksthushusets samlede areal kan betragtes som detailhandelsareal efter planloven.

Tilsynet er nu blevet opmærksom på, at Folketingets Ombudsmand efter klage fra Dem har bedt Naturklagenævnet om at genoptage behandlingen af sagen.

Dette indebærer, at Naturklagenævnet på ny skal tage stilling til bl.a. spørgsmålet, om lokalplanen er i strid med de bestemmelser i planloven, der fastsætter særlige krav til planlægning af udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mere end 1.500 m², og dermed til spørgsmålet, om kun en del af planteskolevirksomhedens samtlige 1536 m² kan betragtes som detailhandelsareal.

Da Deres henvendelse til Tilsynet vedrører sidstnævnte spørgsmål, er Tilsynet afskåret fra at tage stilling hertil.

Der henvises til styrelseslovens § 48, stk. 3, hvorefter det almindelige kommunale tilsyn viger, i det omfang særlige klage- eller tilsynsmyndigheder kan tage stilling til den pågældende sag.

For så vidt angår spørgsmålet om opgørelsen af etageareal i byggetilladelsen bemærkes, at opgørelsen heraf har henblik på bestemmelserne i byggeloven og bygningsreglement 1995 om bl.a. krav til det ubebyggede areals størrelse.

Bygningsreglement 1995 fastsætter i kapitel 2, afsnit 2.2.3, hvorledes en bebyggelses etageareal beregnes. Det fremgår heraf bl.a., at glasoverdækninger og andre overdækninger svarende indtil 5 % af grundens areal ikke medregnes til etagearealet.

Det fremgår ikke af det indsendte materiale nærmere, hvorledes Gladsaxe Kommune har beregnet etagearealet i den givne byggetilladelse.

Den omstændighed, at etagearealet ikke måtte svare til det areal, der anvendes til butikformål, er imidlertid ikke i sig selv i strid med bygningsreglement 1995.

Da det således ikke ud fra det forelagte kan antages, at Gladsaxe Kommune i relation til etagearealangivelsen i byggetilladelsen har overtrådt regler, hvis overholdelse påses af de kommunale tilsynsmyndigheder, foretager Tilsynet ikke videre i den anledning.

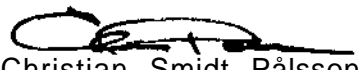
Der henvises til styrelseslovens § 48 a, hvorefter Tilsynet beslutter, om der er tilstrækkeligt grundlag for at rejse en tilsynssag.

Gladsaxe Kommune og Naturklagenævnet vil blive orienteret ved kopi af dette brev.

Med venlig hilsen



Kristine Queitsch
kontorchef



Christian Smidt Pålsson
fuldmægtig