

Statsamtet København
Hejrevej 43
2400 København NV

Gladsaxe, 17. april 2005

Vedrørende Gladsaxe kommunes manglende lovliggørelse af forholdene i Aldershvile Planteskole.

Gladsaxe kommune vedtog i 13. november 2002 en lovliggørende lokalplan for Aldershvile Planteskole. Lokalplanen blev til på baggrund Naturklagenævnets afgørelse om, at Gladsaxe kommune ulovligt havde dispenseret fra en tidligere lokalplan til opførelse af et glashus på 1600 m².

Det fremgår af Gladsaxe byråds behandling af sagen, at der med lokalplanen ikke tillades en udvidelse af detailhandelsarealet, som opgøres til 420 m², jf. dagsordentekst for mødet 13. november 2002:

”Aldershvile Planteskole ligger i det regionale friluftsområde, og lokalplanen lovliggør en gennemført modernisering af planteskolen. Lokalplanen fastholder det hidtidige detailhandelsareal, der er opgjort til 420 m². For at forhindre en brancheglidning, fastsættes der begrænsende bestemmelser for planteskolens sortiment af varer.”

Det fremgår endvidere af dagsordenteksten:

” **Planlovens detailhandelsbestemmelser** (3, 4, 7, 8)

A *Planlovens detailhandelsbestemmelser* (3, 4, 8)

Der gives udtryk for, at lokalplanen ikke opfylder planlovens bestemmelser om detailhandel.

Kommentar:

Den konkrete sag handler om videreførelse og modernisering af en eksisterende virksomhed. Detailhandelsarealet udvides ikke, men der etableres en klimaskærm for planter. Lokalplanen fastlægger det maksimale bruttoetageareal til detailhandel og redegør for de konkrete arealstørrelser. Den særlige aftale med HUR har været nødvendig, fordi planteskolen ligger i et regionalt friluftsområde, og fordi planloven ikke indeholdt bestemmelser for planteskoler, da lokalplan 142 og 153 blev udarbejdet. Lovændringen af 06.06.2002 giver mulighed for at etablere særlig

pladskrævende detailhandel som planteskoler på op til 1.500 m² uden for bycentre. Aftalen med HUR bør dog fastholdes med henvisning til planteskolens placering, og at planlovændringen ikke er indarbejdet i den gældende regionplan.”

Lokalplan 153 fik følgende bestemmelser i den endelige udgave:

8.3.1

Inden for lokalplanens område må der maksimalt etableres 420 m² bruttoetageareal til detailhandel.

Detailhandelsarealet må kun etableres i væksthuset i lokalplanens område 1 og omfatter virksomhedens salgsareal og ca. 50 % af arealet til personalefaciliteter.

8.3.2

Væksthuses klimaskærm udgør 1.216 m², og herudover kan der etableres et overdækket areal på 320 m². Den lukkede del af væksthuset må opdeles i et område til varmekrævende planter og et frostfrit område, hvori personalefaciliteter placeres.

Det fremgik af en klage til Naturklagenævnet, at Gladsaxe kommune i forbindelse med en lovliggørende byggetilladelse ville fastlægge det konkrete detailhandelsareal, jf. følgende fra Naturklagenævnets, J.nr. 03-33/150-0033 :

Kommunen har om detailhandelsbestemmelserne anført, at planloven giver mulighed for at etablere særlig pladskrævende detailhandel som planteskoler på op til 1.500 m² uden for bycentre. Detailhandelsarealet udvides ikke i forhold til den tidligere bebyggelse, idet det fortsat er på 420 m². Den øvrige del af bebyggelsen, der fungerer som klimaskærm for planter, er en nødvendig del af planteskolens drift, der ikke skal indgå i butikkens bruttoetageareal. Sondringen er i overensstemmelse med HUR's almindelige praksis for planlægning af planteskoler.

Kommunen har i øvrigt oplyst, at der vil skulle udstedes en ny lovliggørende byggetilladelse, hvor bl.a. det konkrete detailhandelsareal fastlægges.

Undertegnede har dags dato besøgt Aldershvile Planteskole og konstateret, at hele glashuset på 1600 m² anvendes som detailhandelsareal. Det må derfor konkluderes, at Gladsaxe kommune endnu ikke efter 2½ års forløb har lovliggjort forholdene i Aldershvile Planteskole, således som kommunen er forpligtet efter Planlovens § 51, stk. 1 og stk. 5.

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at Gladsaxe Byråd har tilsidesat pligten til at søge kendte ulovlige forhold lovliggjort, og at der tidsforløbet taget i betragtning er tale om en grov tilsidesættelse af pligten til lovliggørelse.

Gladsaxelisten anmoder derfor Statsamtet København om snarest at pålægge Gladsaxe Byråd at lovliggøre forholdene i Aldershvile Planteskole.

Med venlig hilsen

Gladsaxelisten
v/ John Damm Sørensen

bilag:

Gladsaxe kommunes lokalplan 153

Naturklagenævnets afgørelse af 18. august 2003, j.nr. 03-33/150-0038

Gladsaxe Byråds dagsorden for mødet 13. november 2002

Byrådet

Mødedato: 13.11.2002

Sagsnr.: 217

[Vis dagsorden](#)

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 153 ALDERSHVILE PLANTESKOLE OG BAGSVÆRD SØPARK VED BAGSVÆRD SØ OG TILLÆG NR. 1 TIL KOMMUNPLAN 2001, 2. BEHANDLING

Byrådet vedtog 06.02.2002, sag nr. 31, forslag til lokalplan nr. 153 Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark samt tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001. Vedtagelsen skete i forlængelse af 2. behandlingen af forslag til lokalplan nr. 142, og lokalplan 153 erstatter denne.

Det blev besluttet at fremlægge tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 uændret på ny sammen med forslag til lokalplan nr. 153. Den væsentligste forskel på de to lokalplanforslag er, at lokalplan 153 indeholder bestemmelser om detailhandel, udformet efter aftale med Hovedstadens Udviklingsråd (HUR).

06.06.2002 blev bl.a. planlovens detailhandelsbestemmelser ændret. Uden for en bys fastlagte centrale centerområder kan der etableres butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Disse varegrupper omfatter også salg af planter og havebrugsvarer, der kan etableres i butikker på højst 1.500 m² bruttoetageareal uden særlig planlægningsmæssig begrundelse.

Efter planlovsændringen er zonekompetencen generelt overført til kommunerne pr. 01.09.2002.

Aldershvile Planteskole ligger i det regionale friluftsområde, og lokalplanen lovgiver en gennemført modernisering af planteskolen. Lokalplanen fastholder det hidtidige detailhandelsareal, der er opgjort til 420 m². For at forhindre en brancheglidning, fastsættes der begrænsende bestemmelser for planteskolens sortiment af varer.

Planforslagene har været fremlagt til offentlig debat i perioden 19.02.- 23.04.2002. Byrådet afholdt 08.04.2002 et borgermøde om forslagene.

Byrådet har modtaget 11 tilkendegivelser.

- 1. Hovedstadens Udviklingsråd**
- 2. Københavns Amt, Teknisk Forvaltning**
- 3. DN Lokalkomitéen i Gladsaxe v/ Bodil Due, Hakonsvej 39**
- 4. Gladsaxelisten v/ John Damm Sørensen, Stenkrogen 6**
- 5. Gladsaxe Miljøforening v/ Arne Hermann, Lauggårds Vænge 36**
- 6. Bagsværd Grundejerforening v/ Torben Dyrved, Vandkarsevej 32 og**

næstformand Pernille Dueholm

7. Advokatfirmaet Jensbo, Århus for Jens Bech Jensen

8. Ejerne af ejendommene Bagsværdvej 199 A, 199 B, 201 A, 203, 205 og 209

9. B. Ramskov & P. Føge, Tværledet 6 A

10. A. Jacobsen & J. Wittenkamp, Elmevænget 26

11. A-M. Frederiksen & L. Bang Jensen, Bagsværdvej 197 A & 197 B

1. Hovedstadens Udviklingsråd

HUR meddeler, at forslag til lokalplan 153 og forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 ikke giver HUR anledning til at gøre indsigelse som regionplanmyndighed eller i forhold til HURs trafikale interesser.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen tages til efterretning.

2. Københavns Amt, Teknisk Forvaltning

Amtet har behandlet forslagene som sektormyndighed. Teknisk Forvaltning henviser til brev af 19.11.2001 til forslag til lokalplan nr. 142 samt tillæg nr. 1 og meddeler, at de fremsendte planforslag ikke giver amtet anledning til yderligere bemærkninger.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen tages til efterretning.

Øvrige tilkendegivelser behandles under følgende temaer:

- **Planlovens detailhandelsbestemmelser**
- **Landzone og zonemyndighed**
- **Lovliggørelse**
- **Fredningsnævnets dispensation og udsigt over søen**
- **De to bådehuse**
- **Andre forhold**
- **Orientering om dispensation fra søbeskyttelseslinien og Naturklagenævnets afgørelse**

Planlovens detailhandelsbestemmelser (3, 4, 7, 8)

A Planlovens detailhandelsbestemmelser (3, 4, 8)

Der gives udtryk for, at lokalplanen ikke opfylder planlovens bestemmelser om detailhandel.

Kommentar:

Den konkrete sag handler om videreførelse og modernisering af en eksisterende virksomhed. Detailhandelsarealet udvides ikke, men der etableres en klimaskærm for planter. Lokalplanen fastlægger det maksimale bruttoetageareal til detailhandel og redegør for de konkrete arealstørrelser. Den særlige aftale med HUR har været nødvendig, fordi planteskolen ligger i et regionalt friluftsområde, og fordi planloven ikke indeholdt bestemmelser for planteskoler, da lokalplan 142 og 153 blev

udarbejdet. Lovændringen af 06.06.2002 giver mulighed for at etablere særlig pladskrævende detailhandel som planteskoler på op til 1.500 m² uden for bycentre. Aftalen med HUR bør dog fastholdes med henvisning til planteskolens placering, og at planlovændringen ikke er indarbejdet i den gældende regionplan.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelserne ikke imødekommes.

B *Begrænsning af varesortiment (3,7)*

Det tilkendegives, at der efter planlovens § 15 ikke kan fastlægges begrænsninger i varesortiment, men alene sondres mellem kategorier af butikker i en lokalplanen.

Kommentar:

Bestemmelserne om varesortiment er fastlagt i lokalplanen efter aftale med HUR, fordi planlovens detailhandelsbestemmelser på daværende tidspunkt ikke indeholdt bestemmelser for planteskoler, og fordi Aldershvile Planteskole ligger i et regionalt friluftsområde.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelserne ikke imødekommes.

C *Definition af planteskolens varegrupper (7)*

Ejers advokat fremsender efter indsigelsesperiodens udløb forslag om at ændre ordlyden i lokalplanens § 8.4 om varesortiment fra

"Fra planteskolens detailhandelsareal må der ske salg af planter og tilbehør som frø, løg, pottemuld, træflis ol. samt i begrænset omfang også urtepotter, krukker, fuglehuse og mindre haveredskaber. Der må ikke ske salg af havemøbler, parasoller, havetraktorer eller lignende pladskrævende varer." til " Fra planteskolens detailhandelsareal må der handles med planter og havebrugsvarer".

Ændringsforslaget begrundes i planlovændringen fra 06.06.2002, der i definitionen af særligt pladskrævende varegrupper nu medtager planter og havebrugsvarer.

Kommentar:

Advokatens forslag om at ændre § 8.4 har været forelagt HURs planafdeling, som har tilkendegivet, at forslaget kan efterkommes, men at bestemmelsens sidste sætning, som begrænser vareudbudet, skal fastholdes for at sikre, at virksomheden ikke udvikler sig uheldigt i forhold til beliggenheden i landzone og i det regionale friluftsområde.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen imødekommes delvist, og lokalplanens § 8.4 ændres til:

"Fra planteskolens detailhandelsareal må der handles med planter og havebrugsvarer. Der må ikke ske salg af havemøbler, parasoller, havetraktorer eller lignende pladskrævende varer."

Landzone og zonemyndighed (6)

Der stilles spørgsmål til områdets zonestatus, om overførslen til landzone og konsekvenserne heraf.

Kommentar:

Regionplan 2001 indeholder en retningslinie om, at byzone-arealer, der ikke anvendes til byformål, men er beliggende i landområdet, bør tilbageføres til landzone. I forbindelse med lovliggørelsen af planteskolen har Byrådet ønsket at skabe overensstemmelse i afgrænsningen mellem by- og landzone og regionplanens by- og landområder. Tillæg 9 til Kommuneplan 1997 giver mulighed for at tilbageføre en række områder fra by- til landzone, og Byrådet har i forlængelse heraf konkret besluttet at tilbageføre Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark til landzone. Efter at området er tilbageført til landzone, er det Amtsrådet, der har dispensationskompetencen jf. Naturbeskyttelseslovens § 65 til at meddele dispensationer fra § 16 i samme lov om søbeskyttelseslinier. I byzoneområder har Byrådet denne kompetence.

Zonekompetencen overføres fra regionplanmyndigheden til kommunen ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne landzonelokalplan.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen tages til efterretning.

Lovliggørelse (4, 5, 6, 8, 9, 10)

A Retlig lovliggørelse (6, 8)

Der fremsættes indsigelse mod den retlige lovliggørelse af byggeriet på Aldershvile Planteskole, og det foreslås, at det skal fremgå af lokalplanens § 1, at dens formål er at lovliggøre et allerede opført byggeri.

Kommentar:

Naturklagenævnet fastslog i sin afgørelse, at kommunen skulle søge planteskolebyggeriet lovliggjort fysisk eller retligt. Byrådet har besluttet at gennemføre en retlig lovliggørelse ud fra den betragtning, at man ønsker en tidssvarende planteskole i kommunen.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at såvel lokalplan 142 som 153 er tilvejebragt i forbindelse med en retlig lovliggørelse af det opførte væksthuse på Aldershvile Planteskole.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelserne mod retlig lovliggørelse ikke imødekommes.

B Fysisk lovliggørelse (5, 9, 10)

Der ønskes en fysisk lovliggørelse, og området ønskes (5, 9) genetableret som oprindeligt. Det foreslås(10), at væksthushøjden sænkes med 2 m fra 5,7 m til 3,7 m.

Kommentar:

Byrådet har besluttet en retlig lovliggørelse. Byggeloven indeholder en generel bestemmelse om, at bebyggelse ikke må opføres med en større højde end 8,50 m. Væksthuset er således 1/3 lavere end den normalt gældende maksimale højde.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelserne ikke imødekommes.

C Inhabilitet (4)

Det er Gladsaxelistens opfattelse, at visse medlemmer af Byrådet er inhabile i forbindelse med den politiske behandling af planforslagene, der indeholder en retlig lovliggørelse af planteskolen. Inhabiliteten indtræder efter Gladsaxelistens opfattelse ved, at en fysisk lovliggørelse – nedrivning – vil kunne medføre et personligt erstatningsansvar for de ansvarlige politikere.

Kommentar:

Gladsaxelisten fremsendte samme tilkendegivelse til forslag til lokalplan 142. Juridisk afdeling udarbejdede til 2. behandling af lokalplan 142 notat af 20.12.2001 som konkluderer, at der ikke er tale om inhabilitet i denne sag.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen ikke imødekommes.

Fredningsnævnets dispensation og udsigt over søen

(3, 8, 9, 11)

A Fredningsnævnets dispensation til opførelse af drivhus. (3)

Der ønskes en redegørelse for byggeriets størrelse set i forhold til fredningsnævnets dispensation.

Kommentar:

Det fremgår af Fredningsnævnets dispensation af 29.06.1998 samt tegning af 22.04.1998, at der kan opføres en glasbebyggelse på 1.536 m². Der er opført en bebyggelse på i alt 1.535 m². Landinspektørfirmaet LE34 har foretaget en opmåling af det opførte byggeri og fundet, at det er opført i overensstemmelse med Fredningsnævnets dispensation.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen anses for imødekommet med kommentaren.

B Udsigten over Bagsværd Sø (3, 8, 9,11)

Der fremsættes indsigelse mod, at udsigten over Bagsværd Sø, ikke er etableret som forudsat i Fredningsnævnets dispensation.

Kommentar:

I Fredningsnævnets dispensation af 29.06.1998 står bl.a. følgende, " Det blev stillet som en betingelse for dispensation, at udsigten over Bagsværd Sø fra Ring 4 genskabes, bortset fra det areal hvorpå drivhuset med salgskontor m.v. etableres." Udsigten over Bagsværd Sø fra Ring 4 er genskabt i overensstemmelse med dispensationen og Plejeplan 2000, udarbejdet i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelserne tages til efterretning, idet der henvises til, at der i foråret er foretaget en rydning af beplantningen i overensstemmelse med Plejeplan 2000.

C Beplantningsbælte langs Bagsværdvej (6,10)

Det foreslås, at der etableres en afskærmende beplantning langs Bagsværdvej for at skjule bygningen.

Kommentar:

Der kan ikke optages bestemmelser i lokalplanen om etablering af en afskærmende beplantning langs Bagsværdvej i modstrid med fredningsdeklarationen. Der er etableret en beplantning af stedsegrønne planter langs væksthushusets sydfacade. Det foreslås, at der fastlægges bestemmelser i lokalplanen om, at denne beplantning skal bevares og styrkes for at skabe en grøn skærm foran væksthuset.

Økonomiudvalget indstiller, at lokalplanen tilføjes en § 11.2 med følgende ordlyd: "Der skal etableres en beplantning overvejende bestående af stedsegrønne planter langs væksthushusets sydfacade. Beplantningen har til formål at skabe en grøn skærm foran bygningen i dens fulde højde og bredde".

De to bådehuse (6, 8, 11)

Der fremsættes indsigelse mod, at det ene af de oprindelige to fredede bådehuse er fjernet og erstattet af et nyt lille hus.

Kommentar:

Planteskolens ejer oplyser, at det er korrekt, at det ene bådehus, som var i meget dårlig stand, er erstattet af et nyt bådehus. Det oplyses, at det nye hus står på det samme fundament og har samme udformning som det oprindelige bådehus på nær tagfladen, der er belagt med tagpap i stedet for strå.

De to bådehuse er beliggende i et fredet område, men omtales ikke i fredningskendelsen og kan derfor ikke opfattes som fredede bygninger. I forbindelse med kommunens salg af matr. nr. 21 ck i 1965 til gartner Løvbjerg Nielsen blev der tinglyst en servitut, som fastlægger bevarende bestemmelser for de to bådehuse. Påtaleretten tillægges Gladsaxe kommunalbestyrelse.

Det vurderes, at servitutten ikke er til hinder for, at Byrådet kunne have givet tilladelse til at erstatte bådhuset, der var i meget dårlig stand, med et nyt placeret på samme sted med samme udformning og farve.

Der fastlægges bevarende bestemmelser for de to bådhus i lokalplanens § 10, og uanset det ene bådhus er erstattet af et nyt, foreslås bevaringsbestemmelsen fastholdt.

Økonomiudvalget tiltrådte, at tilkendegivelsen imødekommes, idet det påtales overfor ejeren, at bådhuset er erstattet af et nyt uden tilladelse fra kommunen og idet spørgsmålet om evt. retablering af stråtag vurderes i forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling.

Andre forhold

A Miljøforhold

Bagsværd Grundejerforening (6) fremsætter tilkendegivelse mod driften af planteskolen og foreslår, at der tilføjes en bestemmelse om miljøhensyn, hvorved der skal stilles krav om udledning, lys, lugt, støv, affald og andre miljøforhold.

Kommentar:

De nævnte miljøforhold reguleres efter henholdsvis miljøbeskyttelsesloven og byggeloven og ikke efter planloven. Københavns Amt er miljømyndighed for Bagsværd Sø og Gladsaxe Kommune er miljømyndighed for planteskolen.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen er lokalplanen uvedkommende.

B Forslag om justering af anvendelsesbestemmelsen (7)

"Med mulighed for indpasning" foreslås erstattet af "og" i § 3.1 der lyder således "Område 1 må anvendes til fritidsformål, park med mulighed for indpasning af planteskole."

Kommentar:

Formuleringen er valgt for at fastholde, at den overordnede anvendelse af det fredede landzoneareal ved søen er fritidsformål, park. Der er givet tilladelse til at drive planteskole i området, men når virksomheden er ophørt, skal arealet anvendes til fritidsformål, park.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen ikke imødekommes.

C Forslag om ændret betegnelse for byggeriet på planteskolen (7)

Betegnelsen "væksthus" i § 8 foreslås ændret til "bygning" med henvisning til, at formuleringen bør være i overensstemmelse med Fredningsnævnets dispensation.

Kommentar:

I Fredningsnævnets dispensation af 29.06.1998 gives der tilladelse til at opføre et drivhus/glasbygning. Efter forvaltningens opfattelse dækker begrebet "væksthus" dette fuldt ud.

Økonomiudvalget indstiller, at tilkendegivelsen ikke imødekommes.

Orientering om dispensation fra søbeskyttelseslinien og Naturklagenævnets afgørelse

Københavns Amt meddelte 12.12.2001 en lovliggørende dispensation fra søbeskyttelseslinien til bibeholdelse af det opførte drivhus med tilhørende terrænændringer. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité i Gladsaxe.

Naturklagenævnet afgjorde sagen 17.06.2002 bl.a. således: "På baggrund af sagens forhistorie – herunder særligt, at fredningsnævnet ved en upåklaget afgørelse har meddelt dispensation til drivhuset – er det Naturklagenævnets vurdering, at der skal særlige forhold til at meddele afslag efter søbeskyttelseslinien. Den del af drivhuset (ca. halvdelen), som ligger inden for søbeskyttelseslinien, er placeret 120-150 m væk fra søen. Drivhuset er kun delvist synligt fra søsiden. En placering uden for søbeskyttelseslinien ville indebære, at huset kom til at ligge højere i terrænet." Klagen blev således afvist.

Økonomiudvalget indstiller samlet,

at forslag til lokalplan 153 Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 vedtages endeligt med følgende ændring og tilføjelse,

at lokalplanens § 8.4 ændres til:

"Fra planteskolens detailhandelsareal må der handles med planter og havebrugsvarer. Der må ikke ske salg af havemøbler, parasoller, havetraktorer eller lignende pladskrævende varer." og

at lokalplanen tilføjes en § 11.2 med følgende ordlyd:

"Der etableres en beplantning overvejende bestående af stedsegrønne planter langs væksthushets sydfacade. Beplantningen har til formål at skabe en grøn skærm foran bygningen i dens fulde højde og bredde".

BR 06.02.2002, sag nr. 31

ØU 05.11.2002, sag nr. 548

Byrådets beslutning:

Økonomiudvalgets indstillinger vedrørende de enkelte indsigelser blev efter særskilt afstemning punkt for punkt tiltrådt således:

For: 24 (A, B, C, F, O, V, Å)

Imod: 0

Undlod: 1 (Ø)

Tiltrådt.

Økonomiudvalgets samlede indstilling blev tiltrådt således:

For: 24 (A, B, C, F, O, V, Å)

Imod: 1 (Ø)

Undlod: 0

Tiltrådt.

Enhedslisten stemmer imod lokalplan 153 og tillæg nr. 1 til kommuneplan 2001, fordi Enhedslisten finder, at Aldershvile Planteskoles udvidelse er ulovlig og hele forløbet omkring den ulovlige udvidelse har været præget af tilsidesættelse af de demokratiske spilleregler.