

17 JUNI 2002

J.nr.: 97-132/150-0026

mam

Afgørelse

**i sagen om dispensation fra søbeskyttelseslinien omkring Bagsværd Sø
til bibeholdelse af drivhus.**

Københavns Amt har den 12. december 2001 efter naturbeskyttelseslovens § 65, jf. § 16 (søbeskyttelseslinien) meddelt lovliggørende dispensation til bibeholdelse af et allerede opført drivhus på angivet 1.580 m² med tilhørende terrænændringer på ejendommen matr.nr. 10du Bagsværd By, Bagsværd i Gladsaxe Kommune. Afgørelsen er påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité i Gladsaxe.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 28. januar 1952 vedrørende fredning af arealer mellem Ringvej B4 og Bagsværd Sø. Fredningskendelsen har til formål at bevare den frie udsigt fra Bagsværdvej til Bagsværd Sø. For ejendommen i nærværende sag gælder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden eller opføres bygninger. Fredningsnævnet for København meddelte den 24. juni 1997, gentaget den 29. juni 1998, dispensation til opførelse af et drivhus, bl.a. til brug for detailhandel på ejendommen. Denne afgørelse blev ikke påklaget til Naturklagenævnet.

På ejendommen drives planteskole. Der har efter det oplyste været drevet gartneri i området siden 1900-tallet og siden 1954 en egentlig planteskole.

Naturklagenævnet traf den 19. september 2000 en afgørelse i sagen efter planloven, idet det omhandlede byggeri var godkendt efter en dispensation fra lokalplanen. Ved afgørelsen ophævede Naturklagenævnet Gladsaxe

Kommunes dispensation og pålagde kommunen at søge den opførte bebyggelse lovliggjort fysisk eller retligt.

Gladsaxe Kommune vedtog den 12. september 2001 forslag til lokalplan nr. 142 og kommuneplantillæg nr. 1 med henblik på retlig lovliggørelse af Aldershvile Planteskole. Gladsaxe Kommune har endvidere vedtaget at tilbageføre arealet til landzone, hvilket indebærer, at dispensationsbeføjelsen i forhold til søbeskyttelseslinien nu tilkommer Københavns Amt.

Københavns Amt har ved afgørelsen vurderet, at de fredningsmæssige forhold er tilgodeset ved fredningsnævnets dispensation fra fredningskendelsen. Københavns Amt har fundet, at en dispensation fra søbeskyttelseslinien er hensigtsmæssig, idet bebyggelsen herved placeres lavere i terræn end hvis den blev opført uden for beskyttelseslinien. Københavns Amt har endvidere fundet, at da bebyggelsen eller en del af bebyggelsen er opført mellem 120 og 150 meter fra søen uden visuel kontakt med denne, er der ikke tale om væsentlige forhold, der kan begrunde et afslag på en dispensationsansøgning.

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité i Gladsaxe har anført, at byggeriet har medført et voldsomt indgreb i det sårbare naturområde. Området indgår i regionplanen som et regionalt friluftsområde samt et landskabeligt og geologisk interesseområde som en del af Bagsværd Sø og Mølleåsystemet, der er et vigtigt rekreativt udflugtssted for hele Storkøbenhavn.

Lokalkomitéen finder ikke, at Københavns Amt har haft hjemmel til at give dispensation. Lokalkomitéen har i den forbindelse henvist til, at det i fredningsdispensationen er angivet, at udsigten over Bagsværd Sø fra Ringvej B4 skulle genskabes inden 1. maj 1999. Dette er endnu ikke sket med den begrundelse, at med placeringen af drivhuset kan udsigten ikke genskabes. Da bygningen er placeret med ca. halvdelen inden for søbeskyttelseslinien, vil en dispensation fra denne være i strid med formålet med fredningen, som er bevarelse af udsigten over Bagsværd Sø.

Lokalkomitéen har endvidere anført, at området i 2001 blev overført til landzone og den gældende lokalplan nr. 92 tillader ikke yderligere bebyggelse. Desuden grænser ejendommen op til et naturområde af regional interesse. Der kan derfor ikke være forventning fra hverken grundejer eller naboer om en så omfattende bebyggelse. Endvidere er almindelige forvaltningsretlige principper ikke fulgt, da en offentlig myndighed

ikke kan iværksætte sagsbehandling af egen drift medmindre det følger af lovgivningen. Det er Gladsaxe Kommune og ikke ejeren af ejendommen, der har ansøgt amtet om dispensation fra søbeskyttelseslinien. Gladsaxe Kommune har ingen rettigheder over ejendommen og kan dermed ikke ansøge om dispensation.

Lokalkomitéen har desuden henvist til, at området i regionplanen er udlagt som dels landskabeligt og geologisk interesseområde, dels som sårbart naturområde samt som lavbundsareal. Hovedreglen er, at et sådant område skal friholdes for bebyggelse. For lavbundsarealer er dette nødvendigt for ikke at forringe muligheden for at genskabe værdifulde naturområder.

Lokalkomitéen finder endvidere, at sagsfremstillingen til dispensationen er vildledende, idet der samtidig dispenseres for terrænændringer, der er foretaget i forbindelse med byggeriet (hævning af terrænkoten med ca. 1 meter) og der dispenseres for et byggeri på 1580 m² og ikke som angivet i fredningsdispensationen 1152 m². Fredningsdispensationen omfatter desuden anvendelse til detailhandel. Det hævdes endvidere i dispensationen, at bebyggelsen placeres lavere i terrænet, hvilket efter lokalkomitéens opfattelse ikke er korrekt, da der ved opfyldning er sket en kompensation fra dette, således at med den nuværende placering er bygningen ikke placeret lavere. Bebyggelsen hævdes i dispensationen at være uden visuel kontakt med søen. Samlet set er dispensationen efter lokalkomitéens opfattelse således i strid med intentionerne for det fredede område og intentioner for bebyggelse i landskabelige interesseområder og i landzone, ligesom dispensationen er i strid med forvaltningsretlige lighedsprincipper.

Endelig finder lokalkomitéen ikke, at Københavns Amt har opfyldt sin tilsynsforpligtelse i medfør af naturbeskyttelsesloven. Lokalkomitéen står uforstående overfor, at amtets dispensation også omfatter terrænændringer, når amtet i brev af 14. december 2000 til lokalkomitéen oplyste, at der ikke var konstateret ulovlige terrænændringer.

Københavns Amt har bemærket til klagen, at fredningsnævnet ved upåklagede afgørelser har meddelt dispensation til det allerede opførte byggeri. På baggrund af, at det drejer sig om et byggeri opført med kommunens byggetilladelse og fredningsdispensation, finder amtet, at der skal gives en særlig begrundelse for et afslag. Ejeren har ansøgt om og opnået alle de dispensationer og tilladelser, som Gladsaxe Kommune har fundet nødvendige. Københavns Amt finder, at forholdene er i overens-

stemmelse med den gældende fredning. Amtet har ikke haft tilsyn med overholdelse af søbeskyttelseslinien før arealet blev tilbageført til landzone. Det er normalt, at kommuner som led i den kommunale byggesagsbehandling videregiver dispensationsansøgninger efter naturbeskyttelsesloven til amtets behandling. Hovedstadens Udviklingsråd har vurderet forholdet i forhold til regionplan 2001 i forbindelse med sin gennemgang af den gældende lokalplan. Drivhuset er ikke opført på det deciderede lavbundsareal.

Københavns Amt har sammen med Gladsaxe Kommune ikke kunnet konstatere den af lokalkomiteén påståede generelle hævning af terrænet på ca. 1 meter, idet sydenden af bebyggelsen er placeret i oprindeligt terræn. Byggeriet er ved landinspektørattest fundet i overensstemmelse med den meddelte fredningsdispensation. Uoverensstemmelsen i arealangivelserne skyldes forskellige opfattelser af bebyggelsens areal mellem arkitekt og byggemyndighed om medregning af overdækket areal.

Amtet har endvidere bemærket, at det havde været muligt at placere bebyggelsen uden for søbeskyttelseslinien, men dette ville have haft en mere dominerende indvirkning på landskabet. Detailhandel kræver ikke godkendelse i henhold til naturbeskyttelsesloven, amtet har i afgørelsen alene konstateret den faktiske anvendelse. Bebyggelsen er afskærmet mod søen af en større, ældre beplantning, der efter løvfald gør drivhuset delvist synligt fra søen.

Vedrørende terrænændringer har Københavns Amt bemærket, at der er udført to slags terrænændringer på ejendommen, dels ændringer ved selve opførelsen af bebyggelsen på skrånende terræn og dels opfyldning af tidligere opgravet areal. Disse terrænændringer er konstateret lovlige i forhold til fredningsafgørelsen. Da Københavns Amt først er blevet myndighed i forhold til søbeskyttelsesbestemmelsen ved arealets overgang til landzone, er det - også på baggrund af de tidligere fremsendte klager - fundet hensigtsmæssigt, at der blev taget stilling til de udførte terrænændringer.

Naturklagenævnets sekretariatet har den 6. maj 2002 besigtiget området med deltagelse af sagens parter.

Afgørelse

I sagens behandling har deltaget 9 af Naturklagenævnets 10 medlemmer: Mikkel Schaldemose (formand), Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise An-

dreasen, Peter Christensen, Henning Grove, Leif Hermann, Jens Steffensen, Poul Søgaard og Jens Vibjerg.

Der er for så vidt tale om et temmelig dominerende byggeri, der fremtræder markant set fra Bagsværdvej. Byggeriet tager derimod næppe udsynet fra søen mod vest på grund af den beplantning, der findes på stedet.

Naturklagenævnet kan ikke i den foreliggende sag tage stilling til fredningsnævnets dispensation fra 1998, som ikke rettidigt har været påklaget til Naturklagenævnet. Nævnet kan endvidere ikke tage stilling til, om Københavns Amt har opfyldt sin tilsynsforpligtelse, herunder vedrørende eventuelle terrænændringer og overholdelse af fredningsdispensationen. Det bemærkes dog, at for så vidt angår vilkåret i fredningsdispensationen om at genskabe udsigten over søen fra Bagsværdvej (Ringvej B4), har amtet på besigtigelsen oplyst, at dele af den beplantning, der begrænser udsigten, er ellesump, som er omfattet af habitatdirektivet og derfor ikke må fældes.

Der kan ikke lægges vægt på forholdet til den gældende lokalplan nr. 92, idet Gladsaxe Kommune har udarbejdet og offentliggjort et lokalplanforslag, hvorved lokalplan nr. 92 ophæves. Københavns Amts dispensation er givet i forlængelse heraf. Der er endvidere ikke noget til hinder for, at Gladsaxe Kommune som led i den retlige lovliggørelse fremstår som ansøger på vegne af ejendommens ejer.

Inden for en afstand af 150 m fra søer, der er større end 3 ha, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1. Amdsrådet kan gøre undtagelse fra forbudet mod bebyggelse m.v., jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Hovedformålet med søbeskyttelseslinien er at sikre søer som værdifulde landskabselementer. I vurderingen af en konkret dispensationsansøgning indgår overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende afgørelser.

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 meter 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.

På denne baggrund stadfæstes Københavns Amts afgørelse af 12. december 2001.

På Naturklagenævnets vegne

Marianne Mathiesen

Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. naturbeskyttelseslovens § 82. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.