

# LOKALPLAN 153

Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark  
ved Bagsværd Sø



### **Hvorfor lokalplan ?**

I Gladsaxe Kommune skal der normalt laves en lokalplan

- når dele af kommuneplanen skal realiseres,
- når der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bygninger,
- og når forældede byplanvedtægter skal moderniseres.

### **Hvad er en lokalplan ?**

En lokalplan består af to dele - en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne.

Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag, og kommunen tinglyser lokalplanen på alle ejendomme inden for planens område.

# Redegørelse for lokalplan nr. 153

*Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark ved Bagsværd Sø*

## 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.

Ejendommen er omfattet af en fredningskendelse. I 1998 dispenserede Fredningsnævnet fra kendelsen og gav tilladelse til at opføre et væksthuse. Kommunen meddelte efterfølgende dispensation fra lokalplan 92 og gav byggetilladelse til byggeriet i overensstemmelse med Fredningsnævnets dispensation. Væksthuset blev opført i 1999.

Naturklagenævnet underkendte imidlertid kommunens sagsbehandling og stillede krav om, at byggeriet blev lovliggjort fysisk eller retligt.

Da Byrådet fandt det rimeligt, at kommunen fortsat er forsynet med en planteskole, blev det besluttet at søge det opførte væksthuse lovliggjort retligt i forslag til lokalplan 142.

I forbindelse med den offentlige høring modtog kommunen en række vidtgående indsigelser. På denne baggrund besluttede Byrådet at lade forslag til lokalplan 142 udgå og erstatte af denne lokalplan, der indeholder ændringer på en række punkter.

## Zoneforhold og zonemyndighed

Lokalplanen er en landzonelokalplan og tildeles bonusvirkning. Det vil sige, at den erstatter de tilladelser, der efter planloven § 35, stk. 1 (landzonetilladelser) er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er efter Byrådets vurdering tilstrækkelige til at opfylde kravet til en zonetilladelse. Byrådet overtager landzonemyndigheden fra Hovedstadens Udviklingsråd efter offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

## Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark.

Lokalplanen afgrænses mod nord af Bagsværd Sø, mod øst af institutionen Barnets Hus, mod syd af Bagsværdvej og mod vest af boligbebyggelse Bindeledets friareal og ligeledes mod vest af kommunens forsinkelsesbassin. Afgrænsningen er vist på kortbilag 1.

## Historie

Der har fra 1900-tallets begyndelse været drevet gartneri i området og siden 1954 en egentlig planteskole.

Bagsværd Søpark blev udlagt til offentligt formål i 1969. Arealerne langs søbredden tilhørte parcellerne på den anden side af Bagsværdvej. Disse parcellers matrikelskel forløb indtil da helt ned til søbredden. Kommunen opkøbte herefter parcellerne successivt.

## Indhold

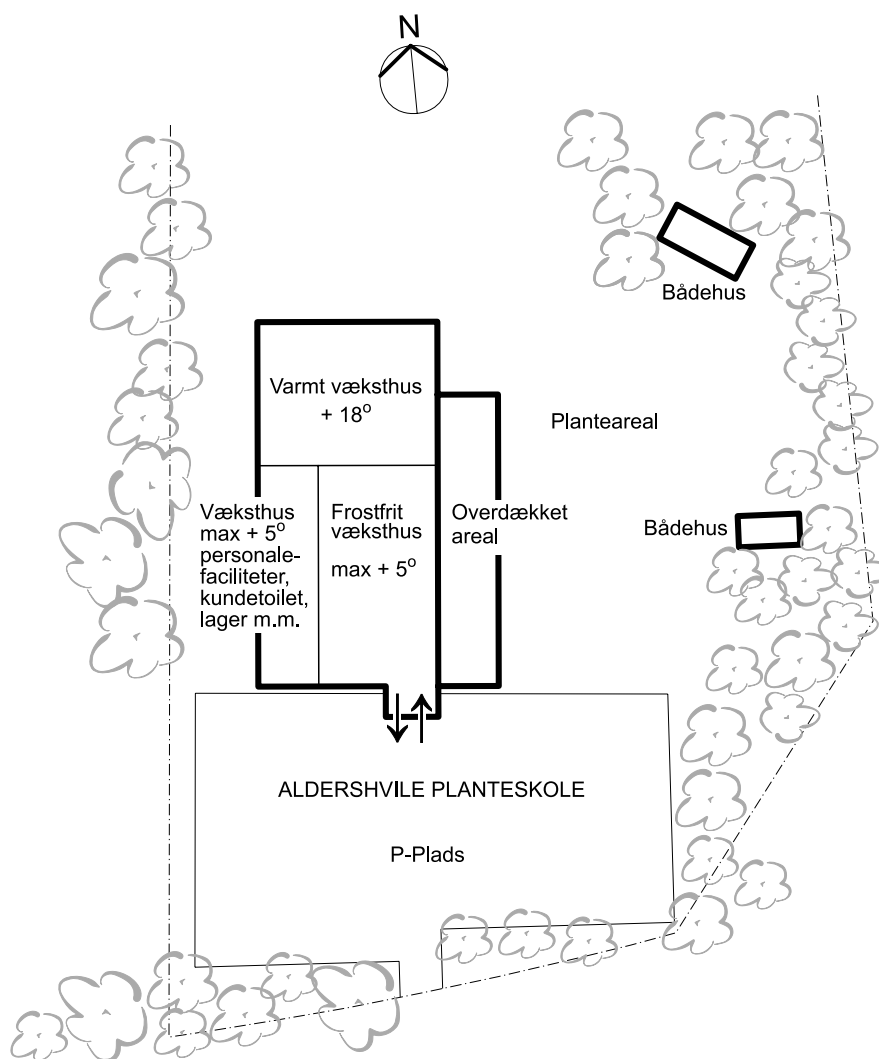
Lokalplanområdet som helhed udlægges til fritidsformål, park med mulighed for indpasning af planteskole.

Bagsværd Søpark udlægges til offentlig park, og lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer Aldershvile Planteskoles fortsatte virke i området.

Der fastlægges bestemmelser for væksthushets beliggenhed, omfang og anvendelse, herunder arealer til detailhandelsformål. Væksthuset må indeholde et detailhandelsareal og et areal, der indrettes som klimaskærm for planter. Bruttoetagearealet til detailhandel må maksimalt være 420 m<sup>2</sup> svarende til den tidligere bygningsmasse. Detailhandelsarealet omfatter det areal, der anvendes til salg af planter og tilbehør samt faciliteter for det personale, der er beskæftiget med salg.

Den øvrige del af væksthuset, klimaskærm for planter, må opdeles i områder til henholdsvis varmekrævende planter, frostfrit område og et overdækket areal. Der må etableres personalefaciliteter for alle planteskolens medarbejdere i væksthuset, men ca. 50% af dette areal skal medregnes i bruttoetagearealet til detailhandel.

Endvidere fastlægges bestemmelser for bebyggelsens udseende, vejadgang, parkering og orden på ubebyggede arealer.



## **Bevaring**

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer bevaring af de to oprindelige bådehuse på planteskolens ejendom. Bestemmelsen formuleres som et generelt forbud mod nedrivning og bygningsændringer uden Byrådets tilladelse. En tilladelse er en dispensation, som kan kræve forudgående nabohøring jævnfør planlovens § 20. Som eksempel på ombygninger og ændringer, der kræver Byrådets tilladelse, kan nævnes udskiftning eller ændring af tagmaterialer, af ydervægges materialer og farver og af vinduer og udvendige døre.

## **Landskabsfredning og beskyttelseslinier**

Bagsværd Søpark og planteskolen er omfattet af fredningskendelser af 6.11.1950, 28.01.1952 og tillægskendelse af 22.10.1962. Kendelsen fra 1952 har bl.a. en bestemmelse, der gælder for planteskolen, som lyder: "Det er navnlig forbudt at opføre bygninger, boder eller skure, der kan virke mispydende, herunder ledningsmaster eller lignende."

Fredningsnævnet meddelte 24.06.1997 og 29.06.1998 dispensation fra fredningskendelsen fra 1952 til at opføre et væksthuse på i alt 1.536 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med situationsplan dateret 22.04.1998. Dispensationen til opførelse af væksthuset blev givet på betingelse af, at udsigten over ejendommen til Bagsværd Sø fra Bagsværdvej blev genskabt. Enkelte karaktergivende træer kan dog bevares efter tilsynsmyndigheden Københavns Amts vurdering.

Naturbeskyttelseslovens § 16 fastlægger en søbeskyttelseslinie 150 m fra Bagsværd Sø. Beskyttelsesliniens forløb er vist på kortbilag 2.

Byggefeltet for væksthuset ligger delvis søværts beskyttelseslinien. Københavns Amt meddelte som myndighed i december 2001 en lovliggørende dispensation fra søbeskyttelseslinien til det opførte væksthuse med tilhørende terrænarbejder.

## **Plejeplan**

Plejeplan for Bagsværd Søpark, marts 2000 er udarbejdet i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite.

## **Trafik- og stiforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bagsværdvej.

Områdets eksisterende stinet sikres gennem bestemmelser i lokalplanen.

## **Parkeringsforhold**

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for parkeringsudlæg til planteskolen.

## **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er i henhold til kommunens varmedelplaner beliggende i et naturgasforsyning område.

### **Regionplan**

Lokalplanens område indgår i det regionale friluftsområde i Regionplan 2001 med benævnelsen "Skov- og søområdet". Det regionale friluftsområde omfatter de rekreative arealer omkring Bagsværd Sø, Lyngby Sø og Furesøen, Hareskoven, skovene langs Mølleåen etc.

De regionale friluftsområder skal friholdes for yderligere anlæg til erhverv og andre byformål. Lokalplanen giver kun mulighed for en modernisering af den eksisterende planteskole.

### **Kommuneplan**

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens enkeltområde GH 5, de grønne hovedtræk, hvor anvendelse er fastlagt til park. For at opnå overensstemmelse med den faktiske anvendelse af området ændres anvendelsen i kommuneplanen fra park til park med mulighed for indplacering af planteskole i forslag til tillæg 1 til Kommuneplan 2001.

### **Lokalplan**

Lokalplan nr. 92 ophæves for de ejendomme, der er omfattede af lokalplan 153.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Der må ikke ske ændringer inden for lokalplanens område uden Fredningsnævnets tilladelse.

Der må ikke ske ændringer i bebyggelse eller terræn inden for søbeskyttelseslinien uden Københavns Amtsråds tilladelse.

### **Lokalplanens fremlæggelse og vedtagelse**

Forslaget til lokalplan blev vedtaget af Byrådet den 6.02.2002 og var fremlagt til offentlig høring i perioden 19.02.2002-23.04.2002. Forslaget erstatter det tidligere fremlagte forslag til lokalplan 142 og adskiller sig fra dette ved at indeholde bestemmelser om detailhandel udformet efter aftale med HUR.

Fremlæggelsen gav anledning til 11 tilkendegivelser.

Byrådet vedtog den 13.11.2002 lokalplanen med en forenkling af bestemmelsen om varsortiment og med en tilføjelse om afskærmende beplantning langs væksthushusets syd facade.

Lokalplanens endelige vedtagelse blev offentliggjort den 26.11.2002.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 14.

# Lokalplan nr. 153

*Aldershvile Planteskole og Bagsværd Søpark ved Bagsværd Sø*

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11.06.2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at muliggøre planteskolens fortsatte tilstedeværelse i området ved Bagsværd Sø
- at fastlægge bebyggelsens beliggenhed, omfang og anvendelse
- at fastsætte størrelsen på planteskolens samlede areal til detailhandel
- at sikre, at bebyggelsen gives et udseende, der respekterer den omgivende natur
- at fastlægge bestemmelser for områdets samlede anvendelse.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen er en landzonelokalplan, og Gladsaxe Byråd er zonemyndighed. Lokalplanen erstatter de landzo-netilladelser, der efter planlovens § 35, stk. 1 er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

### 2.2

Lokalplanområdet afgrænses og opdeles i underområder, som vist på kortbilag 1.

### 2.3

Lokalplanområdet omfatter følgende matr. nr., alle af Bagsværd:

#### *Område 1*

10 du, 10 hæ, 10 nx,  
21 ck, 21 cl, 21 cm.

#### *Område 2*

5 em,  
8 gi, 8 gk, 8 rm, 8 uk, 8 ut.

#### *Område 3*

7 ah, 7 eu, 7 ik, 7 ly, 7 ma, 7 mh, 7 pd, 7 pe, 7 pf, 7 pg, 7 ph, 7 pi, 7 pk, 7 pl, 7 pp, 7 pq,  
7 pr, 7 oæ, 7 oø.  
14 acg.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

#### 3.1

Område 1 må anvendes til fritidsformål, park med mulighed for indpasning af plante-skole.

#### 3.2

Område 2 og 3 må anvendes til fritidsformål, park.

### **§ 4 Udstykning**

Der må ikke ske yderligere udstykning.

### **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

#### 5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bagsværdvej.

#### 5.2

De eksisterende stier i Bagsværd Søpark skal bevares. Stierne er vist på kortbilag 2.

#### 5.3

Der udlægges parkeringspladser med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

### **§ 6 Byggelinier**

Langs Bagsværdvej gælder den af vejbestyrelsen fastsatte byggelinie.

### **§ 7 Naturbeskyttelseslinier**

#### 7.1

Der er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 16 aftalt en søbeskyttelseslinie med et forløb, som vist på kortbilag 2.

#### 7.2

Mellem søbredden og beskyttelseslinien må der ikke uden Københavns Amtsråds tilladelse placeres bebyggelse eller foretages ændringer i terrænet.

### **§ 8 Bebyggelsens omfang og placering**

#### 8.1

Bebyggelse må kun opføres i område 1 inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

#### 8.2

Bebyggelsens højde må ikke overstige 5,7 meter til tagkippen.



### 8.3

Der må opføres et væksthuse incl. en overdækning på i alt 1536 m<sup>2</sup> jf. Fredningsnævnets dispensation af 29.06.1998.

Væksthuset må indrettes med et detailhandelsareal og skal i øvrigt indrettes som klimaskærm for planter, der ikke kan tåle at stå udendørs i vinterhalvåret.

#### 8.3.1

Inden for lokalplanens område må der maksimalt etableres 420 m<sup>2</sup> 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

Væksthusets klimaskærm udgør 1.216 m<sup>2</sup>, og herudover kan der etableres et overdækket areal på 320 m<sup>2</sup>. Den lukkede del af væksthuset må opdeles i et område til varmekrævende planter og et frostfrit område, hvori personalefaciliteter placeres.

### 8.4

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

## § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens arkitektoniske fremtræden skal godkendes af Byrådet.

## § 10 Fredning og bevaring af bebyggelse

### 10.1

De 2 bådehuse på matr. nr. 21 ck må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

### 10.2

Al aktivitet inden for lokalplanens område skal være i overensstemmelse med fredningskendelsen af 28.01.1952 og tillæg af 22.10.1962 samt senere meddelte dispensationer. Ændringer i anvendelse, bebyggelse eller terrænforhold inden for lokalplanens område må kun ske med Fredningsnævnets og Byrådets godkendelse.

## § 11 Ubebyggede arealer og hegning

### 11.1

Ubebyggede arealer i område 1 skal opretholdes med et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

### 11.2

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

## § 12 Skiltning

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

## § 13 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 92, tinglyst 24.05.1996, ophæves for de ejendomme, som er omfattet af lokalplan 153.

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

### 14.1

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanen ikke medfører en "handlepligt" i form af krav om etablering af de anlæg, som planen muliggør.

### 14.2

Byrådet kan meddele dispensationer til mindre afvigelse fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser kan kun finde sted ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### 14.3

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 6. februar 2002

Ole Andersen

/

Marius Ibsen

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Gladsaxe Byråd den 13. november 2002

Karin Søjberg Holst

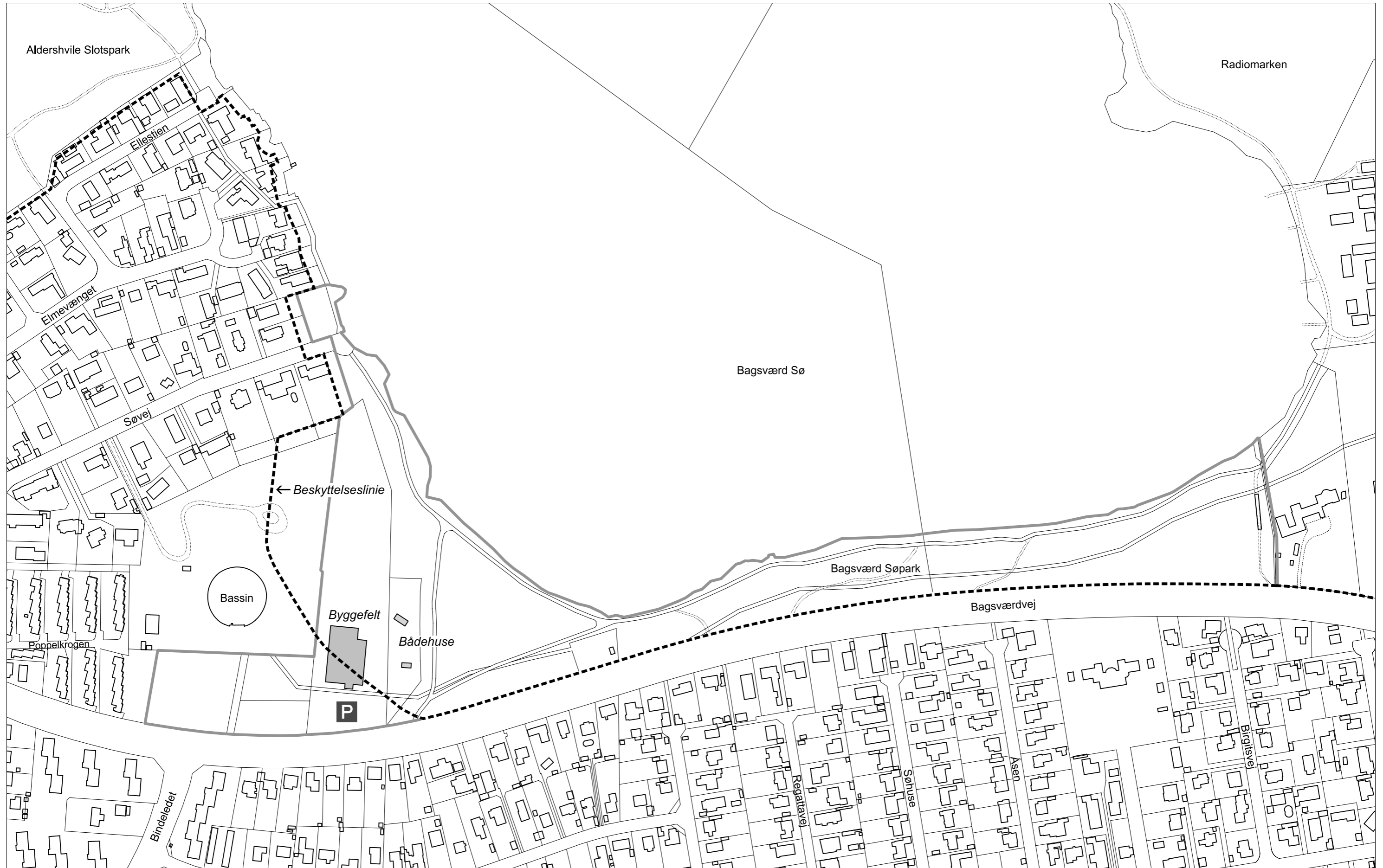
/

Marius Ibsen

*Indført i dagbogen 20522  
Gladsaxe Civilret, den 21. november 2002  
Lyst  
G. Wittendorff*



Lokalplan 153  
Kortbilag 1



Lokalplan 153  
Kortbilag 2