

Afgørelser – Reg. nr.: 05535.00

Fredningen vedrører: Sørup syd

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 17-09-1973, 04-03-1974

Fredningsnævnet 10-05-1972

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

M 2729

Kont 1514 II NV

REG. NR. 5535

17/9-73

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1973, den 17. september 1973 afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sag nr. 2152/72 vedrørende fredning af matr.nr.ne 2 d, 2 cæ, 2 e og 2 c, Sørup by, Grønholt sogn.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds den 10. maj 1972 afsagte kendelse hedder det:

I skrivelser af 3. september 1971 og 26. november 1971 har Fredningsplanudvalget for Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter i medfør af naturfredningslovens § 11 rejst fredningssag vedrørende ejendommene matr. nr. 2 d, 2 e og 2 c, Sørup by, Grønholt sogn. Påstanden er sålydende:

"§ 1. Arealerne fredes således, at tilstanden på dem ikke må ændres, og således, at de udelukkende benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrugsarealer.

§ 2. Det er navnlig forbudt at opføre bygninger af enhver art. Der må ikke anbringes skure, boder eller andre indretninger, som kan virke mispydende, herunder ledningsmaster. Det naturlige jordsmon må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning, og kun nedbrydeligt affald må henkastes på dertil indrettede særlige steder uden at virke ødelæggende for naturen.

§ 3. Der må ikke foretages beplantning ud over vedligeholdelse af eksisterende beplantning. Der må heller ikke uden tilladelse fra fredningsnævnet ske udstykning af de under fredningen inddragne matrikelnumre eller dele deraf.

Det på ejendommen matr. nr. 2 d Sørup by, Grønholt sogn i nordskellet plantede poppelhegn skal ved beskæring i fremtiden holdes i en højde af maksimalt 3 meter over terræn.

§ 4. Ved nyopførelser eller ombygning af eksisterende bygninger skal tegninger udvisende bebyggelsens udseende forinden godkendes af fredningsnævnet. Normal vedligeholdelse er undtaget fra denne bestemmelse.

§ 5. På ejendommen matr. nr. 2 c Sørup by, Grønholt sogn skal det være tilladt almenheden at opholde sig og færdes til fods. Teltslagning og campning er ikke tilladt.

§ 6. Uanset bestemmelserne i § 1 og 2 kan der på matr. nr. 2 c, Sørup by, Grønholt sogn, efter fredningsnævnets nærmere godkendelse etableres en mindre raste- og parkeringsplads."

Baggrunden for den fremsatte begæring om fredning er følgende:

Tandlæge Jørgen Aggernæs, der ejer matr. nr. 2d, 2 p, 2 ac, 3 h og 3 an, Sørup by, Grønholt sogn, fik ved skrivelse af 26. juni 1970 fra Byudviklingsudvalget for Helsingør-egnen tilladelse til udstykning af matr. nr. 2 d med henblik på salg af denne parcel til gartner Keld Leveau, Tåstrup, til oprettelse af et frilandsgartneri. I byudviklingsudvalgets skrivelse er det bl. a. anført

"...at ejendommen matr. nr. 2 d, der er beliggende i yderzone, har et areal på 3,68 ha, at gartner Keld Leveau har drevet gartneri i Tåstrup sammen med sin fader i 20 år, at ejendommen vil blive bebygget med beboelsesbygning på 154 m² ^{samt en driftsbygning på 65 m²,} at der på ejendommen vil blive drevet friluftsgartneri med kultivering af stedsegrønne planter..."

Sagen blev forelagt fredningsnævnet med ansøgning om dispensation fra naturfredningslovens bestemmelser om bebyggelse inden for 300 m fra skov og 150 m fra amtsvej.

Nævnet behandlede sagen i møde d. 9/1 1971 og gav afslag på ansøgningen om dispensation p.g.a. arealets karakter. Afgørelsen blev indanket for Overfredningsnævnet, der i skrivelse af 19. maj 1971 underrettede klageren om, at Fredningsplanudvalget agtede at rejse fredningssag, og at ankesagen måtte afvente udfaldet af fredningssagen.

I Fredningsplanudvalgets skrivelse af 3. september 1971 anføres følgende:

"Den 9. januar 1971 afslog Fredningsnævnet at meddele dispensation fra naturfredningslovens bestemmelser om byggelinier ved visse veje og skove til opførelse af beboelseshus og driftsbygninger med henblik på etablering af et gartneri på ejendommen matr. nr. 2 d, Sørup by, Grønholt sogn.

Under sagens behandling tilkendegav de for Fredningsplanudvalget, Danmarks Naturfredningsforening og skovvæsenet mødende repræsentanter, at det omhandlede areal efter deres opfattelse var fredningsværdigt. Samtidig oplystes, at det østlige naboareal mellem bivejen til Sørup Trinbræt og Gl. Grønholt Vang i et vist omfang benyttes af almenheden som udsigts- og opholdsareal uagtet der ikke er legal ret til sådan offentlig anvendelse.

Fredningsplanudvalgets sekretariat har senere forelagt udvalgets plenum spørgsmålet om rejsning af fredningssag på den indledningsvis nævnte ejendom, idet de eksisterende fredningsbyggelinier ikke kan anses som tilstrækkelig sikring af områdets landskabelige status. Udvalget har herefter vedtaget overfor Fredningsnævnet at rejse sag om fredning af matr. nr. 2 d samt tilstødende naboarealer i det omfang det vil være nødvendigt for at bevare det pågældende landskabsmiljø og at udnytte dette for almenheden."

Nævnet har taget sagen under behandling, og meddelelse om fredningsbegæringen blev optaget i Statstidende og de lokale aviser for den 16. september 1971, ligesom ejerne blev underrettet herom i skrivelse af 14. september 1971. Første møde, i hvilket besigtigelse blev foretaget, fandt sted 15. oktober 1971 efter skriftlig tilvarsling af 23. september 1971 til ejerne, panthaverne og øvrige interesserede.

Arkitekt Holden-Jensen, Fredningsplanudvalget, påpegede, at fredningen ønskes såvel af hensyn til udsigten fra bivejen som af hensyn til det landskabelige miljø, der vil skifte karakter på uheldig måde ved bebyggelse og beplantning med stedsegrønne vækster. Han tilføjede, at offent-

lig adgang til matr. nr. 2 c naturligt vil kunne medføre indretning af en parkeringsplads på et eller andet tidspunkt.

De for Danmarks Naturfredningsforening mødende fandt, at en bevaring af den smukke udsigt mod Esrum sø må anses som meget værdifuld og anbefalede fredningens gennemførelse.

Kommunens repræsentanter udtalte, at hvis fredningen gennemføres vil kommunen finde det rimeligt, at administrationen af matr. nr. 2 c Sørup overlades til skovvæsenet.

Skovvæsenets repræsentant erklærede, at skovvæsenet vil stille sig imødekommende over for det af kommunen foreslåede. Han fandt at der burde indrettes en parkeringsplads i forbindelse med en rastepads på arealet.

Ejerne af ejendommene har protesteret mod fredningen.

Ejeren af matr. nr. 2 d, tandlæge Aggernæs, har udtalt, at hans ejendom vil kunne bebygges uden at dette vil genere udsigten fra bivejen. Dersom fredningen gennemføres har han påstået 90.000 kr. i erstatning, idet han har fremhævet, at en rationel udnyttelse og dyrkning af jorden i så fald vil være umulig og jorden derfor nærmest værdiløs.

Ejeren af matr. nr. 2 e, Børge Jeppesen, har nedlagt påstand om en erstatning på 100.000 kr. for den ved fredningen foranledigede forringelse af ejendommens værdi.

Ejerne af matr. nr. 2 c, fru Lilly Larsen, fru Mary Jacobsen og fru Edith Parkholm, har påstået 200.000 kr. i erstatning. De har tilføjet, at de er villige til at afhænde arealet til staten.

Nævnet finder, at en fredning af matr. nr. 2 d, 2 e og 2 c, Sørup by Grønholt sogn, vil være værdifuld både af landskabelige (miljøbevarende) hensyn og af hensyn til udsigten mod Esrum sø, hvorved bemærkes, at fredningen vil slutte sig naturligt til den ved Overfredningsnævnets kendelse af 15/3 1939 foretagne fredning til bevaring af udsigten over Esrum sø fra landevejen Hillerød-Fredensborg, omfattende helt eller delvis matr. nr. 4 c og 4 i, Stenholt Vang, og matr. nr. 3 h, 2 p, 3 a, 3 g, 3 ø, 3 ab og

3 ac Sørup.

Den Fredningsplanudvalget nedlagte påstand vil derfor være at tage til følge som nærmere nedenfor bestemt og iøvrigt i overensstemmelse med det kendelsen vedhæftede kort.

Med hensyn til retningslinierne for den ejerne tilkommende erstatning bemærkes, at området ligger i landzone og, bortset fra et ubetydeligt område i det nordvestlige hjørne af matr. nr. 2 e, indenfor 300 m fra skov og tildels indenfor 150 m fra amtsvej. Matr. nr. 2 d og 2 e er noteret som landbrug, medens dette ikke er tilfældet for matr, nr. 2 c.

Om de enkelte ejendomme skal følgende bemærkes:

1. Matr. nr. 2 d (Aggernæs) ca. 3.7 ha. Hele ejendommen, der består af matr. nr. 2 d og yderligere 4 matr. nrø, har et areal af ca. 8.5 ha. Ifølge attest af 27/9 1971 fra Frederiksborg amtstue udgør ejendomsverdien efter vurdering 1/4 1971 550.000 kr. hvoraf grundverdi 158.800 kr.

Ejerens advokat har i skrivelse af 16/11 1971 fremsat et erstatningskrav på 90.000 kr. med følgende motiveringer:

Motivering I

Ved fredningsnavnets kendelse af 7/9 1938 blev et tilstødende areal på 43.650 m² på den anden side af landevejen og lidt forskudt mod vest fredet mod en erstatning på 6.000.

Det areal af min klients ejendom, der nu ønskes fredet, er stort 36.817 m². Den gennemsnitlige grundverdi for landbrugsjord i året 1938 i Frederiksborg amt androg ca.kr. 850,00 pr. hektar. Ved 14. alm. vurdering 1969 blev den gennemsnitlige jordverdi for Fredensborg vurderingskreds sat til kr. 10.474, jordværdien for min klients ejendom blev sat til kr. 1,20 pr. hv.m. altså kr. 12.000 pr. hektar. Det vil nok være realistisk at regne med en yderligere prisstigning i de sidste 2 år på ca, 10% pr. år - altså til ca. kr. 14.500,00.

Hvis erstatningsbeløbet fra 1938 pr. arealenhed simpelthen forhøjes med samme faktor som den her dokumenterede værdistigning på jorden, giver

dette en erstatningssum på ca. kr. 87.000.

Motivering II

Ved slutseddel af 27. januar 1970 solgte min klient den omhandlede parcel til gartner Kjeld Leveau, som han kom i forbindelse med gennem en annonce gartneren havde indrykket, i hvilken han søgte jord til et gartneri. I henhold til slutsedlen androg salgssummen kr. 125.000 + yderligere kr. 500,00 pr. måned fra 1. februar 1970 indtil overdragelsesdagen, som først kunne indtræde, når alle tilladelser forelå. Ialt altså kr. 135.000. Når fra dette beløb trækkes den rent landbrugsmæssige værdi i h.t. foranstående (kr. 15.000) og den fremkomne sum yderligere reduceres med 25% svarende til kurstab på sælgerpantebrevet fremkommer kr. 90.000.

Motivering III.

Min klient købte ved skøde af 29. marts 1965 jordarealet, der ialt omfattede 95.692 m², for en samlet pris af kr. 195.000.- altså ca. kr. 2,00 pr. kv. meter. Når hensyn tages til den i årene 1965-1971 kendte prisudvikling, svarer salgssummen for parcellen, som androg knap kr. 4,00 pr. kv. meter, ganske nøje til købesummen for hele arealet.

Følges den nedlagte fredningspåstand vil det være i praksis umuligt at foretage en rationel udnyttelse og dyrkning af jorden, idet dette kræver avlsbygninger og beboelse på arealet. Jorden vil derfor blive nærmest værdiløs. Erstatningen beregnes som nævnt ovenfor i afsnit II, altså til kr. 90.000."

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at den som følge af salget af matr. nr. 2 d planlagte opførelse af bolig og driftsbygninger til gartneri ikke er blevet forhindret af denne fredningssag men af bestemmelsen i naturfredningslovens § 47 stk. 1 nr. 1 og tildels nr. 3, idet ejeren efter forholdene på stedet ikke kunne have nogen berettiget forventning om dispensation fra de heri indeholdte forbud mod bebyggelse. Derimod må det erkendes, at fredningen vil være til hinder for at anvende arealet til gartneri.

Nævnet finder ikke at kunne lægge afgørende vægt på de af ejerens advokat anførte begrundelser, dels fordi byggeliniebetrægtninger ikke ses at

være indgået i kendelsen af 15/3 1939, dels fordi der her ikke er tale om afståelse, men om en fredning der ikke forhindrer ejeren i at benytte arealet som hidtil. Nævnet finder, at de som følge af fredningen pålagte bånd, herunder at arealet ikke kan benyttes til gartneri, forringer arealets værdi med 30.000 kr., der derfor vil være at erstatte ejeren.

2. Matr.nr. 2 e (Jeppesen) ca. 5,1 ha. Ifølge attest af 28/9 1971 fra Frederiksborg amtstue udgør ejendomsværdien efter vurdering pr. 1/8 1969 300.000 kr., hvoraf grundværdi 91.300 kr.

Ejeren har under sagen fremsat et erstatningskrav på 100.000 kr. for værdiforringelse som følge af fredningen.

Efter sagens optagelse til kendelse har ejerens advokat i skrivelse af 25. februar 1972 gjort nærmere rede herfor. Han har desuden fremsat begæring om opførelse af en aftægtsbolig i ejendommens nordvestlige hjørne, hvilket efter hans mening ikke kommer i konflikt med den ønskede fredning. Han har oplyst, at ejeren er 56 år og har overvejet at overdrage ejendommen til sin datter og svigersøn. Hvis dette ønske opfyldes, har han nedsat sit erstatningskrav til 50.000 kr. Det er videre anført, at ejeren har overvejet at benytte jorden til handelsgartneri med tilhørende drivhuse, hvilket er uforeneligt med fredningspåstanden. Hvis aftægtsbolig ikke tillades, specificeres kravet således:

Udgift til byggegrund andetsteds	50.000 kr.
forbud mod gartneri	40.000 kr.
ulemper iøvrigt	<u>10.000 kr.</u>
	ialt 100.000 kr.

Efter formålet med fredningen finder nævnet ikke at kunne give tilladelse til opførelse af en aftægtsbolig, og nævnet anser det iøvrigt for udelukket, at tilladelse hertil ville kunne opnås hos zonemyndigheden. Nævnet finder ikke at kunne tage hensyn til ejerens overvejelser, der ikke har givet sig konkret udslag, om at benytte ejendommen til gartneri og at opføre drivhuse, hvorved også bemærkes, at opførelse af drivhuse ikke kan ske uden dispensation fra bestemmelsen i naturfredningslovens § 47 stk.1

nr. 1 og evt. nr. 3. Nævnet finder, at ejendommens værdi som følge af fredningen forringes med 30.000 kr., der derfor vil være at erstatte ejeren.

3. Matr. nr. 2 c (fruerne Larsen, Jacobsen og Parkholm hver for 1/3) ca. 1,3 ha (heraf vej 2.800 m²).

Ifølge attest af 27/9 1971 fra Frederiksborg amtstue udgør ejendomsværdien efter vurdering pr. 1/8 1969 16.000 kr. (ubebygget). Ejendommen er ifølge tingbogen ubehæftet.

Ejernes repræsentant, der har oplyst, at der overfor Boligministeriet er fremsat krav om 150.000 kr. i erstatning i anledning af By- og landzone-loven, har fremsat et krav under denne sag på 200.000 kr.. Han har gjort gældende, at ejendommen vil være uden værdi for ejerne efter den foreslåede fredning. Ejerne er villige til at overdrage staten arealet for 200.000 kr.. De har oplyst, at det har været deres mening at bygge et sommerhus på arealet. De har henvist til, at de har tilladelse til det og har fremlagt fotokopi af sålydende skrivelse af 15/5 1939 fra fredningsnævnet:

"I anledning af Deres andragende af 8. ds. meddeler nævnet Dem herved dispensation fra naturfredningslovens § 25, 2 stk. således at De på ejendommen matr. nr. 3 c Sørup må opføre det sommerhus, hvoraf De har sendt fotografi, så nær ved det sydlige skel (Hr. Tetens ejendom) som brandpolitiloven tillader (12 $\frac{1}{2}$ m.)

Nævnet var enigt om **samtidigt at tilkendegive Dem (og medejere)**, at det ikke agter at give tilladelse til yderlige bebyggelse af denne ejendom.

Vedlagte kopi bedes tilbagesendt med Deres medejeres underskrift."

Det bemærkes, at det efter skrivelsens henvisning til naboejendommen (Tetens) må antages at skyldes en fejlskrift, når ejendommen betegnes som matr. nr. 3 c.

Uanset at skovbyggelinien også var gældende, da tilladelsen blev givet, har nævnet efter det med fredningen tilsigtede formål, herunder at

der skal være adgang for offentligheden til ejendommen ment, at burde tage påstanden om forbud mod bebyggelse tilfølgende. Dette standpunkt begrundes ^{også} med, at det må anses for usandsynligt, at der efter by- og landzonelovens ikrafttræden vil kunne opnås tilladelse til bebyggelse fra vedkommende zonenmyndighed.

Da der må gives ejerne medhold i, at ejendommen som følge af fredningen vil blive værdiløs for dem, bestemmes det i medfør af naturfredningslovens § 19, at ejendommen afstås til staten mod erstatning af ejendommens handelsværdi, som efter nævnets skøn udgør 24.000 kr.

Panthaverne i ejendommen matr. nr. 2 d og 2 e har ikke rejst krav under sagen, og da panthavernes sikkerhed ikke skønnes forringet ved fredningen, vil de tilkomne erstatninger være at udbetale til ejerne.

Erstatningsbeløbene, ialt 84.000 kr. udredes af statskassen med $\frac{3}{4}$ og med $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg amtsfond og forrentes med 8 % årlig fra datoen for afsigelsen af denne kendelse.

Kendelsen vil i medfør af naturfredningslovens § 25 være at forelægge for Overfredningsnævnet. Forelæggelsen fritager ikke den, der er utilfreds med kendelsen, for at appellere den til Overfredningsnævnet, Ankefristen er 4 uger efter modtagelsen af kendelsen.

Kendelsen vil være at tinglyse servitutstiftende forud for pantegæld på matr. nr. 2 d og 2 e, Sørup by, Grønholt sogn, og som adkomst for kulturministeriet på matr. nr. 2 c, Sørup by, Grønholt sogn.

THI BESTEMMES:

Ejendommene matr. nr. 2 d, 2 e og 2 c, Sørup by, Grønholt sogn, ialt ca 10 ha. fredes med den virkning, at tilstanden på dem ikke må ændres, og således, at de udelukkende må benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrugsarealer. Det er navnlig forbudt at opføre bygninger af enhver art. Der må ikke anbringes skure, boder eller andre indretninger, som kan virke skæmmende, herunder ledningsmaster. Det naturlige jordsmon

må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning, og kun nedbrydeligt affald må henlægges på dertil indrettede særlige steder uden at virke ødelæggende for naturen. Der må ikke foretages beplantning udover vedligeholdelse af eksisterende beplantning. Det på ejendommen matr. nr. 2 d i nordskellet plantede poppelhegn skal ved beskæring holdes i en højde af maksimalt 3 meter over terræn. Der må ikke uden tilladelse fra fredningsnævnet ske udstykning af de under fredningen inddragne matrikelnumre eller dele heraf. Ved nyopførelser eller ombygning af eksisterende bygninger skal tegninger udvisende bebyggelsens udseende forinden godkendes af fredningsnævnet. Normal vedligeholdelse er undtaget fra denne bestemmelse. På ejendommen matr. nr. 2 c, Sørup, skal det være tilladt almenheden at opholde sig og færdes til fods. Teltslagning og camping er ikke tilladt.

Fredningen skal ikke være til hinder for, at der på matr. nr. 2 c, Sørup by, Grønholt sogn, efter fredningsnævnets nærmere godkendelse etableres en mindre raste- og parkeringsplads.

I erstatning udbetales til

tandlæge J. Aggermæs	30.000 kr.
prokurist Børge Jeppesen	30.000 kr.
Fru Lilly Larsen	8.000 kr.
fru Mary Jacobsen	8.000 kr.,
fru Edith Parkholm	8.000 kr.

Beløbene forrentes fra datoen for kendelsens afsigelse med 8 % årlig.

Påtalorot har Fredningsplanudvalget for Frederiksborg m.fl. amter og Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds.

Feilberg Jørgensen

Aagård Larsen

Maaløe Jespersen

Denne kendelse er forelagt Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 25. Endvidere har ejeren af matr.nr. 2 d og ejerne af matr.nr. 2 c ved advokat F. Reindel anket med påstand på en væsentlig højere erstatning.

Overfredningsnævnet har den 25. oktober 1972 besigtiget det fredede areal med deltagelse af de ankende samt repræsentanter for fredningsplanudvalget, Danmarks Naturfredningsforening, Fredensborg-Humlebæk kommune og Direktoratet for Statsskovbruget, Frederiksborg skovdistrikt.

Under besigtigelsen tilbød ejeren af matr.nr. 2 d, tandlæge Aggernæs, afhændelse til det offentlige af matr.nr. 2 cæ, sammesteds, ialt ca. 1325 m² - et granbeplantet areal - beliggende udenfor fredningen - mellem denne og landevejen Hillerød-Fredensborg.

På et senere møde i Overfredningsnævnet samme dag mødte advokat Jørgen Reindel for og med de ankende, tandlæge Aggernæs og fru V. Larsen som medejer af matr.nr. 2 c, og nedlagde påstande i overensstemmelse med de i kendelsen side 5 I og II samt side 8 punkt 3 anførte samt tilbød afståelse af matr.nr. 2 cæ, sammested, for vurderingssummen kr. 19.800.

Overfredningsnævnet har herefter besluttet at stadfæste den af fredningsnævnet afsagte kendelse med følgende mindre ændringer af fredningens omfang og indhold, samt - under henvisning til arealernes status (skov- og vejbyggeliniearealer, beliggende i landzone) - med en nedsættelse af erstatningerne til ejerne af matr.nr. 2 d og 2 e.

Fredningens omfang.

Under fredningen inddrages matr.nr. 2 cæ, Sørup by, Grønholt sogn - ialt ca. 1325 m², samt et nedlagt vejareal - ca. 690 m² - tillagt matr.nr. 2 d, sammested, der herefter ud-

gør ca. 3.75 ha.

Fredningens indhold.

Kendelsens generelle bestemmelse vedrørende beplantning, jfr. kendelsens pag. 10, udformes således: Der må ikke foretages beplantning med træ- eller buskvegetation udover vedligeholdelse af eksisterende beplantning.

Vedrørende matr.nr. 2 d bestemmes følgende:

Det på ejendommen matr.nr. 2 d i nordskellet plantede poppelhegn samt granplantningen på det tilstødende areal af 2 d skal ved beskæring holdes i en højde af maksimalt 3 m over terræn, og granplantningen må efter afdrivning kun erstattes med hegnsplantning langs vejen af maksimalt 3 m's højde.

For ejendommen matr.nr. 2 cæ bestemmes særligt, at granplantningen skal ryddes ved en højde af 3 m, og gentilplantning må - bortset fra en hegnsplantning langs nordskellet på højst 3 m - ikke finde sted.

Kendelsens generelle bestemmelse vedrørende eksisterende bebyggelse, jfr. pag. 10, ændres til: "Ved genopførelse eller ombygning af eksisterende bygninger skal tegninger udvisende bebyggelsens udseende og placering forinden godkendes af fredningsnævnet."

Erstatningerne.

Ad matr.nr. 2 cæ og 2 d, Sørup by, Grønholt sogn.

I anledning af det af ejeren af matr.nr. 2 cæ, sammen med, fremsatte ønske om offentlig overtagelse har Overfredningsnævnet i skrivelse af 5. december 1972 tilbudt overtagelse for en erstatning på 10.000 kr. forrentet med 8 % p.a. fra den 25. oktober 1972. Ejeren har ikke ønsket at afstå ejendommen for dette beløb, hvorfor matr. 2 cæ kun servitutfredes.

For fredning af matr.nr. 2 cæ og 2 d, med indhold som ovenfor bestemt, har Overfredningsnævnet tilbudt erstatninger på henholdsvis 2.500 kr. og 20.000 kr., ialt 22.500 kr., forrentet med 8 % p.a. fra den 10. maj 1972.

Vedrørende matr.nr. 2 d er Overfredningsnævnets tilbud afgivet under hensyn til, at den i naturfredningslovens § 47 omhandlede tilladelse til bebyggelse indenfor skovbygge-linien ikke ville være blevet meddelt til opførelse af den ansøgte gartneribebyggelse, samt til at fredningen omfatter det ved vejforlægning af Hillerød-Fredensborgvejen tillagte vej-areal.

Matr.nr. 2 d er pr. 1. juli 1972 solgt til civilingeniør Ivar Kyed. Ifølge endeligt skøde af 23. marts 1972 (tinglyst den 10. april 1972) oppebærer sælgeren fredningserstatning, der ikke overstiger 50.000 kr.

Ad matr.nr. 2 e, sammested.

Under hensyn til, at ejendommen, en landbrugsejendom med tilhørende bygninger, er omfattet af ovennævnte byggelinier og beliggende i landzone, har Overfredningsnævnet tilbudt en nedsat erstatning på 20.000 kr.

Erhvervelse.

Ad matr.nr. 2 c, sammested.

Overfredningsnævnet har stadfæstet fredningsnævnets afgørelse om offentlig overtagelse og har i erstatning tilbudt det af fredningsnævnet tilkendte beløb 24.000 kr.

Ejendommen, der er ubehæftet, overtages pr. 1. april 1973, der er skæringsdag for refusion af skatter og afgifter. Ejendommen vil - under hensyn til dens beliggenhed umiddelbart ved statsskov og den fremtidige administration - ved nærværende kendelse være at overdrage staten ved direktoratet for stats-

skovbruget, der er enigt heri.

Da ingen af de af Overfredningsnævnet fremsatte erstatningstilbud er accepteret, har Overfredningsnævnet anmodet taksationskommissionen om at ville fastsætte erstatningerne.

Ved kendelse afsagt den 14. marts 1973 har taksationskommissionen udtalt følgende:

"Taksationskommissionen finder på grundlag af besigtigelsen og de til brug for sagen tilvejebragte oplysninger, at det ved fastsættelsen af fredningserstatningerne må tages i betragtning, at de fredede arealer er beliggende i landzone og inden for skov- og/eller vejbyggelinie. Det findes efter det oplyste og på baggrund af den i de senere år fulgte strenge praksis med hensyn til dispensation fra naturfredningslovens byggeliniebestemmelser at måtte lægge til grund, at der ikke kunne være opnået tilladelse til opførelse af gartneribebyggelser på matr.nr. 2 d og 2 e, ligesom der findes at kunne ses bort fra, at der selv bortset fra fredningen kunne være oprettet en selvstændig landbrugsejendom på matr.nr. 2 d. De fredede arealer er efter det oplyste landbrugsmæssigt af ringe værdi, men har - også under landbrugsmæssig udnyttelse - en betydelig herlighedsværdi i kraft af deres beliggenhed i en eftertragtet egn af Nordsjælland og tæt ved skov og sø. Hvad angår matr.nr. 2 c finder taksationskommissionen, at der ved fastlæggelsen af ejendommens værdi må ses bort fra den i 1939 meddelte, men aldrig udnyttede dispensation til opførelse af et sommerhus.

På grundlag af det anførte finder taksationskommissionen, at den som følge af fredningen skete værdiforringelse af matr.nr. 2 d, 2 cæ og 2 e, henholdsvis værdien af matr.nr. 2 c i det højeste kan antages at udgøre de beløb, som Over-

fredningsnævnet i sin skrivelse af 5. december 1972 har tilbudt at yde i erstatning. Kommissionen har derfor besluttet at fastsætte erstatningerne i overensstemmelse hermed."

Et kort nr. 2-106 visende grænserne for de fredede arealer, der ialt udgør ca. 10 ha, og hvoraf 1,3 ha overdrages til staten, er vedhæftet nærværende kendelse.

T h i b e s t e m m e s :

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds den 10. maj 1972 afsagte kendelse vedrørende fredning af arealer af Sørup by, Grønholt sogn, stadfæstes med de foran anførte ændringer.

I erstatning er d. 13. august 1973 udbetalt til

1. Tandlæge J. Aggernæs,
Hvilebækvænge 26,
3520 Farum
(matr.nr. 2 d og 2 cæ
Sørup, Grønholt sogn) 22.500 kr.
2. Prokurist Børge Jeppesen,
Hillerødgade 77,
2480 Fredensborg
(matr.nr. 2 e, smst.) 20.000 "
3. Fru Lilly Larsen,
Artillerivej 58, 3,
2300 København S.

Fru Mary Jacobsen,
Samosvej 28,;
2300 København S.

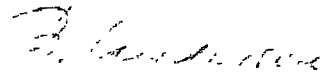
Fru Edith Parkholm,
Amagerbrogade 127, 4.th,
2300 København S.

for hver 1/3 af 24.000 "
for afståelse af matr.nr.
2 c smst.

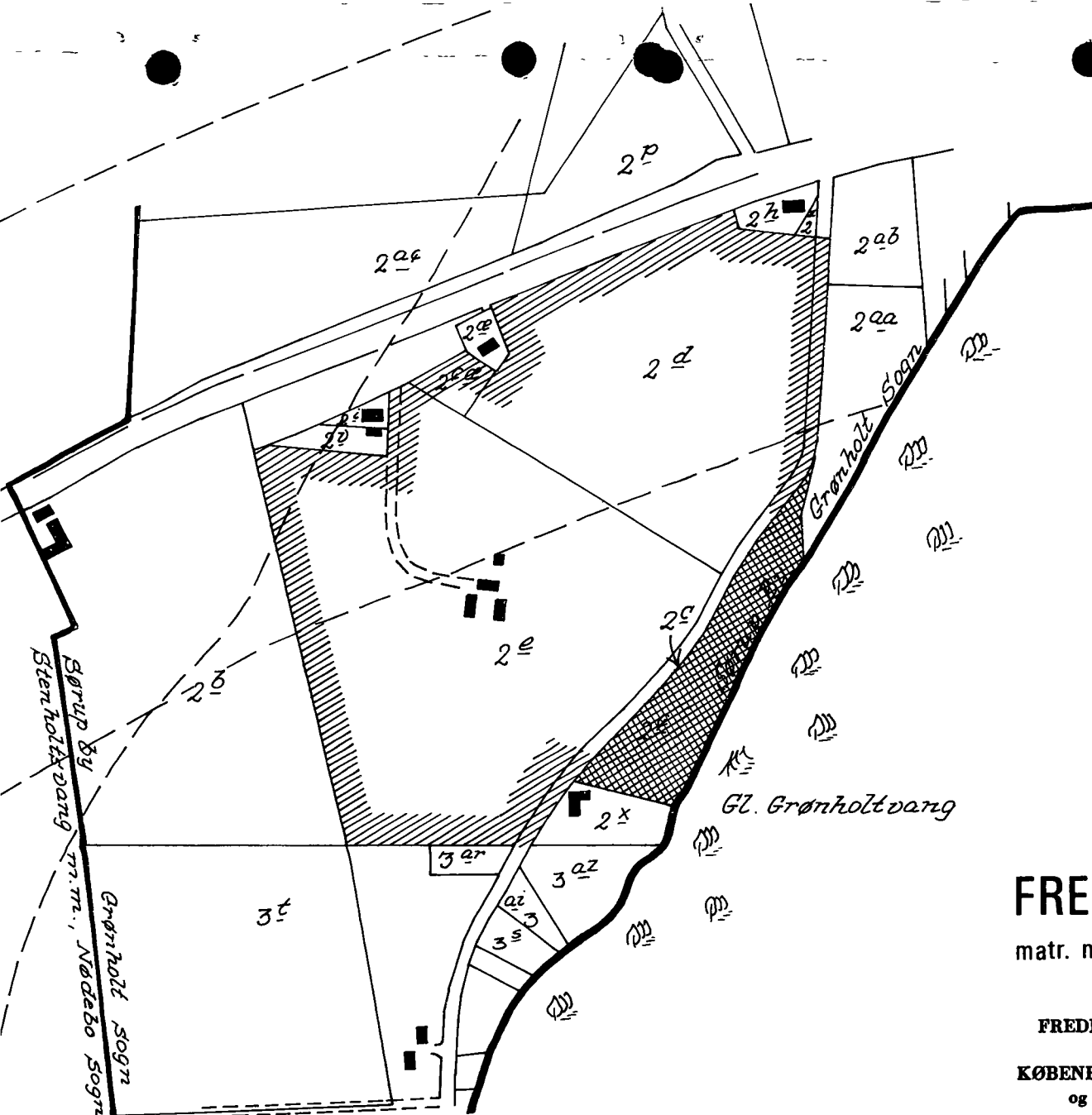
Erstatningsudgiften, ialt 66.500 kr. med renter 8 % p.a. fra den 10. maj 1972 til anvisningsdagen, er udredet med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg amtskommune.

Nærværende kendelse vil være at tinglyse som adkomst for staten ved direktoratet for statsskovbruget til matr.nr. 2 c, Sørup by, Grønholt sogn, idet med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskriftens rigtighed bekræftes




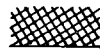

B. Andersen



FREDNING AF AREALER VED SØRUP

matr. nr. 2^c, 2^{cæ}, 2^d og 2^e SØRUP BY, GRØNHOLT SOGN

FREDNINGSPLANUDVALGET
 FOR
 KØBENHAVNS, FREDERIKSBORG
 og ROSKILDE AMTER,
 Nyropsgade 22⁴ · (01) 11 95 65
 1602 København V.

-  Fredningsgrænse
-  Overt af det offentlige
-  Skov- og vejbyggelinie

MÅL: 1:4000
 DATO: September 1971

TEGN. NR.: 2-106
 RETTET: Juli 1973

Handwritten signature or initials

OVERFREDNINGSNÆVNET >

4/3-1974

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1974, den 4. marts, afsagde overfredningsnævnet følgende

t i l l æ g s k e n d e l s e

i sag nr. 2152/72 til overfredningsnævnets kendelse af 17. september 1973 vedrørende fredning af matr.nr. 2 d m.fl., Sørup by, Grønholt sogn.

I skrivelse af 21. juli 1973 har den tidligere ejer af matr.nr. 2 d og 2 ca, Sørup by, Grønholt sogn, tandlæge Jørgen Aggernæs, Hvilebskvænge 26, 3520 Farum, fremsat krav om en supplerende erstatning på 20.000 kr. i anledning af den gennemførte fredning samt påstået sig tilkendt omkostninger for advokatbistand under sagen.

Som begrundelse for erstatningskravet på 20.000 kr. anfører tandlæge Aggernæs, at det ved overfredningsnævnets kendelse af 17. september 1973 tilkendte erstatningsbeløb på 22.500 kr. med renter ifølge taksationskendelse af 4. marts 1973 alene er fastsat under hensyn til den som følge af fredningen skete værdiforringelse af matr.nr. 2 d, 2 ca, hvortil han må have krav på erstatning herudover for den forstyrrelse af forhold og stilling - ved at måtte sælge og fraflytte familieboligen - som fredningssagen i forbindelse med svigterdeholdbred og økonomi har forårsaget.

Efter overfredningsnævnets opfattelse foreligger der ikke grundlag for at antage, at der - udover den tilkendte fredningserstatning - tilkommer tandlæge Aggernæs noget krav om erstatning som det af ham krævede, og påstanden vil derfor for så vidt være at afvise. Dette er meddelt ved skrivelse af 12. december 1973. Det bemærkes heri, at det tab, som er lidt ved, at ejendommens salg til gartneribrug ikke kunne effektueres - hvilket efter det oplyste har været af væsentlig økonomisk betydning - ikke skyldes fredningens gennemførelse, men den omstændighed, at det solgte var omfattet af bestemmelserne i naturfredningslovens § 47, stk. 1, nr. 1, om bebyggelse indenfor 300 m fra skov, hvorfra dispensation ikke kunne opnås. Endvidere anføres, at det forhold, at tandlæge Aggernæs ikke personligt var inddraget under dispensationssagens behandling for fredningsnævnet i januar 1971, ikke har haft nogen betydning for dispensationssagens udfald.

Under hensyn til, at spørgsmålet om meddelelse af dispensation i henhold til § 47 til det nævnte gartneribrug først blev afgjort under den - efter dispensationssagens anke til overfredningsnævnet - rejste og derefter gennemførte fredningssag vedrørende bl.a. matr.nr. 2 a, har overfredningsnævnet imidlertid fundet det rimeligt, at der i medfør af naturfredningslovens § 21, stk. 4, tillægges tandlæge Aggernæs renter af fredningserstatningen allerede fra maj 1971, hvor overfredningsnævnet gav meddelelse om, at fredningssag ville blive rejst. Fredningserstatningen på 22.500 kr., der ifølge overfredningsnævnets kendelse er forrentet fra maj 1972, vil herefter være at forrente fra maj 1971, d.v.s. med yderligere 1 års rente på 8 % p.a. eller kr. 1.800.

Endvidere har overfredningsnævnet besluttet at til-

kende et beløb på 1.000 kr. til delvis dækning af omkostninger under hensyn til, at det på grund af sygdom har været rimeligt begrundet at benytte advokatbistand under fredningssagen.

T h i b e s t e m m e s :

Den af overfredningsnævnet den 17. september 1973 afsagte kendelse vedrørende fredning af matr.nr. 2 d m.fl., Sørup by, Grønholt sogn, ændres i overensstemmelse med foranstående.

Der tilkendes tandlæge Jørgen Aggernæs, Hvilebækvang 26, 3520 Farum, et yderligere forrentningsbeløb på kr. 1.800, samt et omkostningsbeløb på 1.000 kr. eller ialt 2.800 kr., som er anvist.

Erstatningsudgiften, ialt 2.800 kr., der ikke forrentes, er afholdt af statskassen med $3/4$ og af Frederiksborg amtsråd med $1/4$.

Udskriftens rigtighed bekræftes

B. Andersen.

FREDNINGSNÆVNET>

U D S K R I F T

AF

Forhandlings- og kendelsesprotokol

for

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts

nordlige fredningskreds

- o o o -

Den 10. maj 1972 afsagdes i

FS.268/71

Fredning af matr. nr^{ene} 2 d, 2 e

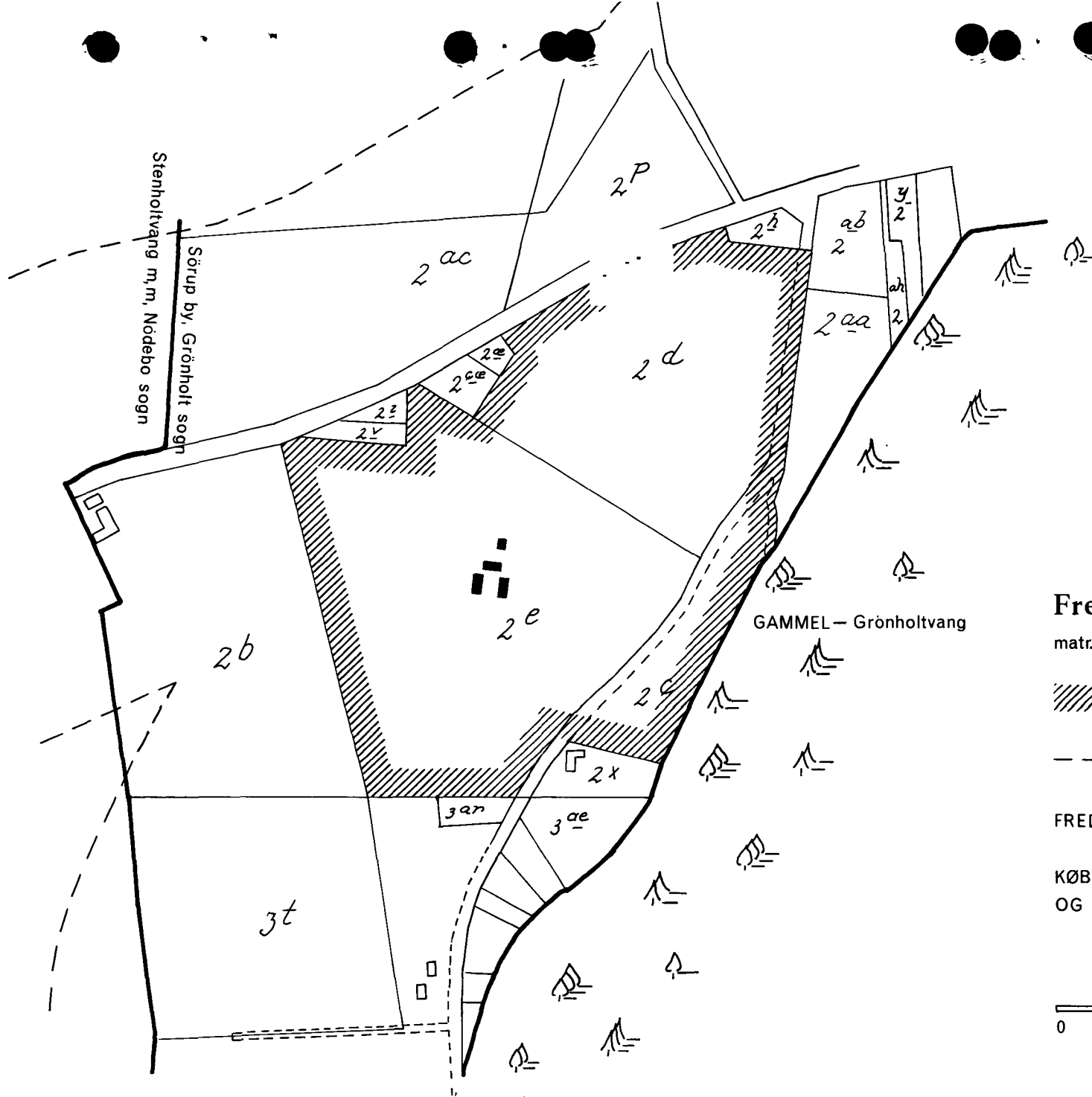
og 2 c, Sørup by, Grønholt sogn,

sålydende

K E N D E L S E:

citaret i Ofn. kendelse af


17-9-1973



Fredning af arealer ved Sörup

matr.nr. 2^c2^d2^e Sörup by Grönholt sogn

 Fredningsgrænse

 Skov og vejbyggelinie

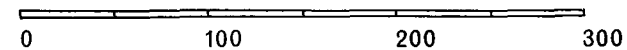
FREDNINGSPPLANUDVALGET

FOR

KØBENHAVNS FREDERIKSBORG

OG ROKILDE AMTER. SEPT. 1971

1:4000



DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 05535.00

Dispensationer i perioden: 28-02-1995 - 05-05-1999

Fredningsnævnet
for
Frederiksborg Amt

Helsingør, den 28 FEB. 1995

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen
21 FEB. 1995

Vedr. FS 83/94, matr. nr. 2 e Sørup by, Grønholt.

Ved skrivelse af 8. december 1994 har Fredensborg-Humlebæk Kommune for ejeren af ovennævnte ejendom ansøgt om nævnets tilladelse til at etablere en ca 60 m² tilbygning til det eksisterende stuehus til sammenbygning med en af driftslængerne, hvorved boligarealet øges fra ca 155 m² til 233 m².

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 17. september 1973, der har til formål at bevare det landskabelige miljø samt sikre udsigten fra bivejen Grønholtvangen mod Esrum Sø.

Nævnet har foretaget besigtigelse af ejendommen.

I den anledning meddeler nævnet herved i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 tilladelse til det ansøgte i overensstemmelse med det fremsendte projekt.

Den således meddelte tilladelse bortfalder i henhold til naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

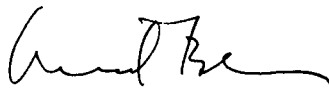
Nævnets afgørelse kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, offentlige myndigheder, Danmarks Naturfredningsforening og lokale foreninger o.lign, som har en væsentlig interesse i afgørelsen. En eventuel klage skal stiles til Naturklagenævnet og indsendes til fredningsnævnet.

1211/2-0001

Ab

99

Den meddelte tilladelse må derfor ikke udnyttes før klagefri-
stens udløb uden rettidigt indgivet påklage, jf. naturbeskyttel-
seslovens § 87, stk. 3.



Thorkild Bendsen
nævnets formand.

Arkitekt John Krönlein
Danmarks Naturfredningsforening,
Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité v/ Poul Boeg
Fredensborg-Humlebæk kommune, j.nr. 94-357
Skov- og naturstyrelsen,
Frederiksborg Amt, landskabsafd. j.nr. 8-70-52-6-208-6-94,
Frederiksborg Statsskovdistrikt,
Dansk Ornitologisk Forenings lokalafd. for Københavnsområdet
att. Fredningsudvalget,
Nævnmedlem Ole Retoft,
Nævnmedlem Karen Ruud Mortensen.

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt

Stengade 72-74, 3000 Helsingør

Tlf. 49210917 Fax. 49214686

REG. NR. 5535. 00.

Den 24. september 1997 kl. 9.00 afholdt fredningsnævnet for Frederiksborg Amt møde på ejendommen Grønholtvængen 4, Fredensborg i sagen

FS 53/97. Matr. nr. 2 e Sørup by, Grønholt.

For nævnet deltog formanden, Thorkild Bendsen samt Karen Ruud Mortensen og Ole Retoft. Ejeren, Johan Banzhaf deltog tillige med Morten Find, Østlige Øers Bygge- og Maskinudvalg. For Frederiksborg Amt deltog Finn A. Olsen. For Fredensborg-Humlebæk Kommune deltog Simon Altschul. For Frederiksborg Statskovdistrikt deltog Lars Toksvig. For Danmarks Naturfredningsforening og dennes lokalkomité deltog Søren Widding.

Vedr. ridebanen:

Johan Banzhaf bemærkede, at placeringen af den påbegyndte ridebane er valgt bl.a. for at begrænse de nødvendige jordarbejder. Ridebanen er alene til privat brug.

Finn A. Olsen bemærkede, at amtet ikke kan anbefale en tilladelse til den påbegyndte ridebane, men til en ridebane med den alternative placering ifølge det foreliggende projekt fra Østlige Øers Bygge- og Maskinudvalg.

Simon Altschul bemærkede, at kommunen, der aldrig har modtaget en ansøgning vedr. den påbegyndte ridebane, kan tilsluttet sig amtets indstilling.

Lars Toksvig og Søren Widding tilsluttede sig ligedes det af amtet anførte.

Vedr. adgangsvejen:

Alle de mødte anbefalede en godkendelse af den etablerede adgangsvej, der er godkendt af kommunen.

act 1211 / 2 - 0001

Vedr. beplantningen:

Johan Banzhaf oplyste, at beplantningen syd for bebyggelsen er etableret som en remise for hestene og for at skærme mod naboejendommen. Beplantningen består af løvtræer.

Beplantningen langs skellet nord for bebyggelsen tjener bl.a. til sløring af en oplagsplads på naboejendommen. Beplantningen består af forskellige buskvækster og fuglekirsebær.

Finn A. Olsen bemærkede at den nordlige beplantning kan anbefales godkendt med den begrænsning at ingen del af bevoksningen bør overstige 3 m. Den sydlige beplantning, der bør have samme højdebegrænsning, synes uheldigt placeret.

Lars Toksvig bemærkede, at den nordlige bevoksning kan godkendes med en højdebegrænsning på 3 m., hvilket indebærer at fuglekirsebærtræerne bør fjernes. Den sydlige beplantning bør fjernes, men kan evt. erstattes af en lav bevoksning ved den sydlige ende af en ridebane med den ovenfor anbefalede placering.

Søren Widding tilsluttede sig denne indstilling.

Efter votering traf nævnet enstemmigt i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, følgende

afgørelse:

Vedr. ridebanen: Der meddeles ejeren afslag på ansøgningen om tilladelse til at bibeholde og færdiggøre den påbegyndte ridebane. Det følger heraf at arealet skal reableres. Det tillades ejeren at etablere en ridebane med en placering og størrelse som angivet i beliggenhedsplan af 07.03.97 fra Østlige Øers Bygge- og Maskinudvalg.

Vedr. adgangsvejen: Der meddeles ejeren tilladelse til at bibeholde den etablerede adgangsvej, herunder de i forbindelse hermed udførte terrænreguleringer.

Vedr. beplantningen: Beplantningen nord for bebyggelsen godkendes på vilkår, at fuglekirsebærtræerne fjernes, og at beplantningen til stadighed holdes beskåret til en højde på ikke over 3 m.

Der meddeles afslag på ansøgningen om tilladelse til at bibeholde beplantningen syd for bebyggelsen. I stedet skal det være ejeren tilladt at etablere en mindre beplantning, der ikke må overstige en højde på 3 m., omkring den sydlige ende af den ovenfor tilladte ridebane.

Tilladelsen bortfalder i henhold til naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

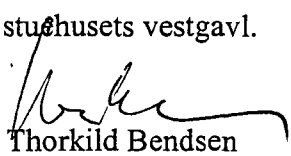
Nævnets afgørelse kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, offentlige myndigheder, Danmarks Naturfredningsforening og lokale foreninger o.lign., som har en væsentlig interesse i afgørelsen.

En eventuel klage stiles til Naturklagenævnet og indsendes til fredningsnævnet.

Den meddelte tilladelse må derfor ikke udnyttes før klagefristens udløb uden rettidigt indgivet påklage, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3.

Ved besigtigelse af ejendommens stuehus, der er under ombygning, konstateredes det, at indgangspartiet og tagkonstruktionen herover afviger fra det til nævnet indsendte projekt. Simon Altschul bemærkede, at kommunen ikke er bekendt med denne ændring, der er af en sådan karakter, at den vil blive undergivet behandling i byggeudvalget. Formanden bemærkede, at fredningsnævnet ikke kan tage spørgsmålet om evt. godkendelse af denne ændring under realitetsbehandling på det foreliggende grundlag, men vil indlede en sædvanlig sagsbehandling efter modtaget ansøgning. Det samme gælder en ansøgning, der fornylig er indsendt til amtet, om tilladelse til at etablere en udvendig altan på stuehusets vestgavl.

Karen Ruud Mortensen


Thorkild Bendsen
nævnets formand

Ole Retoft

Dette brev er sendt til:

Johan W. Banzhaf, Grønholtvangen 4, 3480 Fredensborg

Østlige Øers Bygge- og Maskinudvalg, Elmegården 2, 4450 Jyderup

Frederiksborg Amt J. nr. 8-70-51-8-208-8-96

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt

Sct. Anna Gade 5 A, 3000 Helsingør

Tlf. 49 25 81 20 fax. 49 21 46 86

Helsingør, den 5. maj 1999

REG. NR. 5535.00

Vedr. FS 87/98, matr.nr. 2 e Sørup by, Grønholt beliggende Grønholtvangen 4, Fredensborg-Humblebæk Kommune.

Ved skrivelse af 28. september 1998 har Frederiksborg Amt for ejeren af ovennævnte ejendom ansøgt om fredningsnævnets tilladelse til

- a) bibeholdelse af nyt/flyttet? hønsehus nord for ejendommens bygninger,
- b) bibeholdelse af nyopført maskin- og brændehus på 24 m² vest for ejendommens bygninger samt

under henvisning til nævnets afgørelse i samme sag ved besigtigelse den 24. september 1997,

- c) færdiggørelse af indgangsparti med altan i facade mod gårdsplads og altaner på både øst- og vestgavl - alle 3 støttet af stolper til jordniveau.

Af sagen fremgår, at alt, omfattet af ansøgningen er igangsat uden nævnets tilladelse.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 17. september 1973, der har til formål at bevare det landskabelige miljø samt sikre udsigten fra bivejen Grønholtvangen mod Esrum Sø.

Det anføres i fredningsbestemmelserne, at *"det er navnlig forbudt at opføre bygninger af enhver art.... Ved nyopførelser eller ombygninger af eksisterende bygninger skal tegninger udvisende bebyggelsens udseende forinden godkendes af fredningsnævnet"*.

Fredningsnævnet har under sagens behandling indhentet udtalelser fra Fredensborg-Humblebæk Kommune, Frederiksborg Statsskovdistrikt og Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité.

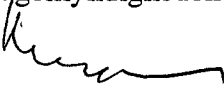
Efter det således foreliggende meddeler nævnet herved i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 tilladelse til det ansøgte i overensstemmelse med det fremsendte projekt. Tilladelsen er vedrørende huset under pkt. a) meddelt på vilkår, at huset sværtes sort eller mørkebrunt, og at den lampe der er monteret på nordfacaden og som ses tydeligt fra hovedvejen Hillerødvej, afmonteres.

Tilladelsen bortfalder i henhold til naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

Nævnets afgørelse kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, offentlige myndigheder, Danmarks Naturfredningsforening og lokale foreninger o.lign, som har en væsentlig interesse i afgørelsen. En eventuel klage stiles til Naturklagenævnet og indsendes til fredningsnævnet.

adsn 1996-1211/2-0013
7

Den meddelte tilladelse må derfor ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidigt klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3.


Thorkild Bendsen
nævnets formand

Dette brev er sendt til:

Johan Banzhaf
Frederiksborg Amt, j.nr.8-70-51-8-208-8-96
Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité, Peter Milan Petersen
Fredensborg-Humlebæk Kommune, j.nr. 94-357
Skov-og Naturstyrelsen,
Frederiksborg Statsskovdistrikt
Dansk Ornitologisk Forenings lokalafd. for Københavnsområdet att. fredningsudvalget,
Nævnsmlem Niels Olesen,
Nævnsmlem Ole Retoft

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 00

Fax. 47 33 87 80

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 11. oktober 2010 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 053/2009 – Ansøgning om dispensation fra fredningsafgørelse af 17. september 1973 for ejendommen matr. nr. 2cæ Sørup By, Grønholt Sogn, Fredensborg Kommune

Ansøgning:

Ejeren af ovennævnte ejendom har ved skrivelse af 11. juli 2009 anmodet om dispensation fra gældende fredningsbestemmelser for ejendommen. Anmodningen er uddybet og præciseret blandt andet i skrivelse af 3. november 2009, ligesom der i forbindelse med ansøgningen er indsendt tegningsmateriale og fotooptagelser fra ejendommen og ejendommens omgivelser. Ansøgningen omfatter dispensation, som skal gøre det muligt at opføre et enfamiliehus på ejendommen. I forbindelse med dispensationsansøgningen er det blandt andet oplyst, at ejendommen er ubebygget. Det hus, som påtænkes opført, vil blive placeret mellem 2 eksisterende huse, som har samme omtrentlige højde, som det planlagte hus. Husets tagryg vil ikke overstige højden af hegn i skel, som er godkendt til 3 meter. Kotehøjden på grunden er 1,25 meter under vejekoten, og vejen er stigende mod sydøst med 0,5 meter. Det er anført, at det projekterede hus ikke på nogen måde vil medføre en ændring af karakteren af området. Det er yderligere anført, at en opførelse af huset ikke vil bevirke nogen væsentlig hindring for udsynet.

Fredningsbestemmelser:

Den for sagen relevante ejendom er omfattet af Overfredningsnævnets fredningskendelse af 17. september 1973, der har til formål at bevare det landskabelige miljø samt sikre udsigten fra bivejen Grønholtvængen mod Esrum Sø. Af fredningsbestemmelserne fremgår blandt andet, at de ejendomme, der er omfattet af denne, fredes således, at tilstanden på dem ikke må ændres og således, at de udelukkende benyttes som hidtil, fortrinsvis som landbrugsarealer. Det fremgår endvidere, at det navnlig er forbudt at opføre bygninger af enhver art. Ved nyopførelser eller ombygninger af eksisterende bygninger skal tegninger udvisende bebyggelsens udseende forinden godkendes af fredningsnævnet. Der må ikke foretages beplantning med træ- eller buskvegetation udover vedligeholdelse af eksisterende beplantning. Særligt for ejendommen matr. nr. 2cæ Sørup By, Grønholt Sogn, er det bestemt, at granplantningen skal ryddes ved en højde af 3 meter, og gentilplantning må bortset fra en hegnsplantning langs nordskellet på højst 3 meter ikke finde sted.

Udtalelser:

Fredensborg Kommune har i skrivelse af 18. december 2009 blandt andet anført:

”.....

Området, hvor den ansøgte grund er beliggende, er omfattet af fredningen af den 19. september 1973 samt af skovbyggelinjen for Sørup Hegn.

Modsat Hillerødvejen mod nordvest er området omfattet af fredningen af den 15. marts 1939. Denne fredning skal sikre, at udsigten fra Hillerødvejen over Esrum Sø bliver bevaret. I dag er der en plantning af stedsegrønne og løvfældende træer i et bælte på ca. 10 meter, langs Hillerødvejen, der forhindrer enhver udsigt til søen. I fredningskendelsen står, at plantning kan af Nævnet forlanges nedskåret, hvis den efter dets skøn tager for meget af udsigten.

Argumentet i ansøgningen om dispensation fra fredningen af den 19. september 1973 til etablering af et parcelhus er, at forudsætningerne for fredningen er ændret radikalt, idet der ikke længere er udsigt til Esrum Sø. Fredensborg Kommune er af den opfattelse, at forudsætningerne for fredningen fra 1973 ikke er ændret, men pga. af beplantningen modsat Hillerødvejen så opnår man ikke den ønskede virkning.

Fredensborg Kommune har i sit tilsyns arbejde ikke været opmærksom på denne fredning. Derfor vil der nu blive taget kontakt til den pågældende grundejer med henblik på at få plantningen skåret ned.

Fredensborg Kommune kan ikke anbefale en dispensation fra fredningen fordi forudsætningerne for fredningen ikke er ændret og fordi det skønnes muligt at få beplantningen langs Hillerødvejen skåret ned, så udsigten til Esrum Sø genetableres.”

Danmarks Naturfredningsforening, Fredensborg afdeling, har i skrivelse af 6. november 2009 oplyst at foreningen ikke kan anbefale en dispensation fra fredningsbestemmelserne. Af udtalelsen fremgår endvidere blandt andet:

”.....

For så vidt angår det landskabelige miljø vil vi fra DNs side fremhæve, at det – netop på grund af fredningen – er lykkedes at bevare landskabet intakt (de to huse, som ansøger omtaler, er ældre, og lå der allerede, da fredningen fandt sted), og arealet er da også i Kommuneplan 2009 udlagt som beskyttelsesområde for landskabsværdier.

.....

For fortsat at sikre det landskabelige miljø, og for ikke at umuliggøre en fremtidig genskabelse af udsigten over Esrum sø vil vi fra DNs side henstille, at Fredningsnævnet ikke dispenserer fra fredningsbestemmelserne.

.....”

Miljøcenter Roskilde har i skrivelse af 30. november 2009 oplyst, at bebyggelse på den ubebyggede ejendom må anses for stridende mod fredningens formål.

Besigtigelse:

Fredningsnævnet har den 6. september 2010 foretaget besigtigelse og afholdt møde på ejendommen.

Under mødet var ejendomsejeren repræsenteret. Endvidere deltog repræsentanter fra Fredensborg Kommune, Danmarks Naturfredningsforening, Fredensborg afdeling, og Miljøcenter Roskilde.

Under besigtigelsen blev det af ejerens repræsentanter oplyst, at ejendommens areal udgør 1312 kvadratmeter. Det påtænkt opførte hus vil blive på 150 kvadratmeter samt carport. Ejendommen har ikke tidligere været bebygget. Ejendommen har tidligere virket som mureroplagsplads. Ejendommens højdeforhold blev påvist. Ejendommen vil blive opført i materialer og med et udseende tilsvarende de ejendomme, der er placeret på begge sider af den ubebyggede ejendom.

Det blev oplyst, at ejendommen er beliggende i landzone, at der er søgt om landzonetilladelse, men at der ikke foreligger afgørelse herom.

Det blev konstateret, at bevoksningsforholdene mellem ejendommen og Esrum Sø for nuværende er sådanne, at der ikke er udsigt til søen.

Fredningsnævnets afgørelse:

Afgørelsen er truffet af nævnets medlemmer Michael Toftager (formand), Niels H. V. Olesen og Ole Andersen.

Den for ejendommen gældende fredning er en udsigts- og tilstandsfredning.

Fredningsbestemmelserne indeholder til opnåelse af fredningens formål et forbud mod bebyggelse af enhver art. Nævnet må lægge til grund, at der gennem den tilsynspligt og -virksomhed, som påhviler Fredensborg Kommune i medfør af naturbeskyttelsesloven, vil blive genetableret udsyn til Esrum Sø. Da det ansøgte herefter er uforeneligt med fredningens formål, meddeler fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, afslag på det ansøgte.

Toftager
nævnensformand

Vejledning om klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder og lokale foreninger og lignende, som har væsentlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage skal stiles til Naturklagenævnet og sendes til Fredningsnævnet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Når Naturklagenævnet har modtaget klagen fra Fredningsnævnet, vil Naturklagenævnet tilsende klageren en opkrævning. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage.

Denne afgørelse er sendt til:

Pr. brev til:

Flemming Lind, Ejendomsadministrationen af 1. april 1982 ApS, Industrivej 9 D, 3000 Helsingør

Pr. e-mail til:
Fredensborg Kommune
Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening i Fredensborg
By- og Landskabsstyrelsen
Miljøcenter Roskilde
Friluftsrådet
Friluftsrådet v/Poul Erik Pedersen
DOF
DOF Nordsjælland, Fredensborg