

Afgørelser – Reg. nr.: 03925.00

Fredningen vedrører: Unnerup

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

06-12-1965

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

Den 12. december 1962 anmodede ejeren af matr. nr. 2 f Unnerup by - der er omfattet af fredningsplanen for Vejby-Tibirke kommune - fredningsplanudvalget for Frederiksborg, København og Roskilde amtsråds kredse om tilladelse til udstykning med senere bebyggelse for øje. Ved skrivelse af 3. januar 1963 afslog fredningsplanudvalget den fremsatte begæring, hvilken afgørelse den 3. februar 1964 blev indanket for Fredningsankenævnet for København og Øernes amter, der ved skrivelse af 1. juni 1964 stadfæstede fredningsplanudvalgets afgørelse.

Ankenævnets skrivelse af sålydende:

"I skrivelse af 3. februar 1964 har De for fru Amanda Jensen som ejer af ejendommen matr. nr. 2 f Unnerup by, Vejby sogn, der er optaget på fredningsplanen for arealer i Vejby-Tibirke kommune, indanket en af fredningsplanudvalget for Frederiksborg m. fl. amter den 20. januar ¹⁹⁶⁴ truffet afgørelse, hvorefter udvalget har nægtet tilladelse til bebyggelse af den del af ejendommen, der ligger nord for en linie fra det sydøstlige hjørne af parcel nr. 18 til det sydvestlige hjørne af parcel nr. 2 på den af landinspektør Hyldegård Larsen, Allerød, den 1. december 1962 udarbejdede udstykningsplan for matr. nr. 2 f.

Under anken har De påstået afgørelsen ændret derhen, at hele ejendommen tillades bebygget.

Det er oplyst, at fredningsplanen er godkendt af Overfredningsnævnet den 20. juni 1960 og tinglyst den 27. september 1961.

Fredningsplanudvalget har i en herfra indhentet erklæring af 23. marts 1964 henholdt sig til en i sagen tidligere afgivet udtalelse, hvorefter fredningsplanen for de pågældende områder tilsigter at friholde de lavtliggende arealer langs Højbro å som et grønt bælte til adskillelse af de intensivt udnyttede sommerhusområder det pågældende sted.

Det bemærkes, at ankenævnet den 25. april 1963 har stadfæstet fredningsplanudvalgets afgørelse med hensyn til en begræn-

ning af bebyggelsen af naboejendommen matr. nr. 2 c Unnerup by, og at ankenævnet under behandlingen af sagen samtidig foretog besigtigelse af området, herunder også af matr. nr. 2 f Unnerup by, hvorfor man har fundet fornyet besigtigelse uforholden.

Under henvisning til foranstående skal man meddele, at ankenævnet med fredningsplanudvalget er enig i, at de omhandlede lavtliggende arealer langs Højbro å af foran nævnte grunde og tillige af hensyn til udsigten fra det fredede Heatherhill og Studebjerg såvidt muligt bør friholdes for bebyggelse, hvorfor man har vedtaget at stadfæste fredningsplanudvalgets afgørelse."

Ved skrivelse af 4. marts 1965 har advokat Byrge Nielsen, Helsingør, i medfør af naturfredningslovens § 35 stk. 1 på ejerens vegne krævet fredningssag rejst i overensstemmelse med lovens almindelige regler.

Fredningsnævnet har i den anledning afholdt flere møder og har herunder besigtiget de stedlige forhold. I møderne har foruden ejeren fru Amanda Jensen, Unnerup, og hendes advokat Byrge Nielsen, Helsingør, deltaget repræsentanter for Vejby-Tibirke sogneråd, Frederiksborg amtsråd og Finansministeriet samt arkitekt Holden Jensen for Fredningsplanudvalget og ekspeditionschef Gemzøe for Danmarks Naturfredningsforening.

Arkitekt Holden Jensen har under sagens behandling oplyst, at man fra fredningsplanudvalgets side tilsigter af friholde de lavtliggende arealer langs Højbro å som et grønt bælte til adskillelse af de intensivt udnyttede sommerhusområder det pågældende sted. Han har dernæst henledt opmærksomheden på, at fredningsplanudvalget med ejeren af den øst for beliggende ejendom matr. nr. 2 c Unnerup har aftalt, at den nordlige del af denne ejendom ikke bebygges, mod at der gives dispensation med hensyn til bebyggelse af ejendommens sydlige del.

Den del af matr. nr. 2 c, som det efter denne aftale er tilladt at bebygge, svarer nogenlunde til skellet mellem parcel 17 og 18 på den fremlagte udstykningsplan.

Ekspeditionschef Gemzøe har sluttet sig til det af fredningsplanudvalget anførte og har som følge heraf anbefalet, at området fredes.

Sognerådets repræsentanter har oplyst, at arealet ligger uden for det område, der efter bygningsvedtægten er udlagt som sommerhusområde, og at det næppe egner sig til helårsbebyggelse.

Fredningsnævnet har i forbindelse med det første fredningsmøde besigtiget det pågældende areal såvel fra "Studebjerg" som fra Strandvejen ved Rågevej. Fra "Studebjerg" har man en smuk udsigt til ejendommens bygninger og den sydlige trediedel af arealet. Fra Strandvejen ved Rågevej haves en køn udsigt over Hanebjerg Mose, og bag den kan man skimte matr. nr. 2 f Unnerup, d.v.s. det område, fredningsplanudvalget ønsker fredet.

Ejeren har protesteret imod, at hele matr. nr. 2 f Unnerup status quo fredes, og har, såfremt fredningspåstanden tages til følge, krævet erstatning.

Ejeren af matr. nr. 2 c Unnerup har derimod erklæret sig villig til at tinglyse en deklaration på parcel 2,3,4 og 11 om, at disse aldrig må bebygges på vilkår, at fredningspåstanden ikke tages til følge for så vidt angår den øvrige del af ejendommen. Der er i forbindelse hermed den 4/10-1965 af landinspektør Jørgensen, Helsingør, udfærdiget en udstykningsplan over ejendommen, hvorpå med grønt er angivet de arealer, som ejeren vil friholde for bebyggelse, og hvorpå med grønt er angivet et stianlæg langs Højbro å, hvortil offentligheden skal have fri adgang.

Såfremt fredningsnævnet kun freder det areal, som ejeren har tilbudt at frede ved deklaration, frafaldes krav om erstatning. De med grønt på ovennævnte kort viste parceller dækker den udsigt, som man fra "Studebjerg" har over ejendommen.

Såfremt ejendommen i sin helhed måtte blive fredet, har ejeren påstået sig tilkendt en erstatning på 160.000 kr., som hun nærmere har opgjort således:

"20 parceller a kr. 12.500 kr.	
excl. byggemodningsomkostninger	<u>kr. 250.000,-</u>
Forventet udbetaling 20 %	kr. 50.000,-
For restkøbesummen kr. 200.000,- udstedes	
pantebreve, hvis kursværdi anslås til	kr. 150.000,-
Hovedparcellen	<u>kr. 75.000,-</u>
	kr. 275.000,-
Nuværende værdi af den samlede	
ejendom	<u>kr. 100.000,-</u>
	kr. 175.000,-
Salgsomkostninger og andre om-	
kostninger	<u>kr. 15.000,-</u>
Erstatningspåstand	<u>kr. 160.000,-</u>

Ejeren har derhos oplyst, at hele matr. nr. 2 f Unnerup har en størrelse af 30.808 m², og at det areal, hun er villig til at lade status quo frede udgør 8.000 m².

Fredningsnævnet har nøje overvejet spørgsmålet om, hvorvidt hele ejendommen eller kun den del, der på kortet er angivet med grøn farve, bør fredes. Da kun den del af matr. nr. 2 f Unnerup, der kan ses fra "Studebjerg", efter nævnets skøn kan antages at have betydning for offentligheden, da ejeren har erklæret sig villig til, at dette område status quo fredes uden erstatning, og da en fredning af hele matr. nr. 2 f Unnerup vil medføre en erstatning, hvis størrelse ikke kan antages at stå i forhold til det, der ved en sådan fredning kan opnås, har fredningsnævnet besluttet følgende:

Den del af matr. nr. 2 f Unnerup, der på vedhæftede kort er vist med grøn farve, må ikke udstykkes og vil være at status quo frede, således at der navnlig ikke må opføres bygninger, skure og ledningsmaster eller lignende, ligesom der uden fredningsnævnets tilladelse ikke må foretages ændringer ved bestående bygningers ydre eller i den eksisterende beplantning. Der skal være fri og uhindret adgang for offentligheden til og ad den på kortet med grønt angivne sti langs Højbro å.

Der er ikke krævet og derfor ikke tillagt ejeren nogen erstatning.

THI BESTEMMES:

Den del af matr. nr. 2 f Unnerup by i Vejby sogn, der på vedhæftede kort er markeret med grøn farve, må ikke udstykkes og vil være at status quo frede, således at det navnlig skal være forbudt at opføre bygninger, boder, drivhuse og skure, ledningsmaster og lignende. Der skal være fri og uhindret adgang for offentligheden til og ad den på kortet med grøn farve viste sti langs Højbro å. Der må uden fredningsnævnets samtykke ikke foretages ændringer ved bestående bygningers ydre eller i den eksisterende beplantning.

Den af fredningsplanudvalgets nedlagte påstand om yderligere fredning af ejendommen kan ikke tages til følge.

Der tilkendes ikke ejeren nogen erstatning.

Påtaleret har Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del, Fredningsplanudvalget eller det ministerium, hvorunder fredningsnævnet til enhver tid hører.

Kendelsen kan inden 4 uger fra forkyndelsen indbringes for Overfredningsnævnet.

Arne Egeløv

Jørgen Hansen

Rich.Nielsen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del, den 6/12-65.



Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 00

Fax. 47 33 87 80

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 27. april 2009 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 006/2009: Ansøgning om udestue på matr.nr. 2 f Unnerup by, Tværengen 10, 3210 Vejby, Gribskov Kommune

Ansøgningen

Gribskov Kommune har ved skrivelse af 22. januar 2009 fremsendt en ansøgning fra Grethe Jensen om opførelse af en udestue/vinterhave som tilbygning til en eksisterende beboelsesbygning på ejendommen matr.nr. 2 f Unnerup by, Tværengen 10, 3210 Vejby. Der er vedlagt en række tegninger, der viser tilbygningsens placering og udformning.

Fredningsnævnet lægger til grund, at den eksisterende beboelsesbygning har et boligareal på 133 m². Beboelsesbygningen har udnyttet tagetage. Tilbygningens påtænkte areal er omkring 20 m².

Fredningsafgørelsen

Området er omfattet af fredningsnævnets kendelse af 6. december 1965 om fredning af ånært areal ved Højbro Å.

Formålet med fredningen er at bevare status quo. Der må således ikke uden tilladelse fra fredningsnævnet foretages ændringer ved bestående bygningers ydre eller i den eksisterende beplantning. Der skal endvidere sikres fri og uhindret adgang langs Højbro Å.

Udtalelser

Gribskov Kommune har i skrivelsen af 22. januar 2009 anbefalet, at der meddeles tilladelse til det ansøgte i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50. Kommunen har lagt vægt på, at tilbygningen ikke strider mod fredningens formål. Tilbygningen vil ikke virke dominerende i området eller påvirke oplevelsen af Højbro Å.

Miljøcenter Roskilde har ved skrivelse af 18. februar 2009 tiltrådt kommunens vurdering. Miljøcentret har dog lagt til grund, at grundplanet alene er 3,5 m x 2,5 m.

Danmarks Naturfredningsforening og Danmarks Naturfredningsforening, Gribskov, er ved fredningsnævnets skrivelser af 12. februar 2009 blevet opfordret til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til sagen.

Fredningsnævnet ses ikke at have modtaget sådanne bemærkninger.

Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse

Af de af kommunen anførte grunde givet Fredningsnævnet for Nordsjælland tilladelse til opførelse af den ansøgte tilbygning i overensstemmelse med de fremlagte tegninger, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af fredningsnævnets formand i medfør af 10, stk. 5, i bekendtgørelse nr. 1173 af 11. november 2006 om forretningsorden for fredningsnævn.

Tilladelsen må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen på 4 uger, jf. naturbeskyttelseslovens 87, stk. 3, jf. stk. 1.

Tilladelsen bortfalder efter § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

Morten Larsen
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:
Grethe Jensen

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