

Afgørelser – Reg. nr.: 04786.00

Fredningen vedrører: Hyrdegården

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 01-05-1970

Fredningsnævnet 29-07-1968

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

=====

År 1970, den 1. maj, afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen 1986/68 vedrørende fredning af matr. nr. 8 c, Ramløse by og sogn.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del den 29. juli 1968 afsagte kendelse hedder det:

Den 27. marts 1963 nægtede Fredningsplanudvalget for Frederiksborg, København og Roskilde amtsråds kredse tapetserermester Ivan Larsen, "Hyrdegården", Ramløse, tilladelse til etablering af campingplads på den del af hans ejendom matr. nr. 8 c Ramløse by og sogn, der er beliggende nord for landevej III A (Frederiksværk-Helsinge) og som er optaget på den af Overfredningsnævnet godkendte fredningsplan for arealer i Ramløse-Annise kommune.

Ejeren indankede Fredningsplanudvalgets afgørelse for Ankenævnet for Københavns og Øernes amter, der den 15. oktober 1963 stadfæstede afgørelse.

Derefter indbragte ejeren sagen for Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del, som behandlede sagen i en række møder, til hvilke samtlige panthavere var tilvarslet ved afleveringsattest, og hvorunder Fredningsplanudvalget påstod ejendommen underkastet status quo-fredning.

I november 1963 besluttede sognerådet for Ramløse-Annise kommune, at anmode boligministeriet om nedlæggelse af forbud i henhold til byplanlovens § 9. Forbud nedlagdes derefter den 27.

december 1963.

Ejeren hævede derpå sagen for fredningsnævnet og forbeholdt sig atter at rejse den, når forholdene måtte tillade det.

Ved skrivelse af 20. april 1967 har ejeren derefter begæret sagen rejst påny, og nævnet har afholdt møde til sagens behandling. I mødet deltog foruden ejeren og dennes advokat, højesteretssagfører Claus Christensen, Studiestræde 51, København, repræsentanter for Ramløse-Annise kommune, Danmarks Naturfredningsforening og Fredningsplanudvalget, ligesom pant haverne i ejendommen var tilvarslet ved afleveringsattest.

Sognerådets repræsentanter oplyste, at ifølge kommunens byplanvedtægt, stadfæstet af Boligministeriet den 21/12 1965 og tinglyst den 3/3 1966, skal ejendommen drives som landbrugsejendom m.v. ligesom der på ejendommen alene må opføres bygninger til brug for disse formål.

Fredningsplanudvalget nedlagde påstand om status-quo fredning af den nord for landevej III A liggende del af ejendommen, og støttedes heri af Danmarks Naturfredningsforening med den begrundelse, at indretning af campingplads eller lignende vil ændre landskabets karakter, selvom udsigten mod nord til Tibirke Bakker delvis bevares.

Ejeren har protesteret mod fredning og nedlagt påstand om en erstatning på kr. 15.000,- pr. ha., dersom fredningen gennemføres.

Ved kendelse af 18. marts 1968 har vurderingskommissionen vedrørende byplanvedtægt nr. 13 for et landbrugsområde ved "Hyrdegården" nordøst for Ramløse by bestemt, at der i henhold til lov nr. 160 af 9. maj 1962 § 15 a vil være at tilkende ejeren af "Hyrdegård", tapetserermester Ivan Larsen i erstatning for den ved byplanen forvoldte værdiforringelse af ejendommen 20.000 kr. samt i sagsomkostninger kr. 1.500,00. Denne kendelse er efter

det oplyste af boligministeriet indbragt for domstolene.

Efter nævnets opfattelse må der gives Fredningsplanudvalget og Danmarks Naturfredningsforening medhold i de af disse anførte betragtninger vedrørende den landskabelige værdi af en status quo fredning af det nord for landevejen III A (Frederiksværk-Helsinge) liggende areal af matr. nr. 8 c Ramløse by og sogn med henblik på bevarelsen af det uberørte landskab og den uhindrede udsigt mod Tibirke Bakker.

Herefter vil ejendommen matr. nr. 8 c Ramløse by og sogn være at frede status quo for så vidt angår den del, der ligger nord for landevej III A, alt som vist på det kendelsen vedhæftede kort.

Arealet fredes således, at tilstanden på det ikke må ændres, og således at det udelukkende benyttes som hidtil, d.v.s. som landbrugsareal.

Det er herefter navnlig forbudt at opføre bygninger, som ikke kræves af ejendommens drift som landbrugsejendom, at opføre drivhuse, boder, skure eller andre indretninger, der efter nævnets skøn kan virke skæmmende, herunder ledningsmaster o. lign., at foretage afgravning og beplantning, der efter nævnets skøn kan virke skæmmende eller forringe udsigten mod Tibirke Bakker, og at henkaste affald på arealet.

Ved nyopførelser samt genopførelser eller ombygning af eksisterende bygninger skal tegninger udvisende bygningernes udseende og placering forinden godkendes af fredningsnævnet. Normal vedligeholdelse er undtaget fra denne bestemmelse.

Med hensyn til den nedlagte erstatningspåstand skal nævnet bemærke, at det af fredningen omfattede areal andrager ca. 7,3 ha, hvoraf ca 3,3 ha som beliggende langs antslandevejen Frederiksværk-Helsinge falder inden for det i naturfredningslovens §

25 stk. 4. omhandlede areal.

Efter det foreliggende og under hensyn til, at de af byplanvedtægten følgende indskrænkninger i brugen efter vedtægten indhold er gældende i 15 år og, at ejendommen ved ejerens køb var behæftet med rådighedsindskrænkning i henhold til fredningsplan for Arresø's omgivelser, tinglyst 8/6 1945, finder nævnets flertal, at der bør tilkendes ejeren kr. 10.000 i erstatning.

Et mindretal af nævnet finder, at erstatningen bør ansættes til kr. 20.000 under hensyn til fredningens betydelige indgreb i ejerens dispositionsret over hans ejendom.

Der vil være at afsige kendelse i overensstemmelse med stemmeflertallet.

Erstatningen, kr. 10.000,- udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg Amtsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadskommuner i forhold til folketal.

Erstatningen forrentes med 6% p.a. fra kendelsens dato at regne.

Da fredningen ikke kan antages at forringe pantesikkerheden i ejendommen, har nævnet ikke fundet anledning til at tilkende panthaverne - der ej heller har nedlagt påstand herom - nogen andel i erstatningen.

T H I B E S T E M M E S:

Den nord for landevej III A (Frederiksværk-Helsinge) liggende del af matr. nr. 8 c Ramløse by og sogn, således som vist på det kendelsen vedhæftede kort, fredes status quo.

Det er herefter navnlig forbudt at opføre drivhuse, boder, skure eller andre indretninger, der efter nævnets skøn kan virke skæmmende, herunder ledningsmaster o. lign.

at foretage afgravning og beplantning, der efter nævnets skøn kan virke skæmmende eller forringe udsigten mod Tibirke Bakker, og at henkaste affald på arealet.

I erstatning udredes til ejeren, tapetsereremester Ivan Larsen "Hyrdegården", Ramløse pr. Helsingø, kr. 10.000,-, der forrentes med 6% p.a. fra kendelsens dato og udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg Amtsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadskommuner i forhold til folketal.

Påtaleret har fredningsnævnet for Frederiksborg amtsråds-kreds' nordlige del, Danmarks Naturfredningsforening og Ramløse-Annisse sogneråd.

Denne kendelse kan inden 4 uger fra dens forkyndelse påankes til overfredningsnævnet.

Feilberg Jørgensen

J. Hansen

Karl Nielsen

Kendelsen er forelagt Overfredningsnævnet i henhold til § 19, stk. 3 i lovebekendtgørelse nr. 194 af 16. juni 1961, hvorhos den er anket af ejeren med påstand på større erstatning.

Overfredningsnævnet har den 6. marts 1969 besigtiget det fredede og forhandlet med ejeren og hans advokat, samt med repræsentanter for fredningsplanudvalget, Frederiksborg amtsråd, Ramløse-Annisse sogneråd og Danmarks Naturfredningsforening. Der redegjordes herunder for, at arealet muligvis vil blive berørt af en ny landevej fra Helsingør til Ramløse nord for den nuværende vej.

Overfredningsnævnet har besluttet at stadfæste kendelsen, og da forlig med ejeren ikke har kunnet opnås, idet Overfredningsnævnet ikke har kunnet tilbyde nogen forhøjelse af erstatningen, er erstatningsfastsættelsen overladt den i naturfredningsloven omhandlede taksationskommission, som har fastsat erstatningen til 10.000 kr.

Fredningen er ikke til hinder for gennemførelse af den omtalte ny vejføring.

1/. Et kort, nr. F.R. 197, visende de fredede arealer, der andrager ca. 7,3 ha, er vedhæftet nærværende kendelse.

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

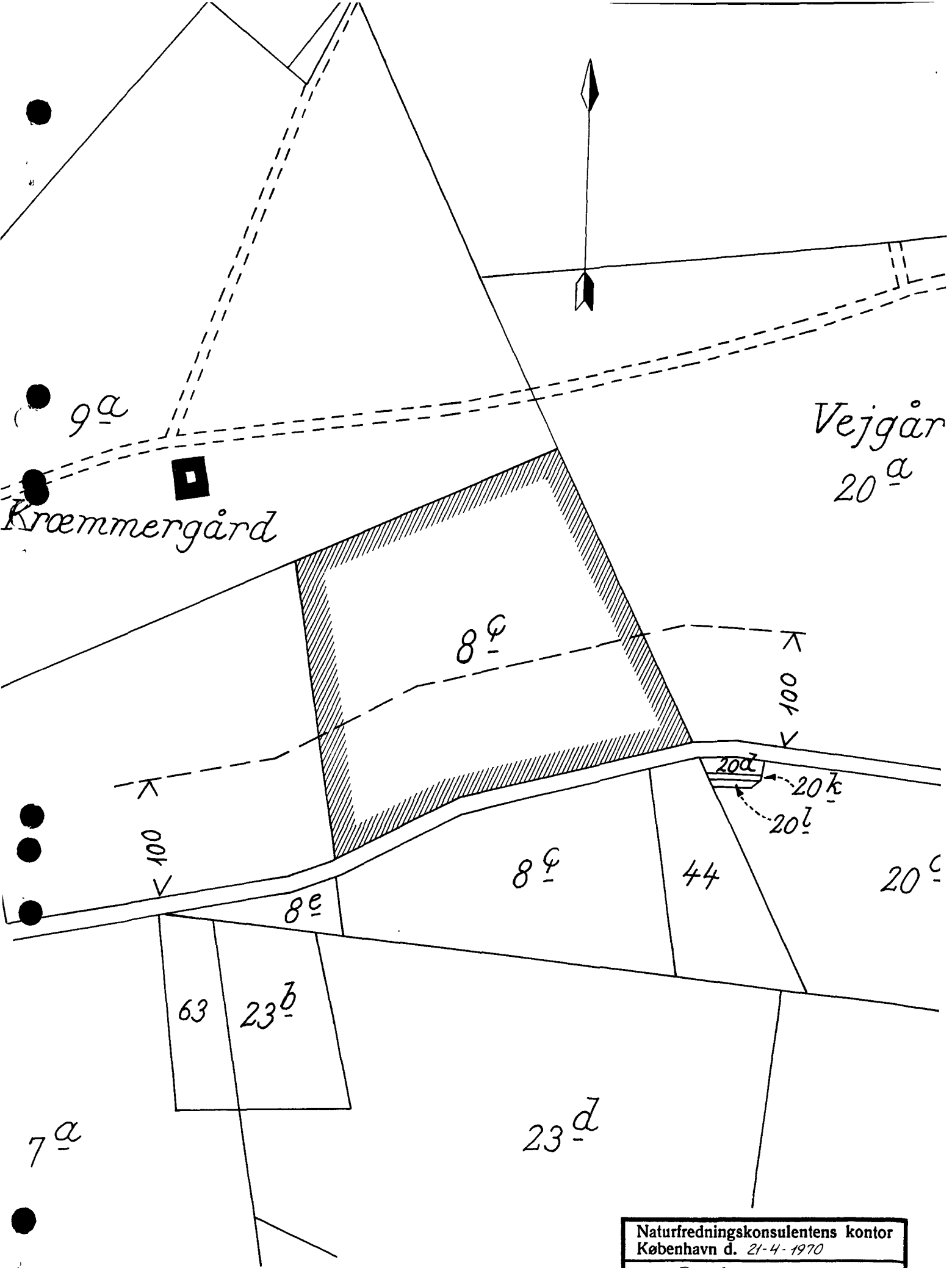
Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del den 29. juli 1968 afsagte kendelse vedrørende fredning af matr. nr. 8 c, Ramløse by og sogn, stadfæstes.

Erstatningen fastsættes til 10.000 kr., der forrentes med 6% p.a. fra den 29. juli 1968 til den 30 september 1969 og med 8% p.a. fra den 1. oktober 1969 og indtil udbetalingen. Beløbet udredes med 3/4 af statskassen og 1/4 af Frederiksborg amtsfond.

Udskriftens rigtighed
bekræftes

J. Garde
J. Garde.

SM.



 FREDNINGSGRÆNSE Mål 1:4000

Naturfredningskonsulentens kontor København d. 21-4-1970
By: <i>Ramløse</i>
Sogn: <i>Ramløse</i>
Plan nr. <i>ER 197</i>

FREDNINGSNÆVNET>

CITERET (AFTRYKT)

I OFN K AF. 1/5 1970

Den 27. marts 1963 nægtede Fredningsplanudvalget for Frederiksborg, København og Roskilde amtsråds kredse tapetserermester Ivan Larsen, "Hyrdegården", Ramløse, tilladelse til etablering af campingplads på den del af hans ejendom matr. nr. 8 c Ramløse by og sogn, der er beliggende nord for landevej III A (Frederiksværk-Helsinge) og som er optaget på den af Overfredningsnævnet godkendte fredningsplan for arealer i Ramløse-Annise kommune.

Ejeren indankede Fredningsplanudvalgets afgørelse for Ankenævnet for Københavns og Øernes amter, der den 15. oktober 1963 stadfæstede afgørelse.

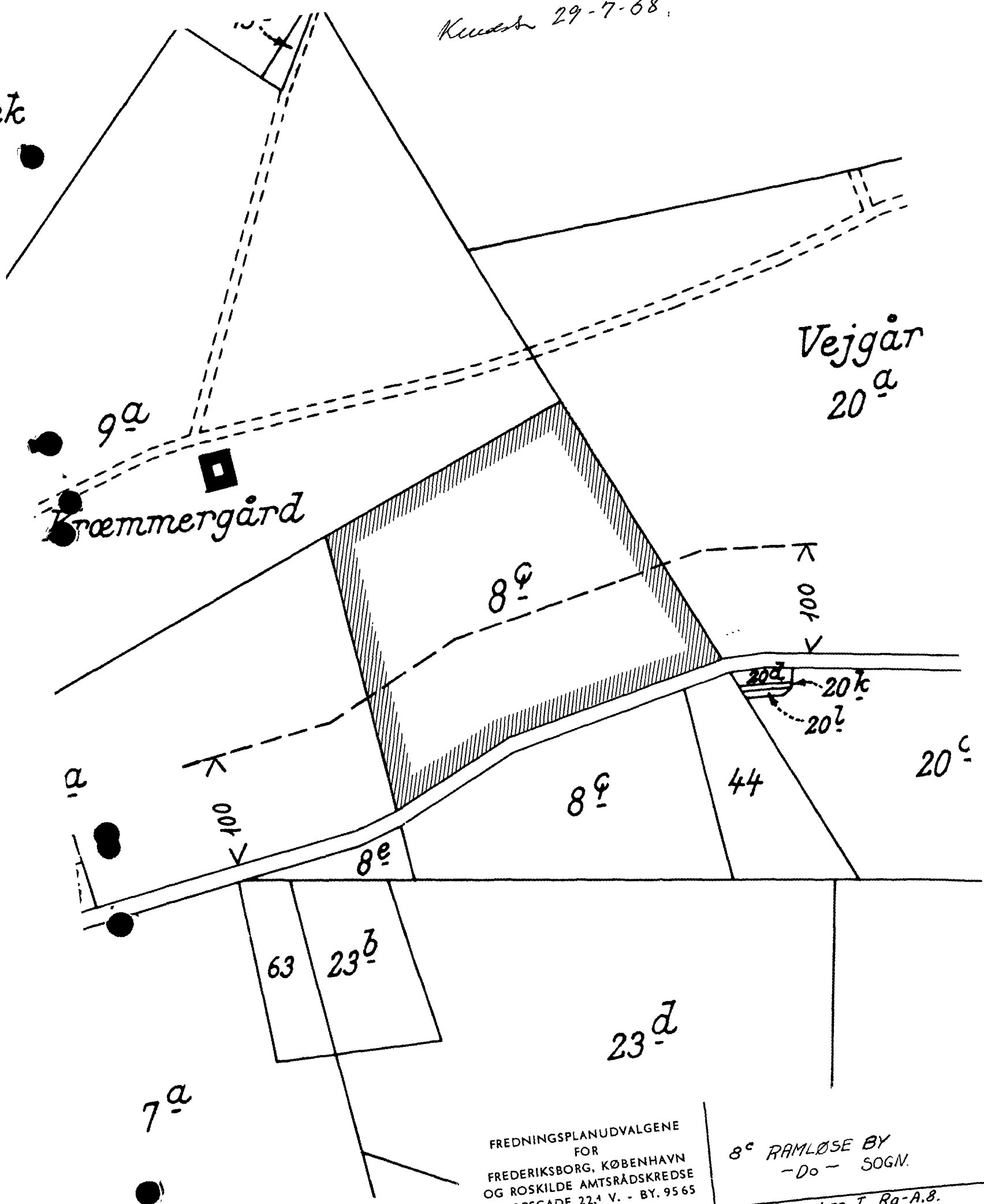
Derefter indbragte ejeren sagen for Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del, som behandlede sagen i en række møder, til hvilke samtlige panthavere var tilvarslet ved afleveringsattest, og hvorunder Fredningsplanudvalget påstod ejendommen underkastet status quo-fredning.

I november 1963 besluttede sognerådet for Ramløse-Annise kommune, at anmode boligministeriet om nedlæggelse af forbud i henhold til byplanlovens § 9. Forbud nedlagdes derefter den 27.

Kvadrant 29-7-68.

17 -

ek



 FREDNINGSGRÆNSE

FREDNINGSPLANUDVALGENE
 FOR
 FREDERIKSBORG, KØBENHAVN
 OG ROSKILDE AMTSRÅDSKREDSE
 NYROPSTADEN 22,1 V. - BY. 95 65

MÅL: 1:4000
 DATO: 18-6-1968

8^c RAMLØSE BY
 -Do- SOGM.

TEGN. NR: J.nr. I. Ra-A.8.
 RETTET:

DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 04786.00

Dispensationer i perioden: 30-01-1985

År 1985, den 30. januar kl. 10.45 afholdt fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds møde i Ramløse under ledelse af formanden, dommer P. H. Raaschou og med Regnar Berdiin og Hans Kurt Jacobsen som udpegede nævnsmedlemmer.

Der foretoges:

F.S. 215/1984

Behandling af andragende om tilladelse til opførelse af 85 m² vognport på ejendommen matr. nr. 8 c Ramløse.

For Hovedstadsrådet mødte Ole Nørgaard.

For Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite mødte Svend Thorsen.

For Helsingørskommune mødte Ole Guldager.

For ejeren, Ole Koch mødte ægtefællen Britta Koch.

Besigtigelse fandt sted.

Britta Koch oplyste, at vognporten skal benyttes som garage for en gummivogn, for en traktor og for 3 personbiler. Hun fremhævede, at vognporten som følge af terrænets forløb næppe kan iagttages fra Frederiksværkvej. Mod denne vej er der levende hegn, og på terrænet mellem vejen og den påtænkte placering af vognporten findes forskellige træer, herunder stedsegrønne træer. En placering, der drøftedes, i forlængelse af en vinkelret på Frederiksværkvej stående bygning fandt hun uheldig, fordi vognporten derved vil optage en stor del af den gårdsplads, som er nødvendig for driften af den cirka 25 tdr land store ejendom.

Ole Nørgaard havde ingen bemærkninger udover Hovedstadsrådets høringssvar af 8. januar 1985.

Ole Guldager havde ingen bemærkninger til projektet, idet

der er tale om en landbrugsejendom.

Svend Thorsen fremhævede, at vognporten på den skitserede plads kan være til nogen gene for udsigten fra Frederiksværkvej mod Tibirke bakker. Han gjorde opmærksom på, at der vest for indkørslen til ejendommen er beliggende et skurlignende udhus, der næppe har dispensation.

Nævnets medlemmer voterede.

Under hensyn til det konstaterede terrænforløb og den iagttagne beplantning var nævnets medlemmer enige om meddele dispensation efter naturfredningslovens § 34 (Overfredningsnævnets kendelse af 1. maj 1970) med hensyn til opførelse af en vognport i materialer som tilkendegivet i ansøgningen og placeret som anført på skitsen, dog således at der til nævnet, forinden opførelsen finder sted, fremsendes tegning udvisende vognportens udseende, herunder navnlig dens side mod Frederiksværkvej.

Vognportens opførelse må således ikke påbegyndes, før nævnets godkendelse af vognportens nærmere udformning og udseende foreligger.

Den således meddelte tilladelse bortfalder i henhold til naturfredningslovens § 64 a, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år fra tilladelsens meddelelse.

Nævnets afgørelse kan inden 4 uger ankes til Overfredningsnævnet af den, der har begæret fredningsnævnets afgørelse, Frederiksborg amtsråd, Hovedstadsrådet, kommunalbestyrelsen, Fredningsstyrelsen samt anerkendte foreninger og institutioner, der virker for gennemførelse af naturfredningslovens formål. Den meddelte tilladelse må derfor ikke udnyttes før ankefristens udløb, jfr. naturfredningslovens § 58.

På nævnsformandens forespørgsel oplyste Britta Koch, at det udhuslignende skur, der findes umiddelbart vest for indkørslen til ejendommen, fandtes på denne for cirka 12 år siden, da

familien Koch flyttede ind. Hun har ingen oplysninger om, hvorvidt der er indhentet tilladelse til skurets opførelse.

Nævnet pålagde Ole Koch som ejer af ejendommen senest 1. april 1985 enten at godtgøre, at tilladelse til skuret foreligger, eller ved ansøgning til naturfredningsnævnet at søge dets placering og tilstedeværelse lovliggjort eller at fjerne skuret og dets eventuelle fundamenter, hvilket tilkendegaves over for Britta Koch.

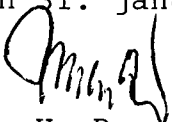
R. Berdiin

P. H. Raaschou

Hans Kurt Jacobsen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Hørsholm, den 31. januar 1985.



P. H. Raaschou

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 32

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 21. juni 2015 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 004/2015 – Ansøgning om tilladelse til at opføre en maskinhal samt om lovliggørelse af en række forhold på ejendommen matr. nr. 8c Ramløse By, Ramløse, beliggende Frederiksværkvej 90 A-B, 3200 Helsingø. Gribskov Kommune.

Ansøgningen, fredningen og Gribskov Kommunes udtalelse:

Gribskov Kommune har den 23. januar 2015 videresendt en ansøgning fra ejeren af ovennævnte ejendom, idet der ansøges Fredningsnævnet for Nordsjælland om tilladelse til at opføre en maskinhal på ejendommen samt om lovliggørende dispensation til en række øvrige forhold på ejendommen. Af henvendelsen fremgår:

” ...

Gribskov Kommune har den 13.10.2014 modtaget ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en maskinhal på ovennævnte ejendom. Revideret situationsplan er modtaget den 11.12.14. Ejendommen er omfattet af fredningen ‘Hyrdegården’, Overfredningsnævnets kendelse af 01. maj 1970. Oversigtskort vedlægges som bilag 1.

Gribskov Kommune fremsender hermed en udtalelse vedrørende projektet.

Ansøgningen

Ejer af Frederiksværkvej 90 A-B driver landbrugsejendommen på ca. 11,8 ha og har samtidig et anlægsgartnerfirma. Ansøgningen vedrører et maskinhus til kombineret anvendelse til begge erhverv. Efter fælles dialog mellem ejer og kommunen er ansøgningen ændret fra en hal på 600 m² ligeligt fordelt til de to erhverv, til en hal på 400 m², hvor der samtidig fjernes en åben vognport (registreret med 85 m² men opmålt til 150 m²), dvs. omtrent en halvering af den oprindeligt ønskede bygningsmasse. Ejer forventer også, at en hal vil medvirke til et ryddeligt og ordentligt udseende af ejendommen. Den optimale placering er indenfor fredningen, i nær tilknytning til eksisterende bygninger og på et areal, der i dag er dels bebygget med vognport, dels anvendes til parkerings- og manøvreareal. Placeringen er valgt, sådan at hallen bliver mindst synlig fra alle vinkler. Facadehøjden bliver 3,5 m.

Såfremt ejer ikke får dispensation fra fredningen til denne placering, søges der alternativt om placering af 600 m² hal på sydsiden af Frederiksværkvej, dvs. overfor ejendommens nuværende bygningskompleks, udenfor fredningen men samtidig løsrevet fra ejendommens bebyggelse. Oprindelig ansøgning samt supplerende og revideret materiale vedlægges som bilag 2, 3 og 4.

Det er mundtligt drøftet med ejer (se referat fra besigtigelse, bilag 5), at følgende forhold inddrages i dispensationsansøgningen: Ejer har terrænreguleret et areal langs indkørslen for at skabe en oplags-/manøvreplads, samt påbegyndt tilplantning af ejendommen med både juletræer, frugttræer og hækplanter til brug i anlægsvirksomheden. Begge disse forhold ønsker ejer at bevare og få lovliggjort.

Anbefaling

Gribskov Kommunes Plan- og Miljøudvalg har vurderet ansøgningen ud fra den betragtning, at en ny hal kræver landzonetilladelse, da den ikke kun er til landbrugsdriften, men delvis anvendes til nyt erhverv (anlægsgartnervirksomhed). Kommunen anbefaler fredningsnævnet at meddele delvis dispensation til det ansøgte. Kommunen kan således ikke anbefale fredningsnævnet at godkende oplags- og manøvrearealet. Det anbefales at meddele dispensation til en hal på 400 m² med den ansøgte placering, samt dispensation til delvis tilplantning, og følgende vilkår foreslås:

1. eksisterende vognport nedrives, således at hallen kan placeres på dette sted,
2. Tilplantning med juletræer og planteskolelignende kultur må kun ske på arealet nord for bygningskomplekset, og beplantningen må ikke overstige 2 m i højden,
3. Oplagsfunktionen ophører på areal vest for bygningerne, og terrænet retableres.

Samlet set vurderes denne løsning ikke at stride mod fredningens formål, da der er tale om tiltag forbindelse med en erhvervsaktivitet, der understøtter den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen. Landskabets karakter vurderes at være bevaret med de stillede vilkår.

Fredning (mv) på ejendommen

Fredning

Matr. nr. 8c Ramløse By er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 01.05.1970 om fredningen Hyrdegården i Gribskov Kommune.

Fredningen er en udsigts- og status quo-fredning, der i sin tid blev rejst for at hindre indretning af campingplads på arealet, hvilket vurderedes at ville ændre landskabets karakter. Fredningens formål er at bevare arealet uændret og således, at det udelukkende benyttes som hidtil, dvs. som landbrugsareal. Arealet er fredet på grund af udsigt til Tibirke Bakker. Det er ikke tilladt at opføre bygninger, navnlig bygninger som ikke er til landbrugets drift, samt at foretage afgravning eller beplantning, der efter fredningsnævnets skøn kan virke skæmmende.

Tidligere fredningsafgørelse på ejendommen:

I 1985 har fredningsnævnet meddelt dispensation til opførelse af 85 m² vognport til anvendelse for bl.a. traktor og personbiler. Vognporten er placeret ved gårdspladsen, i umiddelbar sammenhæng med øvrige bygninger. Det er denne bygning, der foreslås nedrevet i det foreliggende projekt.

Området er omfattet af følgende andre udpegninger:

- Bilag IV-arter: Markfirben findes ca 750 fra bygningerne, syd for Tisvilde Hegn og i Ramløse bakker, med mellemliggende dyrkningsflader. Gribskov Kommune skønner dog, at det ansøgte på grund af afstanden ikke vil forringe levevilkårene for arten.
- Naturbeskyttelseslovens § 18: Ejendommen er på et mindre markareal mod øst berørt af fortidsmindebeskyttelseslinje omkring gravhøjen Hyrdehøj. Med den ønskede placering berøres beskyttelseslinjen ikke.
- Kommuneplan 2013-2025: Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.
- Omtrent 2/3 af det fredede areal, beliggende nord for bygningerne, er udpeget som kulturarvsareal.
- Krav i f.t. anden lovgivning: Ny maskinhal til kombineret anvendelse for landbrug og anlægsvirksomhed kræver landzonetilladelse samt byggetilladelse.

Ejendommen

Hele ejendommen ligger i landzone og er landbrugsnoteret med et areal på ca. 11,8 ha. Bygningsmassen er ifølge BBR et stuehus på 180 m² og et fritliggende enfamiliehus på 215 m². Hertil

kommer stald og lagerbygning til landbrugsdriften på hhv. 248 og 114 m² samt en bygning til andet erhverv på 75 m².

Ejendommens jordtilliggende er delt i 2, gennemskåret af Frederiksværkvej. Det er den nordlige del, hvorpå bygningskomplekset ligger, der er omfattet af fredning. Terrænet falder ca. 6 meter fra Frederiksværkvej til ejendommens nordlige skel.

Der dyrkes juletræer på ejendommen; pt et areal indenfor fredningen tilplantet, og det samme påtænkes syd for vejen udenfor fredningen. Et areal indenfor fredningen anvendes til 'planteskole' med hækplanter og frugttræer, der bruges løbende hos kunder til anlægsopgaver. Endvidere er et areal langs indkørslen planeret og inddraget til vendeplads og oplagsplads for materiel.

Sagens forløb

Sagen er startet med ansøgning af 13.10.14 om opførelse af 600 m² hal. I forbindelse med sagsafklaringen er der via luftfoto konstateret nævnte terrænregulering som et muligt forhold, der skal lovliggøres. Ved besigtigelse af ejendommen den 19.11.14 er det vurderet som et ikke uvæsentligt forhold ud fra både fredning og landzonebestemmelser. Endvidere er det på stedet konstateret, at dele af det fredede areal er tilplantet som beskrevet ovenfor, og ejer har herefter begrundet tilplantningen samt beskrevet planer for yderligere tilplantning. Efterfølgende har kommunen været i dialog med ejer den 24.11., 11.12. og 15.12.14 om den bedst mulige tilpasning til ejendommen. Ejer har således fraveget den oprindeligt ansøgte placering og størrelse på hallen, og den reviderede ansøgning er forelagt Plan- og Miljøudvalget den 12.01.2015 (se protokol fra mødet, bilag 6).

Vurdering

Gribskov Kommune vurderer at ny maskinhal såvel som terrænreguleret oplagsplads og beplantning med vedplanter alle er forhold, der potentielt kan virke skæmmende eller forringe udsigten mod Tibirke Bakker, jf. fredningsbestemmelserne, og derfor kræver fredningsnævnets godkendelse.

Der er ud fra planloven en umiddelbar ret til at opføre en nødvendig driftsbygning til landbrugsdriften i tilknytning til eksisterende bygninger, men på denne ejendom begrænses muligheden af fredningen. Det betyder, at der enten skal dispenseres fra fredningen eller gives landzonetilladelse til opførelse længere fra bygningerne end normalt. I dette tilfælde vurderes det at være den landskabeligt set bedste løsning, at der indpasses en mindre hal på 400 m² på det fredede areal uden væsentlig visuel forstyrrelse af landskabet, også selvom bygningens størrelse øges pga. delvis anvendelse til anlægsgartnererhvervet. Den valgte placering understøttes af, at der i dag ligger en bygning på stedet, som hallen erstatter. På sydsiden af Frederiksværkvej vil hallen virke løsrevet fra de øvrige bygninger og skabe en ny barriere, hvor der i dag er udsyn over åbent land.

Set fra Frederiksværkvej vil den nye hal blive placeret bag eksisterende bygningskompleks, og udsynet bevares i al væsentlighed mod Tibirke Bakker. Samtidig vil ejendommen bevare sin fremtræden som landbrugsejendom med et harmonisk bygningskompleks hvis størrelse og placering forekommer rimelig og naturlig i forhold til jordtilliggendet og driften.

Det taler for en dispensation fra fredningen til hal og beplantning, at anlægsgartnervirksomheden knyttes sammen med den jordbrugsmæssige anvendelse til dyrkning af eget plantemateriale i form af busk- og vedplanter.

Med de foreslåede vilkår om, at alene de lavere liggende markarealer kan tilplantes, og at beplantningen skal holdes på max 2 m højden, vil fredningens formål om udsigt hen over arealerne mod Tibirke Bakker fortsat varetages.

Derimod vurderes oplags- og manøvrearealet at være en væsentlig terrænændring, der virker skæmmende for oplevelsen af området, og det ændrede forhold vurderes ikke at kunne begrundes som nødvendig for driften af ejendommen.

Maskinhallen kræver landzonetilladelse og byggetilladelse efter planlov og byggelov, og Gribskov Kommunes Plan- og Miljøudvalg er sindet at give disse tilladelser på vilkår om placering i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse og gårdsplads. Kommunen er ikke sindet at give lovliggørende landzonetilladelse til oplags- og manøvrearealet.

..”

Som bilag er blandt andet vedlagt en situationsplan og bygningstegninger for den ansøgte hal.

Fredningen:

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 1. maj 1970 om en delvis fredning af ejendommen matr. nr. 8c Ramløse by og sogn, hvorefter den del af ejendommen, der ligger nord for daværende landevej III A fredes således, at tilstanden ikke må ændres, og således at det fredede areal udelukkende må benyttes som hidtil, d.v.s. som landbrugsareal. Det er herefter navnlig forbudt at opføre bygninger, som ikke kræves af ejendommens drift som landbrugsejendom, at opføre drivhuse, boder, skure eller andre indretninger, der efter nævnets skøn kan virke skæmmende, herunder ledningsmaster o. lign., at foretage afgravning og beplantning, der efter nævnets skøn kan virke skæmmende eller forringe udsigten mod Tibirke Bakker, og at henkaste affald på arealet. Ved nyopførsler samt genopførsler eller ombygning af eksisterende bygninger skal tegninger udvisende bygningernes udseende og placering forinden godkendes af fredningsnævnet.

Høringssvar:

Danmarks Naturfredningsforening, Gribskov Afdeling, har den 16. marts 2015 anført følgende:

”DN i Gribskov Kommune kan tilslutte sig kommunens anbefaling 1, hvorefter eksisterende vognport nedrives og erstattes af 400 m² hal og anbefaling 3 hvorefter oplagsfunktionen ophører på areal vest for bygningen og terrænet retableres. Vedr. anbefaling 2 er DN enig i at der absolut ikke bør ske nogen tilplantning uden for det lavt liggende område nord for bygningerne. Der er imidlertid DN's opfattelse at juletræer ikke hører til på et udsigtsfredet areal og heller ikke planteskolelignende kulturer, hvis de overhovedet kan vokse op i 2 meters højde.”

Naturstyrelsen, Det åbne land, har i skrivelse af 27. februar 2015, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, blandt andet bemærket, at sagen synes være fuldt oplyst af kommunen samt at styrelsen er enig i kommunens vurdering af sagen og de foreslåede vilkår.

Besigtigelse:

Fredningsnævnet har den 1. juni 2015 foretaget besigtigelse og afholdt møde på ejendommen.

Under besigtigelsen deltog ansøgerne samt repræsentanter fra Gribskov Kommune og Danmarks Naturfredningsforening, Gribskov afdeling.

Under besigtigelsen blev ejendommen og de nærmeste omgivelser beset. Placeringen af den ansøgte hal blev påvist.

Ansøgerne oplyste, at den ansøgte hal vil være med grøn farve og sort eternittag. Såfremt der meddeles tilladelse til hallen, vil der ikke være behov for den nu eksisterende oplags- og vendeplads, der vil blive beplantet og i forbindelse med navnlig juletræssalg i begrænset omfang vil blive anvendt som grøn vendeplads og til kortvarig parkering. Den ansøgte hal skal også anvendes til den eksisterende anlægsgartnerivirksomhed på ejendommen. Der er tilplantet ca. 5 ha af det fredede areal med hækplanter og frugt- og juletræer. Den ikke fredede del af ejendommen agtes tilplantet med juletræer. Disse beplantninger vil på intet tidspunkt blive høje, idet plantningerne så ikke har nogen kommerciel værdi. Der er på det fredede område plantet energipil tættest på Frederiksværkvej.

Repræsentanterne fra Danmarks Naturfredningsforeningen tilkendegav, at det er erfaringen, at der over tid vil opvokse træer, hvis der tillades beplantning som ansøgt.

De mødte kunne i øvrigt i det væsentlige henholde sig til de skriftlige indlæg i sagen.

Fredningsnævnets afgørelse:

Afgørelsen er truffet af nævnets medlemmer Michael Toftager, Niels H.V. Olesen og Karsten Steen Andersen.

Efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet dispensere fra bestemmelserne i en foreslået eller fastsat fredning, når det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, og helt eller delvis ophævelse af en fredning kan, jf. lovens § 50, stk. 5, kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Fredningsnævnet bemærker indledningsvis, at fredningsformålet er at bevare status quo samt sikre udsigten mod Tibirke Bakker. Ejendommen var på fredningstidspunktet en landbrugsejendom.

Fredningsnævnet bemærker herefter:

Ad den ansøgte hal:

Fredningsnævnet finder at kunne lægge til grund, at den ansøgte hal af udseende og størrelsesmæssigt, når tillige henses til den øvrige bygningsmasse på ejendommen, må anses som sædvanlig for en landbrugsejendom af den pågældende størrelse. Fredningsnævnet bemærker herved, at der i forbindelse med opførelsen af hallen vil ske en nedrivning af en bygning, som fredningsnævnet tidligere har meddelt dispensation til. Den ansøgte hal findes ved sin placering at være tilpasset de hensyn, som fredningen tilsigter at beskytte. Fredningsnævnet finder endvidere, at det ansøgte ikke er hindret af de hensyn, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2-4. Fredningsnævnet meddeler herefter i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til den ansøgte hal.

Ad tilplantning med juletræer, frugttræer og hækplanter m.v.:

Ejendommen var på fredningstidspunktet en landbrugsejendom, og den for ejendommen gældende fredning skal blandt andet sikre status quo. Den foreliggende ansøgning omfatter en ikke uvæsentlig brug af det fredede areal til et formål, der i fredningens forstand ikke er landbrugsvirksomhed. Anvendelse af en ikke uvæsentlig del af ejendommen til ikke landbrugsvirksomhed er således ikke i overensstemmelse med fredningsformålet. Beplantning af dele af det fredede areal til brug for den fra ejendommen drevet gartnerivirksomhed og til juletræsproduktion findes efter en samlet vurdering at indebære, at det fredede område fremstår anderledes i forhold til omgivelserne, end hvad

følger af fredningen. Det gælder også i det tilfælde, hvor de af Gribskov Kommune forslåede vilkår iagttages. Fredningsnævnet bemærker, at ejendommen er beliggende op til den trafikerede Frederiksværkvej, og at fredningen således fremstår markant i forhold til offentligheden. Under de nævnte omstændigheder findes det ansøgte, også med de af Gribskov Kommune forslåede begrænsninger og vilkår, ikke at burde tillades ved dispensation. Fredningsnævnet meddeler herefter afslag på lovliggørende dispensation til denne del af det ansøgte.

Ad bibeholdelse af oplags- og vendeplads:

Det bemærkes indledningsvis, at Gribskov Kommune har oplyst, at denne del af det ansøgte ikke kan forventes godkendt efter reglerne i landzoneloven. Den etablerede oplags- og vendeplads kan ikke i sin nuværende udformning anses som nødvendig for ejendommens drift som landbrugsvirksomhed. Der er i forbindelse med etableringen af oplags- og vendepladsen sket terrænregulering. Oplags- og vendepladsen er visuelt synlig fra den trafikerede Frederiksværkvej og fremstår misprydende. Under de således foreliggende omstændigheder findes det ansøgte ikke at burde tillades ved dispensation. Fredningsnævnet meddeler herefter afslag på lovliggørende dispensation til denne del af det ansøgte.

I relation til de forhold, som der ikke er meddelt lovliggørende dispensation til, skal der foretages fysisk lovliggørelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 74, stk. 1.

Det er Gribskov Kommune som tilsynsmyndighed, der påser, at lovliggørelsen sker i overensstemmelse med fredningsnævnets afgørelse. Fredningsnævnet bemærker i relation hertil, at der ud fra værdispildsbetragtninger for den etablerede beplantnings vedkommende kan fastsættes en rimelig afviklingsperiode dog således, at der ikke er mulighed for genplantninger.

Den meddelte tilladelse til opførelse af en hal omfatter ikke tilladelser, som skal meddeles af andre myndigheder.

En meddelt tilladelse må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen på 4 uger, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, jf. stk. 1. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den efterfølgende hverdag.

En tilladelse bortfalder efter naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Toftager
Nævnets formand

Vejledning om klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet 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. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagegebyret tilbagebetales normalt, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage, klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, eller hvis klagen bliver afvist. Vejledning herom kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Til orientering i relation til fredningsnævnets afgørelse bilægges relevante bestemmelser fra naturbeskyttelsesloven.

Denne afgørelse er sendt pr. e-mail til:

Jacob Wang Petersen, awp@nsgartner.dk
 Dansk Halbyggeri A/S, jrl@danskhalbyggeri.dk
 Gribskov Kommune
 Danmarks Naturfredningsforening
 Danmarks Naturfredningsforening i Gribskov
 Naturstyrelsen
 Naturstyrelsen, Det åbne land
 Friluftsrådet
 Friluftsrådet v/Poul Erik Pedersen
 DOF
 DOF Nordsjælland

Bilag 1

Naturbeskyttelseslovens § 50

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra en foreslået eller fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Reglerne i § 66 finder tilsvarende anvendelse.

Stk.2. Fredningsnævnet kan kun meddele dispensation fra en fredning eller en foreslået fredning i eller uden for et internationalt naturbeskyttelsesområde, hvis det ansøgte ikke indebærer forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

Stk.3. Medmindre betingelserne i § 65, stk. 6, er opfyldt, kan fredningsnævnet ikke meddele dispensation fra en fredning eller en foreslået fredning, hvis det ansøgte kan

1. 1)beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller
2. 2)ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven, i alle livsstadier.

Stk.4. Det skal fremgå af afgørelser efter stk. 1, at betingelserne i stk. 2 og 3 er opfyldt.

Stk.5. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1 samt hel eller delvis ophævelse af en fredning kan kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Naturbeskyttelseslovens § 74

Det påhviler den til enhver tid værende ejer eller bruger af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, medmindre andet følger af kapitel 11 a.

Stk.2. Tilsynsmyndigheden, jf. § 73, kan for ejerens regning lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal myndigheden lade påbuddet aflyse fra tingbogen.

Stk.3. Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes rettidigt, og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet efterkommes, kan tilsynsmyndigheden foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på den forpligtedes regning.

Stk.4. Såfremt et ulovligt forhold frembyder fare for opretholdelsen af tilstanden af et område eller for dyr og planter, der er beskyttet i medfør af loven, og et påbud om at berigtige forholdet ikke efterkommes rettidigt, kan tilsynsmyndigheden umiddelbart lade det nødvendige arbejde udføre på den forpligtedes regning. Politiet yder nødvendig bistand hertil.

Stk.5. Såfremt et påbud om at berigtige et ulovligt forhold omfattet af § 21, stk. 1, eller af regler udstedt efter § 21, stk. 2, nr. 2 og 5, ikke efterkommes rettidigt, kan tilsynsmyndigheden umiddelbart lade det nødvendige arbejde udføre på den forpligtedes regning.