

Afgørelser – Reg. nr.: 05423.00

Fredningen vedrører: Sænkesø Vest

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 02-02-1972

Fredningsnævnet 26-03-1971

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

REG. NR. 5423

/sm.

2/2-1972

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1972 den 2. februar, afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 2125/71 vedrørende fredning af ejendommen matr. nr. 4 b og 5 b, Høsterkøb by, Birkerød sogn.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds den 26. marts 1971 afsagte kendelse hedder det.

Ved skrivelse af 21. februar 1968 har Birkerød kommune begæret fredningssag rejst vedrørende ejendommen matr. nr. 4 b og 5 b Høsterkøb by, Birkerød sogn, af areal 10.180 m² (heraf vej 1.510 m²) og tilhørende handelsgartner Henning Viggo August Justesen, Høsterkøb.

Som begrundelse for begæringen om fredning anfører kommunen i sin skrivelse:

"Der er til sikring af den helt usædvanlig storslåede udsigt fra Skolebakken (kote 73.00) allerede fredet arealer nord og syd for bakketoppen, og en fredning af heromhandlede ejendom, der grænser umiddelbart op til disse fredede arealer, medfører en yderligere sikring af en ubrudt udsigt mod Rude Skov.

Fra Høsterkøbvej, der forløber langs ejendommens nordskel, er der ud over den fredede naboejendom udsigt over Sænkesø mod skovbrynet, og det forekommer naturligt at udvide denne udsigtsmulighed til også at omfatte heromhandlede ejendom således, at hele Sænkesø og dens bredder med tilliggende arealer i fuld udstrækning fredes således, at der kan opnås fuldstændig udblik over hele søen.

En fredning af heromhandlede ejendom er et naturligt supplement til den partielle byplanvedtægt, som kommunalbestyrelsen har

ladet udarbejde for at sikre det helt usædvanlige milieu som Høsterkøb by i dag udgør med sine hvide, stråtaktede bygninger beliggende mellem høje, stejle bakker, småsøer og snoede, smalle veje op til skovbrynet og til det særprægede, fredede område ved Fem-sølyng."

Fredningspåstanden er sålydende:

Arealet fredes således, at tilstanden på dem ikke må ændres, og således at de udelukkende benyttes på samme måde som hidtil, fortrinsvis som frilandsgartneri. Arealet er på nuværende tidspunkt beplantet med lave vækster såsom mindre frugttræer og buske. Det er forbudt at opføre bygninger af nogen art, herunder drivhuse. Der må ikke anbringes boder, skure eller andre indretninger, som kan virke misprydende, herunder ledningsmaster og antennemaster. El-master, som er nødvendige for områdets forsyning, skal dog kunne tillades af fredningsnævnet, men muligheden for kabelføring skal i sådanne tilfælde primært undersøges. 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. Der må ej heller foretages opfyldning af søer eller vandløb. Der må ikke på arealet være nogen form for camping, teltslagning, oplag eller lignende. Der må ikke foretages beplantning udover vedligeholdelse af den eksisterende beplantning eller foretages nyplantning, undtagen hvor denne er absolut nødvendig for ejendommens drift.

Der er den 20. januar 1968 på ejendommen tinglyst "byplanvedtægt nr. 15 for et område i Høsterkøb". Ifølge denne byplan, der gælder for et område, der indtil byplanens vedtagelse var yderzone, vil Birkerød kommune begære ejendommen matr. nr. 4 b og 5 b Høsterkøb fredet, medens de øvrige af byplanen omfattede ejendomme udlægges til åben og lav boligbebyggelse.

Den til ejendommens østlige side stødende ejendom matr. nr. 6 b Høsterkøb er fredet ved overfredningsnævnets kendelse af 25. juni 1948. Ejendommen er senere udstykket. De nord for disse ejendomme beliggende ejendomme matr. nr. 16 a og 20 a Høsterkøb (kaldet "Skolebakken") er fredet ved overfredningsnævnets kendelse af 19. oktober 1942.

Fredningsplanudvalget for København, Frederiksborg og Roskilde amter og Danmarks Naturfredningsforening har støttet den fremsatte begæring om fredning.

Ejeren af ejendommen handelsgartner Justesen har ikke protesteret imod fredningen, men krævet erstatning i tilfælde af fredningens gennemførelse, som vil hindre ham i som planlagt at sælge ejendommen til bebyggelse med et parcelhus. Han har opgjort sit erstatningskrav til 350.000 kr. og herved henvist til, at han i 1970 har afhændet ejendommen matr. nr. 5 ad Høsterkøb af areal 3.975 m² (heraf vej 475 m²) for en købesum af 200.000 kr. med en udbetaling på 75.000 kr. Han har bemærket, at han som følge af bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 15 om mindstestørrelse af parcellerne alene vil kunne sælge ejendommen til én bebyggelse.

Under sagen har nævnet rejst spørgsmål om, hvorvidt der kunne meddeles dispensation fra byplanvedtægten, således at der blev givet tilladelse til opførelse af et parcelhus i ejendommens nordvestlige hjørne. Boligministeriet har imidlertid den 1. april 1970 meddelt afslag på dispensation fra byplanvedtægten.

Nævnet har derefter i medfør af naturfredningslovens § 13, stk. 1, besluttet at optage sagen til realitetsbehandling, hvilket blandt andet har været bekendtgjort i Statstidende for den 19. september 1970.

Derefter har nævnet afholdt møde med besigtigelse den 8.

marts 1971, hvortil der var indvarslet blandt andet ved bekendtgørelse i Statstidende for den 27. januar 1971 og ved anbefalet brev til ejeren, hvorved bemærkes, at der ikke er tinglyst pant i ejendommen.

Nævnet finder, at ejendommen af de af Birkerød kommune anførte grunde er fredningsværdig.

I erstatning i anledning af de ved fredningen på ejendommen lagte restriktioner findes skønsmæssigt at burde tilkendes ejeren 100.000 kr.

Denne kendelse vil i medfør af § 25 i naturfredningsloven af 1969 være at forelægge for overfredningsnævnet til godkendelse, men denne forelæggelse medfører ingen ankebehandling. Såfremt nogen dertil berettiget ønsker at påklage kendelsen, må dette ske inden 4 uger fra kendelsens meddelelse ved skrivelse til Overfredningsnævnet, Nyropsgade 22, København V.

Kendelsen vil desuden være at tinglyse på ejendommen med påtaleret for Naturfredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds og prioritet forud for al pantegæld og andre retigheder af privatretlig oprindelse.

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

Ejendommen matr. nr. 4 b og 5 b Høsterkøb by, Birkerød sogn, fredes som ovenfor bestemt.

I erstatning tilkendes ejeren, handelsgartner Henning Viggo August Justesen 100.000 kr., hvilket beløb i henhold til naturfredningslovens § 21, stk. 4, forrentes fra datoen for denne kendelses afsigelse og indtil beløbet kan hæves, med en årlig rente, der er 1 % højere end den af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto, der er gældende på den nævnte dato.

Erstatningen udredes i henhold til naturfredningslovens § 33,

stk. 1, med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg amtsfond.

Carsten Jepsen

Sagen er forelagt for Overfredningsnævnet i medfør af § 25 i lovbekendtgørelse om naturfredning af 18. juni 1969 og er tillige anket af ejeren, handelsgartner Henning Justesen v/advokat Arne Mortensen, med påstand på forhøjelse af erstatningen til 200.000 kr.

Den 5. maj 1971 afholdt Overfredningsnævnet besigtigelse og forhandlede med ejeren og dennes repræsentant samt med repræsentanter for Danmarks Naturfredningsforening fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt samt Birkerød kommune.

Under mødet redegjorde Birkerød kommunes repræsentant for baggrunden for den af boligministeriet den 27 september 1967 stadfæstede partielle byplanvedtægt nr. 15 for dette tidligere yderzone - nu landzone -areal med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Ifølge byplanvedtægten var ialt 13-14 ejendomme blevet udlagt til bebyggelse med fastlagte byggefelter, men på matr. nr. 4 b og 5 b smst. var byggefelt udeladt, idet kommunen fandt det rimeligt, at arealet blev fredet mod erstatning. På fredningsnævnets foranledning havde kommunen dog ved skrivelse af 26. juni 1969 ansøgt boligministeriet om dispensation fra byplanvedtægten til opførelse af et enfamiliehus inden for et byggefelt i det nordvestlige hjørne af ejendommen, men boligministeriet havde afslået at give dispensation.

Repræsentanterne for Danmarks Naturfredningsforening og fredningsplanudvalget anbefalede fredning mod bebyggelse.

Irs. Arne Mortensen anførte til støtte for sin påstand om forhøjelse af erstatningen, at arealet var fuldt byggemodent og med en bedre beliggenhed end 2 andre byggefeltgrunde der var solgt af hans klient for 200.000 kr.

Overfredningsnævnet har besluttet at pålægge ejendommen

fredningsbestemmelser bl.a. for at hindre tilplantning og sikre også den syd for Sænkesø beliggende del af ejendommen. Med hensyn til udnyttelse af det på kortbilaget angivne byggefelt på matr. nr. 5 b der er beliggende i lavere niveau end Høsterkøbvejen og således i kun mindre grad vil hindre udsigten fra vejen over Sænkesø, har Overfredningsnævnet ikke fundet tilstrækkelig anledning til at hindre et enfamiliehus, der opføres i overensstemmelse med byplanvedtægtens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

"Fredningsbestemmelserne er herefter ændret og er sålydende:

Ejendommen benyttes for tiden til frilandsgartneri. På den vestlige del af den del af ejendommen, der ligger mellem Høsterkøbvej og søen, findes en mindre bevoksning med frugttræer.

Ejendommen kan benyttes som hidtil eller overgå til anvendelse som have. På den del af ejendommen, der ligger syd for søen, må dog ved overgang til have kun plantes træer eller buske til erstatning for de nuværende spredte træer eller buske, medens arealet ellers skal hænligge i græs. Iøvrigt må beplantningen ikke hindre udsigten fra skolebakken og fra Høsterkøbvej over søen, og hegn mod de langs ejendommen førende veje må ikke være højere end 1,25 m.

Der må ikke henkastes affald, og de naturlige terrænforhold må ikke ændres, ligesom der ikke må fyldes op i søen. Vandstanden må ikke sænkes, og vandet ikke forurennes.

Der må ikke opføres bygninger, herunder drivhuse, ligesom der ikke må anbringes boder, skure, master eller andre indretninger, der kan virke mispydende. El-master til lokal forsyning kan dog tillades af fredningsnævnet, men muligheden for jordkabel skal primært undersøges. Der må ikke på arealet være nogen form for camping, teltslagning, oplag eller lignende.

Fredningen skal dog ikke være til hinder for, at der på matr. nr. 5 b opføres et enfamiliehus inden for det på kortet viste byggefelt og med kote 59 som niveauplan, og iøvrigt i overensstemmelse med, hvad der i partiel byplanvedtægt nr. 15 for et område i Høsterkøb er fastsat for anden bebyggelse i området."

For den således gennemførte fredning har ejeren v/landsrets-sagfører Arne Mortensen accepteret Overfredningsnævnets tilbud om en erstatning på 10.000 kr. + renter som anført i fredningsnævnets kendelse, efter at han i boligministeriet har opnået dispensation fra byplanen til opførelse af et enfamiliehus, som anført.

Et kort nr. 2-100 visende det fredede areal, der omfatter ca. 1 ha, er vedhæftet nærværende kendelse.

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

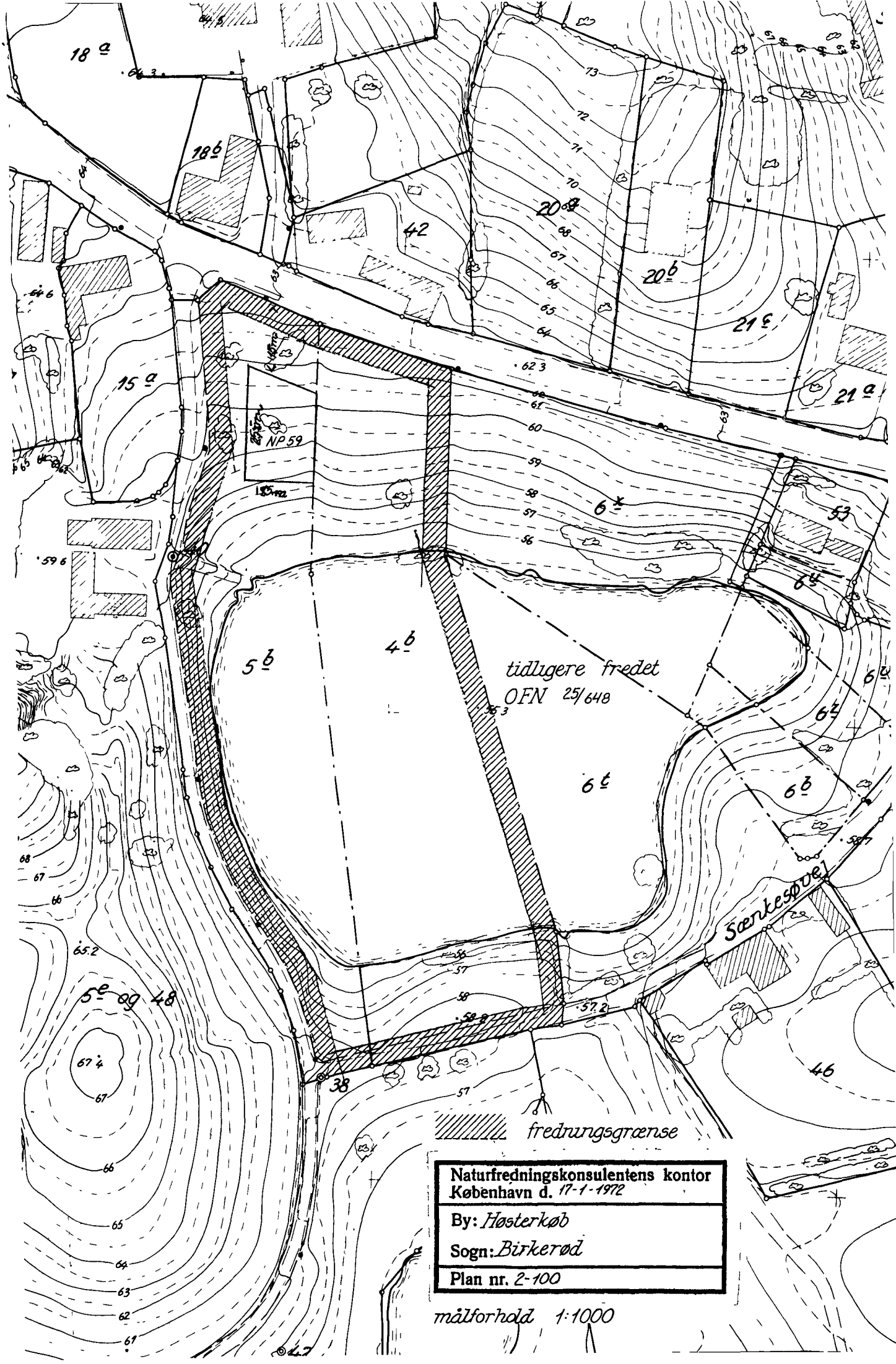
Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds den 26. marts 1971 afsagte kendelse om fredning af matr. nr. 4 b og 5 b, Høsterkøb by, Birkerød sogn, ændres som anført.

I erstatning er den 4. nov. 1971 af Frederiksborg amtstue udbetalt 10.000 kr. + renter 9% p.a. fra den 26. marts 1971 til ejeren, gartner Henning Justesen, v/advokat Arne Mortensen, H.C. Andersens Boulevard 38, 5553 København V., ifølge fuldmagt.

Erstatningen udredes med 3/4 af statskassen og resten af Frederiksborg amtsfond.

Udskriftens rigtighed
bekræftes

B. Andersen
B. Andersen



Naturfredningskonsulentens kontor
København d. 17-1-1972

By: Høsterkøb
Sogn: Birkerød

Plan nr. 2-100

målforhold 1:1000

FREDNINGSNÆVNET >

Stempelfri.

30. MRS. 1971 * 005663

REG. NR. 5423
26/3-1971

Anmelder:

Naturfredningsnævnet for
Frederiksborg amts sydlige
fredningskreds,
Folehavevej 1, Hørsholm.

År 1971, den 26. marts afsagdes

K E N D E L S E

i F.s. 50/1968:

Fredning af ejendommen
matr. nr. 4 b og 5 b
Høsterkøb by, Birkerød
sogn.

CITERET FULDT UD I OFN K AF 2/2 1972

FREDNINGSNÆVNET FOR KØBENHAVN

Retten i Lyngby
Lyngby Hovedgade 96
2800 Kgs. Lyngby
Telefon: 99 68 48 00
Telefax: 99 68 48 99

Den **13 NOV. 2013**
FRS nr. 38/2013
Dok 38-2013A

Rudersdal Kommune
Byplan, Plan
Øverødvej 2
2840 Holte
Sagsnr. 13/1226

Dispensation til opførelse af enfamiliehus på ejendommen Femsølyngvej 2970 1 Hørsholm

Rudersdal Kommune, Byplan, Plan, har den 27. juni 2013 indsendt ansøgning med bilag om dispensation til opførelse af et enfamiliehus på den ubebyggede ejendom, matr. nr. 5b og 4b Høsterkøb By, Birkerød, beliggende Femsølyngvej 1, 2970 Hørsholm.

Ansøgningen er indsendt på vegne ejerne Kirsten & Finn Saksø-Larsen v/ arkitekter m.a.a. Claus Francke ApS.

Fredningsmæssige forhold:

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 2. februar 1972, som alene vedrører den omhandlede ejendom.

Det er fredningens overordnede formål at sikre "den helt usædvanlig storslåede udsigt fra Skolebakken". En fredning skal sikre en ubrudt udsigt fra de allerede fredede arealer omkring Skolebakken mod Rude Skov og et "fuldstændigt udblik over hele søen" (Sænkesø).

Det fremgår af fredningsafgørelsen, at områdets naturlige tilstand, herunder de naturlige terrænforhold, ikke må ændres, og at der ikke må foretages beplantning, som hindrer udsigten fra Skolebakken og fra Høsterkøbvej over søen. Der må kun plantes træer eller buske til erstatning af eksisterende spredte træer eller buske. Hegn mod de omgivende veje må ikke være højere end 1,25 m.

Der kan dog på matr. nr. 5b opføres et enfamiliehus inden for et nærmere angivet byggefelt med en nærmere angivet kote som niveauplan og "i øvrigt i overensstemmelse med, hvad der i partiel byplanvedtægt nr. 15 for et område i Høsterkøb er fastsat for anden bebyggelse i området."

Byplanvedtægt nr. 15 er efterfølgende afløst af lokalplan 94 for Høsterkøb by. Hovedparten af de bebyggelsesregulerende bestemmelser er videreført i lokalplanen, men byggemuligheden for den enkelte ejendom er ændret fra 300 til 350 m² etageareal. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ifølge lokalplanen ikke overstige 25.

Endvidere er det i fredningsafgørelsen fastlagte byggefelt beliggende ca. 5,5 m længere mod syd fra Høsterkøbvej og ca. 9 m længere mod øst i forhold til byggefeltet i lokalplanen. Byggefelternes udformning og udstrækning er ens.

Beskrivelse af ejendommen og det ansøgte:

Den ubebyggede ejendom er beliggende i hjørnet mellem Femsølyngvej og Høsterkøbvej. Den østlige del af Sænkesø ligger på ejendommen, der i dag fremstår som et græsklædt areal med enkelte træer og buske. Mod Femsølyngvej og Høsterkøbvej er ejendommen afgrænset af en klippet hæk.

Det nye hus ønskes opført som en vinkelbygning i én etage med udnyttet tagetage og i en højde på 7,3 m til kip. Taget ønskes belagt med antracitgrå ”inkoberede” vingetegl isat kviste med flunker udført i glas og et større rytter lys. Ydermure vil fremstå hvidpudsede med isætning af vindues- og dørfag, jf. det vedlagte tegningsmateriale.

Bebyggelsens samlede etageareal består af ca. 300 m² beboelse og ca. 70 m² garage- og udhusareal.

Det ansøgte forudsætter terrænregulering til brug for indplacering af bebyggelsen samt anlæg af tilknyttede adgangs-, parkerings- og nærpholdsarealer. Der foreligger ikke en have- og beplantningsareal for den samlede ejendom.

Forvaltningens vurdering og indstilling:

Det vurderes, at det i fredningskendelsen fastlagte byggefelt kan udnyttes, hvilket betyder, at der skal meddeles dispensation til en afvigelse af det i lokalplanen fastlagte byggefelt.

Placering og niveauplan af det ansøgte enfamiliehus er i overensstemmelse med det fastlagte byggefelt i fredningskendelsen. Den ansøgte terrænregulering vurderes ikke at ville påvirke det overordnede fredningsformål om at sikre udsigten fra Høsterkøbvej til og over Sænkesø.

Terrænreguleringen omfatter hovedsagelig afgravning af det eksisterende terræn. Det betyder, at bebyggelsens niveauplan kommer til at ligge min ca. 3,2 m lavere end det i lokalplanen fastlagte niveauplan, men i ca. samme kote som fastlagt i fredningskendelsen/byplanvedtægten.

Kommunens byplanudvalg godkendte den 6. marts 2013 direktionens indstilling om, at sagen sendes til fredningsnævnet med anbefaling af, at der meddeles dispensation på nedennævnte vilkår pkt. A-I. Det er dog en betingelse, at en forinden iværksat til naboorientering i forhold til dispensation til terrænregulering og afvigelse lokalplanens byggefelt ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger.

Under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation bemyndigedes forvaltningen samtidig til at meddele de fornødne dispensationer fra Lokalplan 94.

De nævnte vilkår er følgende:

- A. at der maksimalt opføres bebyggelse med et etageareal på 300 m²,
- B. at terrænreguleringen begrænses til et nødvendigt omfang af hensyn til opførelse af enfamiliehus og anlæg af tilknyttede nærfunktioner,
- C. at terrænregulering ikke udføres terrasseret eller som trappeforløb med trinbredde ud over fornøden gangbredde,
- D. at der inden sagens behandling fremsendes en detaljeret og målfast plan for terrænregulering samt anlæg af støttemure og befæstede arealer,
- E. at der ikke etableres beplantning på ejendommens ubebyggede arealer, der i udstrækning og højde afviger fra eksisterende forhold.

I henhold til lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser vurderes det:

- F. at tagryggens højde skal nedbringes til 7,0 m over bebyggelsens niveauplan,
- G. at tagfladen skal udføres uden rytterlys i kip og uden anvendelse af glasflunker i kviste,
- H. at vindues- og dørfagene øverst i syd- og østgavlen samt min. 2 af fagene i sydgavlens stueplan skal reduceres til egentlige vinduespartier svarende til partier i stueplan og på østgavl, og
- I. at taget skal udføres i matte materialer.

Ansøgerens arkitekt indsendte den 8. april 2013 en revideret ansøgning, der efter det oplyste er tilrettet, så den følger vilkårene i de ovennævnte punkter A-I, bortset fra pkt. H.

Det fremgår af den reviderede ansøgning, at naboorientering er foretaget til områdets grundejerforening, der var positive over for projektet.

Udtalelser til det ansøgte:

Sagen har været sendt til udtalelse hos Naturstyrelsen, Det åbne Land, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Dansk Ornitologisk Forening.

Naturstyrelsen, Det åbne Land, der yder teknisk bistand til fredningsnævnet, har i mail af 2. august 2013 redegjort for de fredningsmæssige forhold.

Det fremgår af BBR, at ejendommen består af et ubebygget areal (ikke landbrugsareal) på 10180 m² og er beliggende i landzone. Herudover giver ansøgningen ikke Naturstyrelsen anledning til bemærkninger.

Danmarks Naturfredningsforening har i mail af 31. juli 2013 meddelt, at man kan tilslutte sig kommunens bemærkninger. Det bemærkes yderligere, at foreningen er opmærksom på hensyn til tagtype, der hører til i berørte lokalplaner, samt begrænsning af udendørs belysning i landzoner.

Der er ikke modtaget andre bemærkninger til det ansøgte.

Fredningsnævnet har foretaget besigtigelse den 5. november 2013 med deltagelse af ejerne og deres arkitekt, Rudersdal Kommune, Danmarks Naturfredningsforening og Naturstyrelsen, Det åbne Land.

Under besigtigelsen blev det præciseret, at kommunen alene ønsker vinduerne øverst i syd- og østgavl ændret fra dørfag til egentlige vinduespartier, svarende til partierne i stueplan på østgavlen. Der ønskes således vinduer af samme type som i ejendommen sydvest for den planlagte bebyggelse.

I sagens behandling har deltaget dommer Bodil Wiingaard (formand), Birthe Aasted (udpeget af Miljøministeren) og Anne-Marie Wiwel (udpeget af Rudersdal Kommune).

Fredningsnævnets afgørelse:

Fredningsnævnet meddeler herved i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation fra Overfredningsnævnets afgørelse af 2. februar 1972 til opførelse af et enfamiliehus på den ubebyggede ejendom, matr. nr. 5b og 4b Høsterkøb By, Birkerød, beliggende Femsølyngvej 1, 2970 Hørsholm, i overensstemmelse med den ovennævnte af ejernes arkitekt indsendte reviderede ansøgning af 8. april 2013 med tilhørende tegningsbilag.

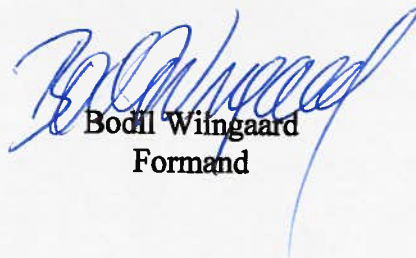
Det ansøgte projekt, herunder udformningen af vinduer/dørfag i øverst i syd- og østgavl, findes således ikke at stride mod fredningens formål om at sikre en ubrudt udsigt fra omkring Skolebakken over Sænkesø.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, at tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er givet.

Tilladelsen må i henhold til naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, ikke udnyttes før klagefristen på 4 uger fra den dag afgørelsen er modtaget, er udløbet, eller behandling af en eventuel klage måtte være afsluttet.

Der henvises i øvrigt til klagevejledningen, som er trykt nedenfor.

Med venlig hilsen



Bodil Wiingaard
Formand

Klagevejledning:

Der kan inden 4 uger efter den dag, denne afgørelse er modtaget, klages til Natur- og Miljøklagenævnet over afgørelsen. Klagen skal ifølge lov om naturbeskyttelse § 87 afgives skriftligt inden fristens udløb til nærværende fredningsnævn, der videresender den til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager indbetaler et gebyr på 500 kr.

Klageren modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra fredningsnævnet. Denne opkrævning skal benyttes ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenæv-net, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Sendt til

- **Naturstyrelsen, Det åbne Land**
- Danmarks Naturfredningsforening**
- Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite**
- Dansk Ornitologisk Forening**
- Dansk Ornitologisk lokalforening**
- Friluftsrådet**
- Friluftsrådet lokalforening**
- Kulturstyrelsen**
- Nævnsmedlemmerne**
- Arkitekt Claus Francke**

FREDNINGSNÆVNET FOR KØBENHAVN

Rudersdal Kommune
Att.: Karin Elisabeth Roug

Via e-post: byplan@rudersdal.dk

Retten i Hillerød
Sdr. Jernbanevej 18B
3400 Hillerød
Tlf. 20 12 28 42

kobenhavn@fredningsnaevn.dk
www.fredningsnaevn.dk
FN-KBH-5-2021

Den 30. december 2021

Fredning: Sænkesø Vest – Projekt: Skur og belægning

Over for fredningsnævnet er der ansøgt om lovliggørende dispensation til opførelse af et skur og flisebelægning, som er delvis udført, på ejendommen matr.nr. 5b Høsterkøb By, Birkerød, beliggende Femsølyngvej 1, Høsterkøb, 2970 Hørsholm.

Det fremgår af ansøgningen blandt andet:

” Huset på ejendommen har således ikke mulighed for opbevaring af haveredskaber, cykler m.v. Ejendommen er beliggende ud til lille sø og der er åbent og frit udsyn fra vejen gennem Høsterkøb. De nævnte effekter har derfor været opbevaret synligt på grunden, hvilket har været skæmmende og omkringliggende beboere har kommenteret på dette over for ejer.

Skuret er 18 m² og er placeret ca. 30 m sydøst for beboelseshuset nær skellet mod den ubebyggede matr.nr. 6x mod øst. Skuret ønskes opført i materialer af høj kvalitet og i naturmaterialer, som pryder området og understøtter områdets fredning, med bl.a. stråttækt tag samt sider beklædt med rafter med bark, som falder rigtig godt ind i områdets natur. Beboerne i området har givet positiv tilbagemelding til ejer for udseendet og den måde materialerne falder i et med naturen.

...

Skuret er placeret, så det er mindst muligt synligt. Skuret er ikke synligt fra skolebakken, da der er beplantning, som skjuler skuret. Skuret er endvidere næsten ikke synligt fra Høsterkøbvej. Det er ikke muligt at placere skur andre steder på grunden uden at det vil fremtræde meget synligt, da grunden er åben. Endvidere vil placering andet sted på grunden kræve terrænregulering, hvilket ifølge fredningsbestemmelse ikke må ændres.”

Projektet er nærmere beskrevet i det materiale, der er sendt til fredningsnævnet. Den nærmere placering fremgår af følgende luftfoto, hvor skuret og belægningen er i cirklen. Byggefeltet i fredningen svarer stort set til det rektangel, som vinkelhuset er placeret på.:



Ejendommen og skuret set fra Høsterkøbvej:



Sagens oplysninger

Fredningsforhold

Det fremgår af sagen, at ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 2. februar 1972.

Fredningssagen var rejst af Birkerød kommune, der begrundede forslaget således:

”Der er til sikring af den helt usædvanlig storslåede udsigt fra Skolebakken (kote 73.00) allerede fredet arealer nord og syd for bakketoppen, og en fredning af heromhandlede ejendom, der grænser umiddelbart op til disse fredede arealer, medfører en yderligere sikring af en ubrudt udsigt mod Rude Skov.

Fra Høsterkøbvej, der forløber langs ejendommens nordskel, er der ud over den fredede naboejendom udsigt over Sænkesø mod skovbrynet, og det forekommer naturligt at udvide denne udsigtsmulighed til også at omfatte heromhandlede ejendom således, at hele Sænkesø og dens bredder med tilliggende arealer i fuld udstrækning fredes således, at der kan opnås fuldstændig udblik over hele søen.

En fredning af heromhandlede ejendom er et naturligt supplement til den partielle byplanvedtægt, som kommunalbestyrelsen har ladet udarbejde for at sikre det helt usædvanlige milieu som Høsterkøb by i dag udgør med sine hvide, stråttækte bygninger beliggende mellem høje, stejle bakker, småsøer og snoede, smalle veje op til skovbrynet og til det særprægede, fredede område ved Femsølyng.”

Af fredningskendelsen fremgår blandt andet følgende:

” Ejendommen benyttes for tiden til frilandsgartneri. På den vestlige del af den del af ejendommen, der ligger mellem Høsterkøbvej og søen, findes en mindre bevoksning med frugttræer.

Ejendommen kan benyttes som hidtil eller overgå til anvendelse som have. På den del af ejendommen, der ligger syd for søen, må dog ved overgang til have kun plantes træer eller buske til erstatning for de nuværende spredte træer eller buske, medens arealet ellers skal henligge i græs. Iøvrigt må beplantningen ikke hindre udsigten fra skolebakken og fra Høsterkøbvej over søen, og hegn mod de langs ejendommen førende veje må ikke være højere end 1,25 m.

Der må ikke henkastes affald og de naturlige terrænforhold må ikke ændres, ligesom der ikke må fyldes op i søen. Vandstanden må ikke sænkes, og vandet ikke forurenes.

Der må ikke opføres bygninger, herunder drivhuse, ligesom der ikke må anbringes boder, skure, master eller andre indretninger der kan virke mispydende. El-master til lokal forsyning kan dog tillades af fredningsnævnet, men muligheden for jordkabel skal primært undersøges. Der må ikke på arealet være nogen form for camping i teltslagning, oplag eller lignende.

Fredningen skal dog ikke være til hinder for, at der på matr.nr. 5 b opføres et enfamiliehus inden for det på kortet viste byggefelt og med kote 59 som niveauplan og iøvrigt i overensstemmelse med hvad der i partiel byplanvedtægt nr. 15 for et område i Høsterkøb er fastsat for anden bebyggelse i området”.

Overfredningsnævnet begrundede muligheden for bebyggelse, der indebar en ændring af fredningsnævnets kendelse, som følger:

”Med hensyn til udnyttelse af det på kortbilaget angivne byggefelt på matr.nr. 5 b der er beliggende i lavere niveau end Høsterkøbvejen og således i kun mindre grad vil hindre udsigten fra vejen over Sænkesø, har Overfredningsnævnet ikke fundet tilstrækkelig anledning til at hindre et enfamiliehus, der opføres i overensstemmelse med byplanvedtægtens bebyggelsesregulerende bestemmelser.”

Det fremgik af den dagældende Partiel Byplanvedtægt 15 af 30. december 1966 blandt andet:

”§ 4

2. Alle bygninger skal placeres inden for de på vedhæftede kortbilag viste byggefeltet.

3. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal primært sammenbygges med beboelseshuset; i særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen tillade en anden placering.”

Denne bestemmelse er gentaget i den nugældende lokalplan.

Der var ikke på kortbilaget til byplanvedtægten indtegnet et byggefelt for nærværende ejendom, da kommunalbestyrelsen havde vedtaget at rejse fredningssag med påstand om status quo fredning.

Den 13. november 2013 gav fredningsnævnet dispensation til at foretage en vis terrænregulering i forbindelse med opførelse af et énfamilieshus på grunden.

I forbindelse med denne byggesag forelå flere forslag til placering af carport og udhus i forbindelse med énfamilieshuset. Det fremgår ikke, hvorfor dette ikke skete.

Fredningsnævnet har modtaget en underskriftindsamling, hvor et stort antal naboer og beboere nær ansøgerens ejendom støtter ansøgningen.

Sagens behandling

Fredningsnævnet har foretaget besigtigelse.

Sagen har været sendt til udtalelse hos Miljøstyrelsen, der yder teknisk bistand til fredningsnævnet, og hos Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og DOF

Kommunes fredningstilsyn har udtalt:

” Rudersdal Kommune har på Byplanudvalgsmøde den 11. november 2020 behandlet dispensationsansøgningen. Kommunen anbefaler på denne baggrund, at der meddeles afslag på dispensation til det ansøgte skur og den udførte belægning.

Kommunen anerkender, at det ansøgte skur med den ansøgte placering er forsøgt indpasset på grunden, så det tager hensyn til udsigtsfredningen og de i fredningen og lokalplanens fastsatte bestemmelser om terrænregulering. Kommunen anerkender tillige, at skuret ikke er væsentligt synligt fra skolebakken og Høsterkøbvej, som beplantningen fremstår pt.

Baggrunden for kommunens anbefaling er flg.:

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte er i strid med både fredningens formål og lokalplanen for området.

Fredningens formål er at sikre en ubrudt udsigt fra de fredede arealer omkring skolebakken mod Rude Skov mod syd og et fuldstændigt udblik over hele Sænkeshøj. Det er kommunens vurdering, at skuret vil være synligt fra Høsterkøbvej og

skolebakken, såfremt beplantningen langs skellet mod matr.nr. 6x beskæres kraftigt eller fældes. Denne beplantning er ikke fredet. Af fredningen fremgår det således, at beplantningen ikke må hindre udsigten fra skolebakken og fra Høsterkøbvej over søen. Det er derfor kommunens vurdering, at manglende synlighed pga. beplantningen ikke kan bruges som begrundelse for en dispensation fra fredningen

Herudover er skur og belægning placeret i en afstand af ca. 30 m fra beboelseshuset. En forudsætning for, at Fredningsnævnet i sin tid muliggjorde opførelsen af et enfamiliehus på ejendommen var netop, at det skulle opføres i overensstemmelse med byplanvedtægtens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Byplanvedtægten er som beskrevet afløst af Lokalplan 94, hvor hovedparten af de bebyggelsesregulerende bestemmelser er videreført. Lokalplanen fastlægger også, at udhuse og lignende primært skal sammenbygges med beboelseshuset og primært placeres inden for byggefeltet, hvilket ikke er tilfældet her.

På denne baggrund anbefaler Kommunen, at der meddeles afslag på dispensation til det ansøgte skur og den udførte belægning.”

Danmarks Naturfredningsforening har udtalt:

Vi kan tilslutte os kommunens bemærkninger og indstilling i sagen om, at der ikke bør meddeles dispensation til opførelse/opretholdelse af et fritliggende skur og et flisebelagt område på 18 m² ved den nordlige bred af Sænkesø.

Det er vores vurdering, at skur og flisebelægning er i strid med fredningens formål, som er at "udvide denne udsigtsmulighed (...fra Skolebakken og Høsterkøbvej...) til også at omfatte heromhandlede ejendom således, atvhele Sænkesø og dens bredder med tilliggende arealer i fuld udstrækning fredes således, at der opnås fuldstændigt udblik over hele søen". Til sikring og understregning af dette formål er det ligeledes fastsat, at "der ikke må foretages beplantning ud over vedligeholdelse af eksisterende beplantning eller foretages nyplantning, undtagen hvor denne er absolut nødvendig forejendommens drift".

Videre bemærker vi, at fredningsdeklarationen mht. byggeri på ejendommen henviser direkte til byplanvedtægt nr. 15 der, jf. deklarationen er "udarbejdet for at sikre det helt usædvanlige milieu, som Høsterkøb by i dag udgør", og som bl.a. fastsætter at der kun må opføres bygninger på de udpegede byggefelter for at holde bebyggelsen samlet på ét sted på grunden. De bygningsregulerende bestemmelser i byplanvedtægten er videreført i den bevarende lokalplan (nr. 94) for Høsterkøb.”

Friluftsrådet har udtalt:

” Vi støtter den på besigtigelsen fremviste placering af skuret, hvis der skal etableres et skur. Vi støtter dermed den foretagne underskriftsindsamling blandt beboerne i området.”

I afgørelsen har deltaget dommer Ulrik Finn Jørgensen (formand), Anne-Marie Wivel (udpeget af miljøministeren) og Gitte Rasmussen (udpeget af Rudersdal Kommune).

Afgørelsen er truffet i enighed.

Fredningsnævnets afgørelse

I medfør af § 50, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven meddeler nævnet herved afslag på dispensation til det ansøgte projekt.

Fredningsnævnet har lagt vægt på, at formålet med fredningen er at beskytte udsigten fra Skolebakken og Høsterkøbvej mod Sænkesø. Fredningsnævnet har videre lagt vægt på, at udgangspunktet i fredningen er, at der ikke må opføres noget på grunden bortset fra i det i fredningen angivne byggefelt. Fredningsnævnet har endelig lagt vægt på, at det fremgår af fredningen, at bebyggelse skal ske i overensstemmelse med den dagældende byplanvedtægt, hvorefter garager, udhuse og lignende mindre bygninger primært skal sammenbygges med beboelseshuset.

Det opførte skur kan kun i meget begrænset omfang ses fra Skolebakken med den nuværende beplantning, der dog ikke er fredet. Skuret ses derimod tydeligt fra Høsterkøbvej, når der kigges mod søen. Skuret er placeret nærmere søen end det i fredningen fastlagte byggefelt cirka 30 meter fra byggefeltet og fra beboelseshuset.

Fredningsnævnet finder derfor, at skuret og belægningen strider mod fredningens formål.

Fredningsnævnet finder ikke, at det kan tillægges betydning, at ansøgeren har valgt ikke at opføre et skur inden for det fastlagte byggefelt og derfor savner opbevaringsplads.

Med venlig hilsen

Ulrik Finn Jørgensen
formand

Andre modtagere af denne afgørelse

Kopi af denne afgørelse er sendt til Miljøstyrelsen, Lone og Jesper Steentofte Hansen, advokat Anders Fisker Caspersen, Advokat Henriette Soja, Rudersdal Kommune, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Dansk Ornitologisk Forening.

Klagevejledning

Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen skal ifølge lov om naturbeskyttelse § 87 afgives via Miljø- og Fødevarerklagenævnets digitale selvbetjening, jf. vejledning på klagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- 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.

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevarerklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Klagegebyret reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks som løbende offentliggjort i forslag til finanslov med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Nævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på sin hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret opkræves i forbindelse med klagens oprettelse i Miljø- og Fødevarerklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevarerklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevarerklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

En tilladelse må i henhold til naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, ikke udnyttes før klagefristen er udløbet, eller behandling af en eventuel klage måtte være afsluttet.

Det følger endvidere af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, at en tilladelse bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er givet.