Afgørelser – Reg. nr.: 05520.00

Fredningen vedrører: Buresø Syd

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 24-01-1973

Fredningsnævnet 09-03-1972

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

REG. NR. 5520

24/1-1973

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

==========

År 1973, den 24. januar, afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sag nr. 2147/72 vedrørende fredning af ejendommen matr.nr. 53 b og 53 f Slagslunde by og sogn (udstykket som matr.nr. 53 æ m.fl.).

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds den 9/3 1972 afsagte kendelse hedder det:

Ved skrivelse af 18. oktober 1971 har Fredningsplanudvalget for Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter i medfør af naturfredningslovens § 38 rejst sag om fredning af ejendommen matr. nr. 53 b og 53 f Slagslunde by og sogn, tilhørende civilingeniør Per Bay Rasmussen, Næstved.

Om baggrunden for rejsningen af sagen hedder det i fredningsplanudvalgets skrivelse:

"Fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds har fra landinspektør H. Elvang, Hillerød, på vegne af ejeren af matr. nr. 53 b og 53 f Slagslunde by og sogn, civilingeniør P. Bay Rasmussen, Lindevænget 15, 4700 Næstved, modtaget et andragende om dispensation fra skov- og søbyggelinien (naturfredningslovens § 47, stk. 1 og 2) med hensyn til opførelse af 6 sommerhuse.

Det pågældende område er - ud over i sin helhed at være omfattet af såvel skovbygge- som søbyggelinie - belagt med tinglyst fredningsplan, lyst den 2. oktober 1941.

Som følge heraf blev sagen om udstykning og bebyggelse forelagt for fredningsplanudvalgets plenum ved dets møde den 17. maj 1971, hvor det vedtoges ikke at meddele den til udstykning og bebyggelse fornødne dispensation.

I skrivelse af 9. august 1971 fra advokat Ove Stagetorn har denne på ejerens vegne anmodet fredningsplanudvalget - i henhold til naturfredningslovens § 38 - om at rejse fredningssag for de pågældende arealer.

Som grund for fredningsplanudvalgets standpunkt, ud over at arealet som nævnt i sin helhed ligger indenfor skovbyggelinien og søbyggelinien, skal anføres følgende (se vedlagte kort):

Matr. nr. 53 b og 53 f Slagslunde by og sogn, er beliggende mellem statsskoven Slagslunde skov og Buresø, der er privatejet.

Området mellem søen og skoven er mindre end 100 meter bredt, og da terrænet tilmed er meget stejlt, findes der en smuk udsigt fra vejen, der går langs med Slagslunde Skov, over søen og til den modsatte søbred.

Kun på eet enkelt sted bortset fra det pågældende er der udsigt over søen fra den 2 km. lange vej, der løber langs med nordkanten af Slagslunde Skov, idet udsigten overalt er hindret af en høj og tæt plantevækst.

Hele området syd for søen (bortset fra det fredede) har status som sommerhusområde, uanset at arealet er belagt med tinglyst fredningsplan. Som det fremgår af vedlagte kopi af byudviklingsudvalgets skrivelse dateret 10. december 1959, hvori meddeles, at byudviklingsudvalget har vedtaget at inddrage området under yderzone med tilladelse til sommerhusbebyggelse, skal fredningsmyndighedernes godkendelse til byggeri foreligge.

I dette område har fredningsplanudvalget taget stilling til byggeri fra sag til sag og har således i denne sag nægtet dispensation ud fra den kendsgerning, at der er tale om det sidste ubebyggede stykke langs søens sydbred.

Det fredede offentligt ejede område ved søens østende anvendes i stigende grad som fritidsområde (badning, camping og cafeteria), men områdets kapacitet er ret ringe, og fredningsplanudvalget anser det for ønskeligt at forøge og forbedre offentlighedens færdsels- og opholdsmuligheder i området."

Fredningsplanudvalgets påstand går ud på, at ejendommen fredes status quo, subsidiært overdrages til det offentlige. Ifølge fredningspåstanden må arealerne udelukkende benyttes som hidtil, fortrinsvis som have, gartneri, landbrug, planteskole og opholdsområde, og det er forbudt at opføre bygninger af en hver art.

Ejendommens samlede areal er 11.415 m^2, heraf vej 812 m^2. Ejendommen er som omhandlet i fredningsplanudvalgets skrivelse beliggende inden for 300 m fra skov og 150 m fra sø, jfr. herved naturfredningslovens § 47, stk. 1, nr. 1 og 2. Der er endvidere den 2. oktober 1941 tinglyst fredningsplan på ejendommen. Ejendommen er, som det fremgår af fredningskortet, delt i to lodder, hvoraf lod nr. 1 foreløbig er beregnet til 3.774 m^2. Mellem disse lodder er beliggende ejendommen matr. nr. 53 d ibd. af areal ca. 4000 m^2. Hele ejendommen er ubebygget og ved den 14. almindelige vurdering pr. 1. august 1969 ansat til 159.000 kr. Den nuværende ejer, civilingeniør Per Bay Rasmussen, har den 14. maj 197o erhvervet tinglyst endelig adkomst på hele ejendommen for en købesum af 150.000 kr., hvoraf 45.000 kr. er udbetalt kontant, og resten er berigtiget ved udstedelse af pantebreve. Ifølge udstykningsplanen agtes den på fredningskortet som lod nr. 1 betegnede del af ejendommen udstykket i to parceller til sommerhusbebyggelse, medens lod nr. 2 agtes udstykket i fire parceller til samme formål. Der er i 1970 tinglyst betingede parcelskøder for samtlige parcellers vedkommende. Den samlede overdragelsessum i henhold til disse skøder, der delvis ved udstedelse af pantebreve berigtiges, andrager 416.000 kr. hvoraf 150.000 kr. vedrører parcellerne af lod nr. 1.

Byudviklingsudvalget for Københavns-egnen har i skrivelse af 30. juli 1971 udtalt, at ejendommen ikke er beliggende i landzone, hvorfor udvalget ikke har hjemmel til at modsætte sig den ansøgte udstykning. Udvalget har imidlertid anbefalet, at ejendommen fredes.

Nævnet har den 19. november 1971 afholdt møde med fredningsplanudvalget, ejeren, Stenløse kommune, Farum skovdistrikt, Danmarks Naturfredningsforening og de betingede skødehavere Henrik Speiermann og Tove Simonsen. I tilslutning til mødet foretoges besigtigelse af ejendommen. Ejeren protesterede mod, at ejendommen fredes, og henviste herved til de for samtlige øvrige af fredningsplanen omfattede ejendomme meddelte dispensationer, senest udstykningstilladelsen af 30. april 1971 vedrørende den tilstødende ejendom, matr. nr. 45 c Slagslunde by og sogn.

Den 16. december 1971 rådslog og voterede nævnets medlemmer. Flertallet vedtog at følge fredningspåstanden, men i begrænset omfang, således at fredningspåstanden opretholdes fuldt ud, for så vidt angår lod nr. 1, medens fredningen, for så vidt angår lod nr. 2, ikke skal være til hinder for, at arealet udstykkes i fire parceller, og at der foretages bebyggelse med sommerhuse på vilkår, at nævnet forinden skal godkende husenes beliggenhed og udseende, herunder særligt husenes højde. Flertallet lagde herved vægt på, at formålet med fredningen i første række skal være at sikre udsigt fra vejen over Buresø og at sikre almenheden adgang til søen. Et af nævnets medlemmer (valgt af Stenløse kommune) stemte dog for at afvise fredningspåstanden særligt med den begrundelse, at der på stedet i forvejen er givet tilladelse til bebyggelse i et sådant omfang,

at fredning af denne ejendom ikke kan have noget særligt formål. Der er derpå truffet afgørelse i overensstemmelse med flertallets stemmeafgivning.

Den 28. december 1971 bekendtgjorde nævnet derefter i Statstidende og i Frederiksborg Amtsavis i medfør af naturfredningslovens § 13, at det var besluttet at fremme den af fredningsplanudvalget rejste sag om fredning af ejendommen. Der indkaldtes ved samme bekendtgørelse til møde i sagen den 4. februar 1972 på dommerkontoret i Hørsholm. Til dette møde udsendtes endvidere særskilt indkaldelse til ejeren og panthaverne.

På foranledning af det af nævnet den 16. december 1971 vedtagne udarbejdede fredningsplanudvalget derefter følgende ændrede fredningspåstand af 2. februar 1972, for så vidt angår lod nr. 2:

" 1) Fredningen skal ikke være til hinder for at den nordvestlige del af matr. nr. 53 b og 53 f, på fredningskortet betegnet som lod nr. 2, udstykkes i fire parceller, og at det på hver af dem skal være tilladt at opføre et sommerhus med lav rejsning eller fladt tag, men hvis udseende iøvrigt forinden skal godkendes af fredningsnævnet. Bebyggelsen skal placeres i et bælte fra 15 til 25 meter fra søværtssiden af den private fællesvej, der løber mellem parcellerne og Slagslunde skov.

2) Bortset fra de i forbindelse med et eventuelt byggeri nødvendige jordarbejder, må det naturlige jordsmon ikke ændres ved opgravning eller opfyldning, ligesom der på området ikke må etableres losseplads, oplagsplads eller affaldsplads, bortset fra sædvanlig haveaffald fra de enkelte parceller.

3) Eksisterende og kommende bevoksning på parceller skal borthugges i det omfang det er nødvendigt for at etablere og fastholde udsigten fra vejen langs Slagslunde skov. De praktiske arbejder, der er forbundet med såvel borthugsten som den fremtidige pleje, varetages af det offentlige og på det offentliges bekostning.

4) Forinden arbejdets iværksættelse skal der optages kontakt herom med de implicerede grundejere.

5) Nyplantning på parcellerne må kun finde sted efter forud af fredningsnævnet godkendte beplantningsplaner.

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige del og fredningsplanudvalget for Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter er sammen og hver for sig påtaleberettiget."

I mødet den 4. februar 1972 erklærede ejeren, for så vidt angår lod nr. 2, at han ikke har noget erstatningskrav under forudsætning af, at de tre købere i henhold til de betingede parcelskøder ikke hæver handlerne. Han kendte ikke skødehavernes standpunkt hertil. Som parcelskødehaver var fru Tove Simonsen mødt. Hun erklærede, at hun for sit vedkommende ikke ville hæve købet. Ingen andre parcelskødehavere var mødt.

Ejeren nedlagde endvidere påstand om, at der tilkendes parcelskødehaverne vedrørende lod nr. 2 erstatning for den ved den ændrede fredningspåstand gennemførte indskrænkning i ejernes rådighed.

For så vidt angår lod nr. 1 nedlagde ejeren under hensyn til, at denne lod ved fredningens gennemførelse i henhold til nævnets beslutning af 16. december 1971 bliver værdiløs for ham, påstand om, at denne lod overgår til staten

mod betaling af en erstatning, som han opgjorde til 65.693,86 kr. og 72.085,61 kr. for hver af de to parceller vedrørende lod nr. 1 eller i alt 137.779,47. Disse erstatninger er beregnet på det grundlag, at fredningsmyndighederne skal friholde ejeren for alle tab som følge af, at parcelskøderne ikke kan opfyldes. Der kræves således erstatning i anledning af, at ejeren skal tilbagebetale parcelskødehaverne de kontante udbetalinger, renter og afdrag på parcel-sælgerpantebrevene i december termin 1970 samt juni og december terminer 1971, betalte ejendomsskatter, forholdsmæssige udstykningsomkostninger, advokathonorar for skødernes udfærdigelse og stempel. I de omhandlede erstatningskrav er endelig indbefattet restgælden ifølge de af parcelskødehaverne udstedte sælgerpantebreve.

Ejeren har endelig nedlagt påstand om, at fredningsmyndighederne, for så vidt angår lod nr. 1, skal overtage og indfri en forholdsmæssig anpart, af de af ejeren, Per Bay Rasmussen, til sine sælgere udstedte pantebreve.

Panthaverne i henhold til disse pantebreve har ikke givet møde eller indgivet nogen skriftlig påstand.

Nævnet finder at ejendommen af de af fredningsplanudvalget anførte grunde er fredningsværdig. Nævnet finder endvidere, for så vidt angår lod nr. 2, at kunne tiltræde, at fredningens indhold fastsættes i overensstemmelse med fredningsplanudvalgets foran gengivne påstand af 2. februar 1972, ligesom nævnet finder, at fredningen, for så vidt angår lod nr. 1, bør gennemføres derved, at det offentlige overtager dette areal.

Med hensyn til erstatningen til parcelskødehaverne vedrørende lod nr. 2 finder nævnet det ikke godtgjort, at parcel-

skødehaverne har lidt noget tab i anledning af de ved fredningen gennemførte, begrænsede indskrænkninger i rådigheden over disse arealer.

Med hensyn til erstatningen for lod nr. 1, som overtages af staten, skal nævnet bemærke følgende:

Ejeren af den pågældende ejendom var ved erhvervelsen klar over, at ejendommen er omfattet såvel af en tinglyst fredningsplan, som af naturfredningslovens § 47, stk. 1, nr. 1 og 2. Han måtte således vide, at det var tvivlsomt, i hvilket omfang ejendommen kunne udnyttes til bebyggelse. Han har hverken haft noget krav på eller nogen berettiget forventning om, at udstykningstilladelsen ville blive meddelt. Som følge heraf vil ejeren ikke kunne kræve, at han stilles, som om de betingede skøder vedrørende de to parceller af lod nr. 1 opfyldes. Under hensyn til de foreliggende oplysninger om den samlede ejendoms vurdering, ejerens omkostninger ved ejendommens erhvervelse og udstykning samt det foran anførte om usikkerheden ved dens udnyttelse , findes den ejeren tilkommende erstatning at burde fastsættes til 50.000 kr.

Ved fredningens gennemførelse afstås lodden uden hæftelser af nogen art.

Nævnet finder at indgrebet ikke medfører nogen som helst fare for pantesikkerheden i henhold til de af ejeren, Per Bay Rasmussen udstedte pantebreve, hvorfor ingen del af erstatningen vil være at udbetale til dem, jfr. herved naturfredningslovens § 21, stk. 5.

I sagsomkostninger til ejeren, der under fredningssagen har været repræsenteret ved advokat, findes at burde tilkendes 3.000 kr.

Erstatningsbeløbet forrentes i medfør af naturfredningslovens § 21, stk. 4, fra datoen for afsigelsen af denne kendelse, indtil beløbet kan hæves, med en årlig rente, der er 1% højere end den af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto, der gælder på tidspunktet for kendelsens afsigelse.

Kendelsen vil for så vidt angår lod nr. 1 være at tinglyse som endelig adkomst for staten v/Ministeriet for kulturelle anliggender, medens den, for så vidt angår lod nr. 2, vil være at tinglyse som byrde på ejendommen med påtaleret for Naturfredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds og for fredningsplanudvalget for Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter med prioritet forud for al pantegæld og andre rettigheder af privatretlig oprindelse.

Kendelsen kan inden 4. uger efter forkyndelsen i medfør af naturfredningslovens § 58 indbringes for Overfredningsnævnet.

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

Ejendommen matr. nr. 53 b og 53 f Slagslunde by og sogn, lod nr. 1 ifølge fredningskortet, afstås til staten.

Ejendommen matr . nr. 53 b og 53 f Slagslunde by og sogn, lod nr. 2 ifølge fredningskortet, fredes med indhold som foran fastsat.

I erstatning betales til ejeren, civilingeniør Per Bay Rasmussen, 50.000 kr. hvilket beløb forrentes fra dags dato, indtil det kan hæves, med en årlig rente, der er 1% højere end den af Danmarks Nationalbank for i dag fastsatte diskonto.

I sagsomkostninger tilkendes ejeren 3.000 kr.

Statskassen betaler 3/4 af det tilkendte, medens 1/4 betales af Frederiksborg Amtsfond.

Carsten Jepsen

Denne kendelse har ejeren, civilingeniør Per Bay Rasmussen v/advokat Ove Stagetorn indanket for Overfredningsnævnet for så vidt angår lod nr. 1, der afstås til det offentlige, med påstand principalt om fredningens ophævelse, subsidiært om erstatning som krævet for fredningsnævnet, ca. 150.000 kr.

Overfredningsnævnet har besigtiget det fredede den 9/5 1972 med deltagelse af ejeren og dennes advokat v/advokat Brammer samt repræsentanter for fredningsplanudvalget, Danmarks Naturfredningsforening, Stenløse kommune og Farum skovdistrikt.

På et senere møde har advokat Stagetorn til støtte for kravet om, at hans klient gennem fredningserstatningen fuldt ud stilles, som om de indgåede handler var blevet opretholdt, gjort gældende, at bestemmelsen om byggelinier i naturfredningslovens § 47, stk. 1 og 3, ikke finder anvendelse på grund af væsentlig, lovlig bebyggelse, jfr. § 47, stk. 2, pkt. 4, eller at hans klient dog ved købet af ejendommen havde haft grund til at regne med, at byggedispensation - således som hidtil praktiseret i området - ville være blevet meddelt.

Overfredningsnævnet har herefter besluttet at godkende den ved den indankede kendelse gennemførte fredning for så vidt angår dennes <u>omfang</u> og <u>indhold</u>, idet der vedrørende det afståede areal, betegnet som lod nr. 1, er vedtaget følgende fredningsbestemmelser:

1. Arealet skal bevares i den nuværende tilstand som naturgrund, græsningsareal eller lignende. Tilplantning må ikke finde sted, og den eksisterende beplantning skal borthugges, så udsynet over Bure sø bevares.

2. Opførelse af bygninger, opstilling af beboelsesvogne, telte, boder, skure, master og andre skæmmende indretninger er ikke tilladt.

3. Arealet må ikke anvendes til oplags- og losseplads eller lignende.

4. Fredningen skal dog ikke være til hinder for, at der på arealet, der fredes som offentligt opholdsareal, med fredningsnævnets forudgående godkendelse foretages de til arealets rekreative udnyttelse nødvendige foranstaltninger, herunder opførelse af en mindre toiletbygning eller lignende.

Erstatning.

Overfredningsnævnet har tiltrådt det af fredningsnævnet tilkendte erstatningsbeløb på 50.000 kr. foruden et omkostningsbeløb på 3.000 kr.

Ved fremsættelse af tilbud om denne fredningserstatning har Overfredningsnævnet udtalt, at beløbets størrelse er fastsat under hensyntagen til reglen i naturfredningslovens § 47, stk. 1 og 3, som efter nævnets opfattelse finder anvendelse på det fredede, hvorimod arealets karakter af fredningsplanlagt område er uden betydning for erstatningsspørgsmålet.

Om afståelsen er iøvrigt bestemt, at overtagelse sker pr. nævnskendelsens dato den 9/3 1972, at skatter og afgifter refunderes pr. 1/4 1972, at udstykning bekostes af civilingeniør Per Bay Rasmussen, og at ejendommen overtages uden pantehæftelser, hvorfor der enten må tilvejebringes samtykke fra panthaverne til, at ejendommen udgår af pantet, eller ske indfrielse af pantehæftelserne, jfr. naturfredningslovens § 21, stk. 5. Udbetaling finder sted, når kendelsen er tinglyst anmærkningsfrit som adkomst for det offentlige. Endvidere er besluttet, at arealet under hensyn til dets beliggenhed umiddelbart ved statsskov og den fremtidige administration ved nærværende kendelse vil være at tilskøde staten v/direktoratet for statsskovbruget, hvad dette er enigt i.

Tilbudet er ikke accepteret, og Overfredningsnævnet har derfor anmodet den i naturfredningslovens § 5 omhandlede taksationskom-

mission om at ville fastsætte erstatningen.

Ved en den 16/8 1972 afsagt kendelse har taksationskommissionen fastsat erstatningsbeløbet til 9o.ooo kr. Kommissionen udtaler herom, at ejeren har haft en berettiget forventning om meddelelse af udstyknings- og bebyggelsesdispensation, men at han dog ikke med sikkerhed har kunnet påregne eller har haft noget retsligt krav på en sådan, hvorfor et skønsmæssigt nedslag i den opnåede købesum bør tåles. Herefter og under hensyn til de af ejeren afholdte udgifter ansætter kommissionen beløbet som ovenfor nævnt.

Iøvrigt. Ifølge landbrugsministeriets skrivelse af 13/12 1972 er der foretaget følgende matrikulære forandringer vedrørende de 2 fredede lodder. Lod nr. 1 er nu betegnet med matr.nr. 53 æ, Slagslunde by og sogn og er anført med 3.774 m². Lod nr. 2 er betegnet med matr.nr.ne 53 v, 53 x, 53 y og 53 z, Slagslunde by og sogn og anført med tilsammen 6.773 m². Ialt er det fredede areal 1o.547 m², hvoraf lod nr. 1, matr.nr. 53 æ, 3.774 m², afstås til det offentlige.

Et kort nr. 2-1o3 visende de nu gældende matrikulære forhold samt grænserne for de to fredede arealer 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 9/3 1972 afsagte kendelse vedrørende fredning af ejendommen matr.nr. 53 b og 53 f Slagslunde by og sogn stadfæstes med de foran anførte ændringer.

Af fredningserstatningen, kr. 9o.ooo.- med renter 8 % p.a. fra den 9/3 1972 til anvisning, udbetales til indfrielse af de i matr.nr. 53 æ indestående pantehæftelser følgende:

1. Fru Margrethe Stokkebye v/HRS. K. Sonne-Holm, Gl. Torv 18, København K.,kr. 11.248.- med rente 8 % p.a. af nævnte beløb fra 11/12 1972 til anvisning.

2. Fru Eleonora Johanne Meyer v/lrs. Michael Ziegler, Rådhuspladsen 59, København V., kr. 5.624.- med rente 8 % p.a. fra 11/12 1972 til anvisning.

3. Fru Ingrid Karla Sommer v/lrs. Bent Serlev, Farvergade 2, København K., kr. 11.248.- med rente 8 % p.a. fra 11/12 1972 til anvisning.

   Resterstatningsbeløbet samt et omkostningsbeløb på kr. 3.000.-, der ikke forrentes, udbetales til:

4. Civilingeniør Per Bay Rasmussen, Lindevænget 15, 4700 Næstved.

Erstatningsudgifterne, ialt 93.000 kr. med renter som ovenfor nævnt, udredes med 3/4 af statskassen og 1/4 af Frederiksborg amtskommune.

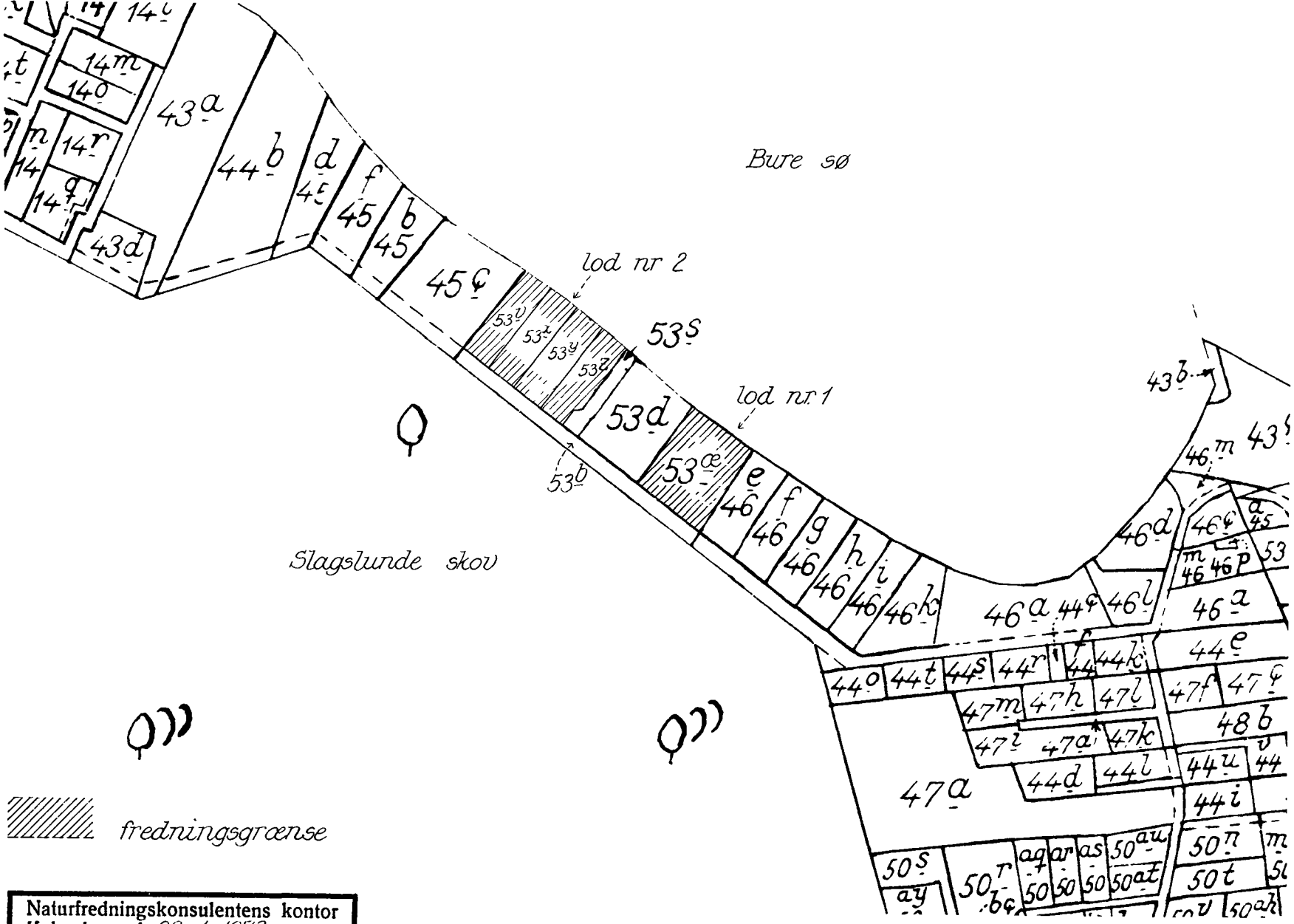
Nærværende kendelse vil være at tinglyse som adkomst for staten v/direktoratet for statsskovbruget til matr.nr. 53 æ, Slagslunde by og sogn, af areal 3.774 m², idet der med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.

G. Hermann

G. Hermann

kh.



Naturfredningskonsulentens kontor København d. 22 1-1973
By: Slagslunde
Sogn: Slagslunde
Plan nr. 2-103

1 4000

100 0 100 200 300

FREDNINGSNÆVNET>

REG. NR. 5520
M 2928

9/3-1972

År 1972 den 9. marts afsagdes

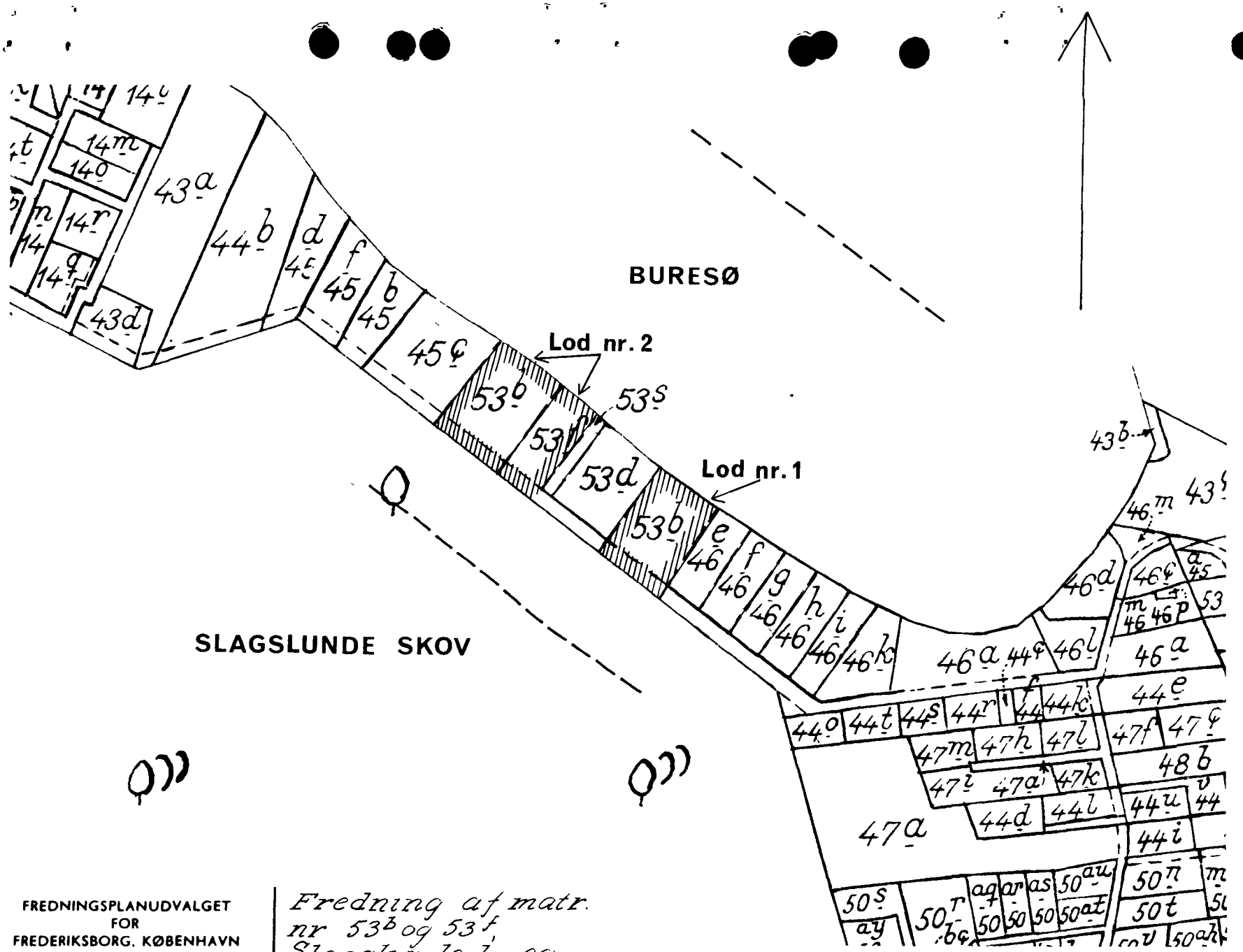
k e n d e l s e

i F.S. 244/70

Fredning af ejendommen
matr. nr. 53 b og 53 f
Slagslunde by og sogn.

ændret i Øfn. kendelse af
24-1-1973

STATENS NATURFREDNINGS-
OG LANDSKABSKONSULENT
10. MAR. 1972



FREDNINGSPLANUDVALGET
FOR
FREDERIKSBORG, KØBENHAVN
OG ROSKILDE AMTER
NYROPSGADE 22, 4 - (01) 11 95 65
1602 KØBENHAVN V.

Fredning af matr. nr 53b og 53f, Slagslunde by og sogn, Stenløse komm

MÅL: 1:4.000
DATO: Okt. 1971

TEGN. NR.: 1.a Stenløse 5
RETTET:

Fredningsgrænse

Skov- og søbyggelinie

DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 05520.00

Dispensationer i perioden: 26-11-1993

Naturfredningsnævnet for
Frederiksborg amts sydlige fredningskreds
Adr. Kriminaldommerkontoret
Torvet 3-5, 3400 Hillerød
Tlf. (03) 26 98 00 ml. kl. 9-12

Strand/Reg.

Hillerød den

F.S. nr. 128/83.

REG. NR. 5520

[illegible]

Ang. bebyggelse på matr.nr. 53 y, Slagslunde by, Skovvej 22.

Ved brev af 19. august 1983 har Stenløse Kommune ansøgt om nævnets godkendelse af en bebyggelse omfattende et 9,69 m^2 stort feriehus på matr.nr. 53 y Slagslunde by, Slagslunde.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1973 om fredning af matr.nr. 53 æ m.fl. Slagslunde by og sogn, hvorefter blandt andet er tilladt på den i nærværende sag omhandlede ejendom at opføre et sommerhus med lav rejsning eller fladt tag, men hvis udseende iøvrigt forinden skal godkendes af naturfredningsnævnet og således, at bebyggelsen skal placeres i et bælte fra 15-25 m fra søværtssiden af den private fællesvej, der løber mellem parcellerne og Slagslunde.

Sagen har af nævnet været forelagt Hovedstadsrådet og Farum Skovdistrikt.

Således foranlediget meddeler nævnet herved i medfør af fredningskendelse af 24. januar 1973 for sit vedkommende tilladelse til den ansøgte bebyggelse i overensstemmelse med de fremsendte tegninger.

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

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

./. En genpart af tilladelsen vedlægges til udlevering til bygherren.

[illegible] meddeles.

Lis Laurson

REG. NR. 5520.00

Fredningsnævnet
for
Frederiksborg Amt

Helsingør, den 26 NOV. 1993

Vedr. FS 79/93 , matr. nr. 53 x Slagslunde by, Slagslunde

Ved skrivelse af 14.07.93 har Frederiksborg Amt fremsendt ansøgning fra ejeren af ovennævnte ejendom om nævnets tilladelse til på ejendommen at bibeholde et uden tilladelse opstillet badehus/skur på 10,9 m2 samt overdækket terasse på 7,4 m2. Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 24.01.73.

I den anledning meddeler nævnet herved i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 tilladelse til det ansøgte. Tilladelsen er midlertidig, således at bygningen skal fjernes i forbindelse med en eventuel opførelse at et sommerhus.

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.

Thorkild Bendsen
nævnets formand.

Bent Andersen, Højstedgårdsvej 10, Slagslunde, 3660 Stenløse.
Danmarks Naturfredningsforening,
Stenløse kommune
Skov- og naturstyrelsen
Frederiksborg Amt, landskabsafd. (j.nr. 8-70-52-6-235-1-92)
Tisvilde skovdistrikt
Harry Rasmussen
Per Gudmundsen

AD 1211/2-0001
Alt79

Stengade 72-74, 3000 Helsingør Tlf. 49210917 Fax. 49214686

JH

Fredningsnævnet for Nordsjælland
Sdr. Jernbanevej 18B
3400 Hillerød
Tlf. 47 33 87 00
Fax. 47 33 87 80
E-mail: oti@domstol.dk

Den 10. december 2008 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 067/2008 Sommerhus på matr.nr. 53x Slagslunde By, Slagslunde, Skovvej 22B, 3550 Slangerup, i Egedal Kommune

Ansøgning

Egedal Kommune har ved brev af 14. august 2008 fremsendt ansøgning fra ejeren af 29. januar 2008 om opførelse af sommerhus på 99 m² med tagpaptag, der hælder 20º, og udvendig sortmalet træbeklædning. Overskydende jord i forbindelse med etablering af fundament planlægges brugt til udjævning af terrasse samt ved udfærdigelse af grusbelagt parkeringsplads til 2 biler. Ansøgningen er vedlagt tegning af 17. januar 2006, der viser husets placering på den 1.737 m² store grund. Niveauforskellene på grunden og husets placering i forhold hertil er vist på bilaget. Endvidere er fremsendt tegning af 21. januar 2006 med nærmere mål for huset mv. Kommunen finder ikke, at det ansøgte er i strid med fredningens formål på betingelse af, at terrænreguleringerne kun sker, hvor det er nødvendigt for byggeriet og ikke under terrasse og ved p-pladser. Den foreslåede terrænregulering i øvrigt omkring huset, vurderes rimelig i forhold til gennemførsel af projektet.

Fredningsbestemmelser

Området er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1973, hvorefter fredningen ikke skal være til hinder for, at der på det på fredningskortet betegnede som lod 2 (nuværende matr.nr. 53v, 53x, 53y og 53z) udstykkes til 4 parceller, og at der på hvert af disse opføres et sommerhus med lav rejsning eller fladt tag, men hvis udseende i øvrigt forinden skal godkendes af Fredningsnævnet. Bebyggelsen skal placeres i et bælte fra 15-25 meter fra søværtssiden af den private fællesvej, der løber mellem parcellerne og Slagslunde Skov. Bortset fra de i forbindelse med et eventuelt byggeri nødvendige jordarbejder, må den naturlige jordsmon ikke ændres ved opgravning eller opfyldning.

Udtalelser

Danmarks Naturfredningsforening i Egedal Kommune har ved brev af 19. september 2008 tiltrådt kommunens indstilling. Foreningen præciserer, at man ønsker at opretholde Kommunens betingelse om, at terrænændringer kun foretages i det omfang, det er betinget af husets opførelse, og at der i en eventuel tilladelse bør anføres, at jordpåfyldning ikke må ske under en eventuel terrasse. Hvad angår parkeringsareal bemærkes, at der allerede forefindes en parkeringsplads til 2 biler. Parkeringspladsen fordrer kun en mindre placering af overfalden for at være fuld brugbar, og nogen egentlig jordpåfyldning er efter foreningens skøn ikke nødvendig.

Foreningen Naturparkens Venner har ved mail af 22. september 2008 oplyst, at foreningen ikke ser anledning til at opponere mod kommunens indstilling med de anførte vilkår.

Fredningsnævnets begrundelse og afgørelse

Det ansøgte findes ikke at være i strid med fredningens formål og vil være af underordnet betydning i forhold til dette. Herefter og af de af kommunen anførte grunde tillades det ansøgte på de af kommunen stillede vilkår.

Afgørelsen er truffet af Fredningsnævnets formand i medfør af § 10, stk. 5, i bekendtgørelse nr. 1173 fra 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.

Olaf Tingleff
nævnsformand

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 gebyrer er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrdordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage.

Denne afgørelse er sendt

Pr. brev til:
Birgitte Michelsen, Guldbjergvej 77, 3550 Slangerup

Pr. e-mail til:
Egedal Kommune (08-0032 AC 08/1927)
Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite Egedal
By- og Landskabsstyrelsen
Miljøcenter Roskilde
Friluftsrådet
Friluftsrådet v/Poul Erik Petersen
DOF
DOF lokalafdeling for Nordsjælland

Fredningsnævnet for Nordsjælland
Sdr. Jernbanevej 18B
3400 Hillerød
Tlf. 47 33 87 00
Fax. 47 33 87 80
E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 7. november 2011 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 060/2011 – Ansøgning om tilladelse til opførelse af et sommerhus på ejendommen matr. nr. 53z Slagslunde By, Slagslunde, beliggende Skovvej 20, 3550 Slangerup, Egedal Kommune

Ansøgningen og fredningsbestemmelser:

Ved skrivelse af 16. september 2011 har Egedal Kommune fremsendt en ansøgning om tilladelse til opførelse af et sommerhus på ovennævnte ejendom. Af ansøgningen fremgår:

".....

Det ønskede sommerhus er 116 m2 plus en terrasseoverdækning på 12 m2 ..... Huset erstatter et nedrevet sommerhus.

Ejendommen er efter kommuneplan 2009-2021 beliggende i sommerhusområde og omfattet af lokalplan 8.5.03 Buresø.

Fredning
Ejendommen er omfattet af Fredningskendelse af 9. marts 1972 og Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1973 på matr.nr. 53v, 53x 53y, og 53z.

Formålet med fredningen er at "sikre udsigt fra vejen over Buresø og at sikre almenheden adgang til søen".

Det fremgår at "Fredningen skal ikke være til hinder for at den nordvestlige del af matr. nr. 53 b og 53 f, på fredningskortet betegnet som lod nr. 2, udstykkes i fire parceller, og at der på hver af dem skal være tilladt at opføre et sommerhus med lav rejsning eller fladt tag, men hvis udseende forinden skal godkendes af fredningsnævnet. Bebyggelsen skal placeres i et bælte fra 15 til 25 m fra søværtssiden af den private fællesvej, der løber mellem parcellerne og Slagslunde skov."

"Bortset fra de i forbindelse med byggeriet nødvendige jordarbejder, må det naturlige jordsmon ikke ændres ved opgravning eller påfyldning."

Det ansøgte kræver dispensation jfr. § 50 i Naturbeskyttelsesloven.

Kommunens vurdering
Egedal kommune vurderer, at sommerhuset er tilpasset landskabet i et tidssvarende formsprog. Under hensyntagen til den valgte arkitektur, herunder ønsket om at få dagslys ind i huset fra syd gennem de smalle vinduer ved kip, er huset så lavt det skønnes muligt. Det vurderes, at det ansøgte er i overensstemmelse med fredningens formål. Kommunen vurderer, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af sommerhuset på betingelse, at terrænreguleringerne kun sker, hvor det er nødvendigt

for bygningens indpasning i terrænet. Den foreslåede terrænregulering under og omkring huset, vurderes rimelig i forhold til fredningens formål og byggemulighed.

Skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje
Det ansøgte er endvidere beliggende indenfor 300 m skovbyggelinje og 150 meter søbeskyttelseslinje og kræver derfor tilladelse jf. naturbeskyttelsesloven § 16 og 17.

....

Indkommer der ikke bemærkninger imod projektet er Egedal Kommune positivt indstillet overfor at give dispensation for beskyttelseslinjerne (linjerne er ikke reducerede).

...."

Som bilag til skrivelsen er vedlagt tegningsmateriale over bygningens udseende mål og placering.

Høringssvar:

Fredningsnævnet har modtaget høringssvar af 11.oktober 2011 fra Naturstyrelsen Roskilde, hvoraf fremgår, at styrelsen er enig i det af kommunen anførte vedrørende husets udformning og beliggenhed i forhold til fredningsbestemmelserne.

Fredningsnævnets afgørelse:

Fredningsnævnet finder at kunne lægge til grund, at ansøgningen om dispensation fra fredningsbestemmelserne ikke vil stride mod fredningens formål og vil være af underordnet betydning i forhold til dette. Fredningsnævnet finder endvidere, at det ansøgte ikke er hindret af de hensyn, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2-4. Fredningsnævnet finder efter det oplyste at kunne godkende den ansøgte bebyggelses udseende. Fredningsnævnet meddeler herefter i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til det ansøgte. Det er herved en forudsætning og betingelse, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de betingelser, som er angivet af kommunen i skrivelsen af 16. september 2011.

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 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.

Tilladelsen omfatter ikke tilladelser, som skal meddeles af andre myndigheder.

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. Klage skal stiles til Natur- og Miljøklagenævnet og sendes til Fredningsnævnet.

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

Denne afgørelse er sendt til:
Pr. brev til:
Peter Lindum Jensen, Langs Hegnet 90, 2800 Kgs. Lyngby
advokat Per Rosberg, Grønnemose Alle 13, 2400 København NV

Pr. e-mail til:
Egedal Kommune
Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening i Egedal
Naturstyrelsen
Naturstyrelsen Roskilde
Friluftsrådet
Friluftsrådet v/Gunnar Brüsch
DOF
DOF København

Fredningsnævnet for Nordsjælland
Sdr. Jernbanevej 18B
3400 Hillerød
Tlf. 47 33 87 32
E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 6. april 2021 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FN-NSJ-060-2020 – Ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt sommerhus med hævet terrasseareal, teknikhus og orangeri på ejendommen matr. nr. 53y Slagslunde By, Slagslunde, beliggende Skovvej 22A, 3550 Slangerup, Egedal Kommune.

<u>Ansøgningen og Egedal Kommunes udtalelse:</u>

Egedal Kommune har den 12. oktober 2002 (sagsnr. 20/20158) rettet henvendelse til Fredningsnævnet for Nordsjælland, idet ejeren af ovennævnte ejendom ønsker at opføre et nyt sommerhus med tilhørende bygninger og en terrasse. Ejendommen er omfattet af en fredning af ejendommen matr. nr. b og 53 f Slagslunde by og sogn (udstykket som matr. nr. 53 æ m. fl.). Fredningen har navnlig til formål at sikre udsigten fra Skovvejen over Buresø og at sikre almenheden adgang til søen. Af henvendelsen til fredningsnævnet fremgår blandt andet:

”Ved ansøgning af 23-06-2020 er søgt Egedal kommune om tilladelse til at opføre et sommerhus på 136 m² med tilhørende orangeri på 12 m² og teknikhus på 12,5 m². Orangeri og teknikhus medregnes i etagearealet da gældende lokalplan er vedtaget den 30. oktober 1991, og det er derfor BR-S85 der skal anvendes ved arealberegningen.

Ansøgningen er suppleret med redegørelse af at huset placeres indenfor fredningskendelsens byggelinjer. Huset opføres som let trækonstruktion med lav tagrejsning for at sikre bedst mulig udsigt fra Skovvej ud mod søen.

Huset opføres med facadebeklædning af naturskifer og partier af træ. Huset opføres med forskudte gulvplan med indvendig trappe grundet det stærkt faldende terræn.

Der etableres en hævet terrasse på 61 m² langs boligens nordøstvendte facade mod søen i en bredde af 2,5 m. Terrassen er placeret udenfor fredningskendelsens byggelinjer. Koten for det hævede terrasseareal er 34.38

Der etableres et terrasseareal på 39 m² på boligens sydvestvendte facade. Terrassen er placeret udenfor fredningskendelsens byggefelt.

DISPENSATIONER
Ift. Lokalplan
Der søges om dispensation til at terrænregulere langs boligens sydvestvendte facade mod Skovvej, som sti langs boligen og som terrasseareal, for at bevare mest mulig udsyn mod søen fra Skovvej. Det vurderes at terrænregulering udelukkende foretages som en nødvendighed for bygningens indpasning i terrænet

Der ansøges om dispensation for facadehøjde mod nordøst jf. lokalplanens § 7.3 som angiver en maksimal facadehøjde på 3,0 m, Egedal Kommune er indstillet på at give denne dispensation da boligen opføres med ensidig taghældning.

Ift. Byggeloven
Der søges om dispensation for en del af terrassearealet, da dette hæves mere end 30 cm over grundens naturlige terræn grundet det naturlige kraftige fald på grunden, Egedal Kommune er indstillet på at give denne dispensation. Koten for det hævede terrasseareal er 34.38.

I forbindelse hermed er oplyst, at der er foreslået et niveauplan for byggeriet i kote 35.00 ud fra et gennemsnit af de 4 koter, på landinspektørens optegnelse, der ligger tættest på byggefeltet angivet i fredningen. Koterne, 33.65 og 34.66 mod søen samt 35.80 og 36.31 mod Skovvej, fremgår af Skel- og situationsplan udarbejdet af LE34.

Ejendommen
Skovvej 22A, 3550 Slangerup har status af sommerhus, og er omfattet af lokalplan nr. 8.5.03 – Buresø

I henhold til det historiske byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendomme godkendt følgende bygninger:
Bygning 001: Sommerhus på 10 m², opført i 1984 - *bygningen har fået nedrivningstilladelse den 25. september 2020.*

Fredning
Ejendommen er omfattet af Fredningskendelse af 9. marts 1972 og Overfredningsnævnets kendelse af 24. januar 1973 på matr. nr. 53v, 53x, 53y og 53z.

Formålet med fredningen er at *"sikre udsigt fra vejen over Buresø og at sikre almenheden adgang til søen."*

Det fremgår at:
"Fredningen skal Ikke være til hinder for at den nordvestlige del af matr. nr. 53 b og 53 f, på fredningskortet betegnet som lod nr. 2, udstykkes i fire parceller, og at der på hver af dem skal være tilladt at opføre et sommerhus med lav rejsning eller fladt tag, men hvis udseende forinden skal godkendes af fredningsnævnet. Bebyggelsen skal placeres i et bælte fra 15 til 25 m fra søværtssiden af den private fællesvej, der løber mellem parcellerne og Slagslunde skov."

og

"Bortset fra de i forbindelse med byggeriet nødvendige jordarbejder, må det naturlige jordsmon ikke ændres ved opgravning eller påfyldning."

Det ansøgte kræver dispensation jfr. § 50 i Naturbeskyttelsesloven.

Kommuneplan 2017–2029 fra Egedal Kommune
Ejendommen er i kommuneplanen bl.a. omfattet af følgende hensyn:
- Sommerhusområde
- Område med særlige naturbeskyttelsesinteresser
- bevaringsværdigt landskab
- Ganløse skov og sølandskab
- Skovbyggelinjer - Egedal Kommune er af den opfattelse at der ved vedtagelse af fredningen implicit er givet dispensation for beskyttelseslinjen
- Søbeskyttelseslinjer - Egedal Kommune er af den opfattelse at der ved vedtagelse af fredningen implicit er givet dispensation for beskyttelseslinjen

Kommunens vurdering
Egedal Kommune vurderer, at sommerhuset er tilpasset landskabet bedst muligt. Med den valgte arkitektur skønnes huset at fremstå så lavt i terrænet som muligt. Det ansøgte er at betragte som en acceptabel størrelse af et sommerhus efter nutidig standard.

Det kan anbefales, at der meddeles dispensation til det ansøgte, idet det ligger inden for formålsbestemmelserne for fredningen.

Kommunen vurderer at der kan meddeles tilladelse til opførelse af sommerhuset på betingelse, at terrænreguleringerne kun sker, hvor det er nødvendigt for bygningens indpasning i terrænet. De ansøgte terrænregulering under og omkring huset, vurderes rimelig i forhold til fredningens formål og byggemuligheder."

Den til Egedal Kommune indsendte ansøgning om nyt byggeri var medsendt til fredningsnævnet. Ansøgningsmaterialet er vedhæftet denne afgørelse og udgør en integreret del af denne.

<u>Skriftlige høringssvar:</u>

<u>Danmarks Naturfredningsforening, Egedal afdeling,</u> har den 26. november 2020 angivet:

"Den på stedet gældende fredningskendelse indeholder bl.a. følgende passager:

Formålet med fredningen er at *"sikre udsigt fra vejen over Buresø og at sikre almenheden adgang til søen."*

Det fremgår tillige at:

"Fredningen skal Ikke være til hinder for at den nordvestlige del af matr.nr. 53 b og 53 f, på fredningskortet betegnet som lod nr. 2, udstykkes i fire parceller, og at der på hver af dem skal være tilladt at opføre et sommerhus med lav rejsning eller fladt tag, men hvis udseende forinden skal godkendes af fredningsnævnet. Bebyggelsen skal placeres i et bælte fra 15 til 25 m fra søværtssiden af den private fællesvej, der løber mellem parcellerne og Slagslunde skov."

Samt: Eksisterende og kommende bevoksning på parceller skal borthugges i det omfang det er nødvendigt for at etablere og fastholde udsigten fra vejen langs Slagslunde skov.

Og: Nyplantning på parcellerne må kun finde sted efter forud af fredningsnævnet godkendte beplantningsplaner

Der er således en række forhold, der skal tages hensyn til opførelse af ny bebyggelse. Idet fredningens formål er at bevare udsigten til søen, må der hævdes begrænsninger til hvorledes husets arkitektur besluttes. Danmarks Naturfredningsforening kan således ikke være enig i Egedal Kommunes indstilling desangående: "*Egedal Kommune vurderer, at sommerhuset er tilpasset landskabet bedst muligt. Med den valgte arkitektur skønnes huset at fremstå så lavt i terrænet som muligt."* Problemet er, som det fremgår af de tilgængelige tegninger i ansøgningen, at huset fremstår så højt, at der ikke kan være tale om at udsigten over Buresø er sikret. Ansøger anfører da også : " *Pga. grundens store terrænfald mod søen, og ønsket om at bevare mest mulig udsigt mod søen fra Skovvej, ansøges*

der om dispensation til at terrænregulere langs ejendommens sydvestvendte facade iht. angivelserne på Tegning Æ2-4.5 ."

Ansøger skriver videre:
" Iht. Fredningskendelse af 24/1-1973 skal huse opføres med lav taghældning og placeres i en afstand på 10-15m fra Skovvej. Projektet efterlever disse krav. Endvidere sigter projektet mod at bevare mest mulig udsigt fra Skovvej mod søen. Derfor ansøges der om terrænregulering på ejendommens sydvestvendte
facade. Dels som en sti langs husets facade og som terrasseareal iht. Tegning Æ2-2.0 Situationsplan".

Danmarks Naturfredningsforening er af den opfattelse, at fredningsbestemmelsens passus om bevarelse af udsigten ikke kan tolkes som andet end at udsigten bevares og ikke bør opfattes som bevarelse af udsigten så vidt muligt.

Danmarks Naturfredningsforening indstiller derfor, at projektet forkastes i sin nuværende udformning hvad angår hovedhuset, idet fredningens formål ikke kan opfyldes med den foreslåede udformning.

…"

Friluftsrådet, Storkøbenhavn Nord, har den 16. november 2020 oplyst, at Friluftsrådet ikke har bemærkninger til det ansøgte.

Miljøstyrelsen har den 9. december 2020, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, angivet blandt andet, at det ansøgte ikke er beliggende i et Natura 2000-område, og at det vurderes, at det ansøgte ikke vil påvirke nærtliggende Natura 2000-områder.

Besigtigelse:

Fredningsnævnet har den 10. marts 2021 foretaget besigtigelse og afholdt møde på ejendommen.

Under besigtigelsen og det efterfølgende møde deltog ejendommens ejer bistået af antaget arkitekt samt repræsentanter fra Egedal Kommune og Danmarks Naturfredningsforening, Egedal afdeling.

Under besigtigelsen blev ejendommen og dens nærmeste omgivelser beset. Det kunne konstateres, at terrænet fra det udlagte byggefelt og ned mod søen skråner kraftigt nedad.

Placeringen af det ansøgte byggeri blev påvist.

Det blev fra ansøgerside oplyst, at ejendommen blev erhvervet i 1984. Der har været et lille sommerhus på 10 m2 på ejendommen, men dette er nu fjernet. Det ansøgte hus er søgt konstrueret så lavt som muligt, herunder i relation til tagkonstruktion og med delvis nedgravning. Hushøjden er 6 cm. lavere end hvad gælder for naboejendommen.

Repræsentanten fra Danmarks Naturfredningsforening påpegede, at det er vigtigt, at bebyggelsen medfører den mindst mulige påvirkning på den beskyttede udsigt mod søen herunder særligt, at bygningen gøres så lav som muligt.

Repræsentanten fra Egedal Kommune oplyste, at der vil blive eftersendt en habitatvurdering for særligt beskyttede arter.

De mødte henviste i øvrigt i det væsentlige til de skriftlige indlæg i sagen og anførte i overensstemmelse hermed.

Oplysninger indgivet til fredningsnævnet efter afholdt besigtigelse:

Ansøger har efterfølgende fredningsnævnets besigtigelse indsendt en visualisering af det ansøgte byggeris påvirkning af udsigten mod Buresø. Denne visualisering er vedhæftet denne afgørelse og udgør en integreret del af afgørelsen.

Egedal Kommune har den 18. marts 2021 fremsendt en vurdering af det ansøgtes eventuelle påvirkning på et nærtliggende Natura 2000-område samt på habitatdirektivets bilag IV-arter. Det fremgår heraf blandt andet:

”Projektet omhandler opførsel af sommerhus på adressen Skovvej 22A, 3550 Slangerup i et nuværende sommerhusområde. Der har tidligere ligget et mindre sommerhus på grunden. Arealet ligger tæt ved Natura 2000-område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Dette Natura 2000-område udgøres af habitatområde H123 og fuglebeskyttelsesområde F109.

Projektet ligger ca. 9 m fra Natura 2000-områdets grænse og indebærer opførelse af hus, orangeri, teknikhus og terrasser på i alt 260,5 m2.

På Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag ses nedenstående naturtyper og arter:

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 123		
Naturtyper:	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Hængesæk (7140)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor kærguldsmed (1042)	Lys skivevandkalv (1082)
	Stor vandsalamander (1166)	

Projektet ønskes gennemført på areal, der ikke ligger i, eller i sammenhæng med, de naturtyper, der er nævnt på udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 123. Arterne nævnt på udpegningsgrundlaget lever alle i tæt tilknytning til vand og indeværende projekt indebærer ikke en påvirkning af vandområder. Stor vandsalamander lever også på land, men dette er nær mindre ynglevandhuller, hvor der ikke er fisk, der vil æde yngel. Buresø er en sø med fisk og derfor er området ikke egnet som levested for stor vandsalamander.

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde nr. 109 ses nedenfor.

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 109		
Fugle:	rørhøg (Y)	plettet rørvagtel (Y)
	isfugl (Y)	sortspætte (Y)

Fuglebeskyttelsesområde 109 omfatter Furesø og Farum Sø og ligger 7 km fra projektets placering. Kommunen har ikke kendskab til at disse arter er fundet i projektområdet.

Egedal Kommune vurderer at projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter ikke har en væsentlig påvirkning på Natura 2000-område nr. 139.

Bilag IV-arter
Følgende bilag IV-arter er observeret i umiddelbar nærhed til projektområdet:
- Skimmelflagermus
- Dværgflagermus
- Vandflagermus
- Troldflagermus
- Brunflagermus
- Brun langøre
- Sydflagermus
- Pipistrelflagermus

Projektet indebærer ikke fældning af gamle hule træer, der kunne være opholdssteder for flagermus. Kommunen har ikke kendskab til andre bilag IV-arters i umiddelbar nærhed af projektets placering.

Egedal Kommune vurderer, at projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre projekter eller planer, ikke vil beskadige eller påvirke yngle-, leve-eller rasteområder for arter listet på habitatdirektivets bilag IV.

Samlet vurdering
Egedal Kommune vurderer, at projektet i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter ikke har en væsentlig påvirkning på Natura 2000-område nr. 139. Desuden vurderer Egedal Kommune også, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge yngle-, leve- eller rasteområder for arter optaget på habitatdirektivets bilag IV."

<u>Fredningsnævnets afgørelse:</u>

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

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.

Efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2, kan der kun meddeles dispensation 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, og efter stk. 3 kan der, medmindre betingelserne i § 65, stk. 3, er opfyldt, ikke meddeles dispensation, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven, i alle livsstadier (bilag IV-arter).

Formålet med fredningen er at sikre udsigten fra Skovvej over Buresø og at sikre almenheden adgang til søen. Det fremgår udtrykkeligt af fredningsafgørelsen, at der er udlagt et byggefelt på ejendommen, og at der i dette byggefelt kan opføres et sommerhus med lav rejsning eller med fladt tag.

Det under denne sag ansøgte hus er beliggende i det udlagte byggefelt, og huset er med lav taghældning.

Fredningsnævnet finder efter en samlet vurdering af det ansøgte sammenholdt med fredningens formål og bestemmelser at kunne lægge til grund, at ansøgningen om dispensation fra fredningsbestemmelserne ikke vil stride mod fredningens formål og kan tillades ved dispensation, uanset at byggeriet vil påvirket udsigten fra Skovvej mod Buresø Fredningsnævnet bemærker herved, at fredningsafgørelsen udtrykkeligt tillader et byggeri på den ansøgte placering. Fredningsnævnet bemærker endvidere, at det ansøgte byggeri er med lav tagrejsning, og at byggeriet i øvrigt ikke kan anses som usædvanligt eller uhensigtsmæssigt udformet i relation til de hensyn, som fredningen skal beskytte. Fredningsnævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at det ansøgte ikke er hindret af de hensyn, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 50, stk.2 og 3.

Fredningsnævnet meddeler herefter i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til det ansøgte

En meddelt 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.

Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. En meddelt tilladelse må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen på 4 uger, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7, 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. Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet. Der henvises i øvrigt til nedenstående klagevejledning.

Tilladelsen omfatter ikke tilladelser, som skal meddeles af andre myndigheder m.v.

Toftager
Nævnets formand

Vejledning om klage
Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet. 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 Fødevareklagenævnets 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 Fødevareklagenævnets 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 Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets 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 Fødevareklagenævnets 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 Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis
1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projekttilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevareklagenævnet 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.

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

Denne afgørelse er sendt pr. mail til:
Louise Buchhholt Johansen
Bo Buchholt Johansen
M75, att: Morten Krogh Håkonson
Egedal Kommune
Danmarks Naturfredningsforening
DN i Egedal
Miljøstyrelsen
Friluftsrådet
Friluftsrådet, Kreds Storkøbenhavn Nord
Dansk Ornitologisk Forening
DOF København

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.