

Afgørelser – Reg. nr.: 06547.00

Fredningen vedrører: Sørup Stejleplads

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 20-09-1979

Fredningsnævnet 28-12-1977

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

20/9-1979

År 1979, den 20. september, afsagde overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sag nr. 2365/78 om fredning af stejleplads ved Sørup havn i Fredensborg-Humblebæk kommune.

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds afsagde den 28. december 1977 kendelse om, at et ca. 1310 m² stort areal af ejendommen matr.nr. 9 a, Sørup By, Grønholt, med derpå værende bebyggelse skulle afstås til miljøministeriet v/skovstyrelsen med forpligtelse for erhververen til at anvende arealet til parkeringsplads, oplægning af både samt ophold for besøgende. Erstatningen for afståelsen fastsattes til 82.880 kr.

Kendelsen er indbragt for overfredningsnævnet af ejendommens ejer. Ejeren har principalt påstået kendelsen ophævet og har herved gjort gældende, at betingelserne i naturfredningslovens § 1, stk. 2, nr. 3, for at gennemføre en fredning ikke er opfyldt. Subsidiært har ejeren påstået kendelsen ændret således, at det omhandlede areal ikke skal afstås til det offentlige, men alene pålægges fredningsbestemmelser til sikring af, at arealet kan anvendes som bestemt i kendelsen. Mere subsidiært har ejeren påstået afståelsen begrænset således, at ejeren beholder et på arealet værende træskur på ca. 100 m². Ejeren har endvidere påstået den tilkendte erstatning forhøjet.

I sagens behandling har deltaget 9 medlemmer af overfredningsnævnet.

Efter besigtigelse og møde med ejeren og de i sagen interesserede myndigheder m.v. har overfredningsnævnet kunnet tiltræde, at det omhandlede areal bør anvendes til parkering for biler, oplægning af både fra Sørup havn og ophold for besøgende, hvorved almenheden sikres fortsat adgang til rekreative aktiviteter i forbindelse med Esrum sø. Det tiltrædes således, at betingelserne i naturfredningslovens § 1, stk. 2, nr. 3, er anset for opfyldt. Den nævnte anvendelse af arealet findes ikke med rimelighed at kunne finde sted, hvis arealet

fortsat er i privat eje. Det tiltrædes derfor, at arealet er bestemt afstået til det offentlige. Da der efter det af miljøministeriet oplyste agtes indrettet toiletter i det ca. 100 m² store træskur på arealet, tiltrædes det, at også dette skur er omfattet af afståelsen.

De fastsatte fredningsbestemmelser for arealet findes imidlertid at burde udvides til følgende:

1. Arealet skal være offentligt tilgængeligt med henblik på parkering for motor-køretøjer, oplægning af både fra Sørup havn og ophold for besøgende og må kun anvendes til disse formål.
2. Det ca. 100 m² store træskur på arealet skal bevares.
3. Det pålægges miljøministeriet at indrette og vedligeholde arealet til de i pkt. 1 nævnte anvendelsesformål under bedst mulig bevaring af det eksisterende miljø. Et projekt til indretningen af arealet skal godkendes af fredningsnævnet, forinden arbejderne udføres. Eventuelle senere ændringer af indretningen skal ligeledes forud godkendes af fredningsnævnet.

Det afståede areal, hvorpå de nævnte fredningsbestemmelser hviler, og det omhandlede træskur er vist på kortet, der hører til overfredningsnævnets kendelse.

Overfredningsnævnets beslutning om at gennemføre fredningen er truffet med 8 stemmer mod én. Mindretallet har ikke anset det for påkrævet, at der ved en fredning træffes dispositioner vedrørende arealet i strid med ejerens ønsker.

Beslutningen om arealets afståelse til det offentlige er truffet med 6 stemmer mod 3. Mindretallet har fundet, at fredningens formål kan tilgodeses i tilstrækkeligt omfang gennem hensigtsmæssige fredningsbestemmelser for arealet, uden at arealet behøver mod ejerens ønske at overgå i offentligt eje.

Der er opnået enighed med ejeren om, at erstatningen for den omhandlede afståelse fastsættes til 175.000 kr. Beløbet forrentes som bestemt i naturfredningslovens § 19, stk. 4, 1. punktum. Det afståede overtages af miljøministeriet den 1. september 1979. Indtægter og udgifter vedrørende det afståede oppebæres og afholdes af ejeren indtil nævnte dato. Der udarbejdes pr. denne dato en refusionsopgørelse, som bl.a. omfatter de ejendomsskatter, som ejeren har betalt og kommer til at betale vedrørende det afståede areal for tiden, indtil arealet er udstykket og selvstændigt vurderet. Udbetalingen af erstatningen med renter sker,

når miljøministeriets adkomst til det afståede efter arealets udstykning er tinglyst.

Erstatningen med renter samt refusionsopgørelsens saldo udredes af staten med 75 % og af Frederiksborg amtsråd med 25 %.

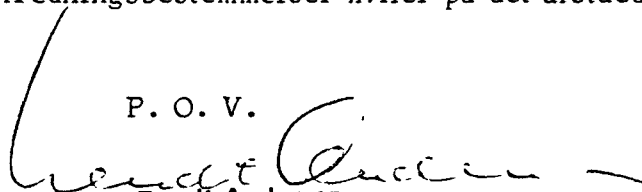
H e r e f t e r b e s t e m m e s :

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds den 28. december 1977 afsagte kendelse stadfæstes med de ovennævnte ændringer og således, at

1) overfredningsnævnets kendelse tjener som adkomst for staten v/miljøministeriet til det på kendelseskortet viste ca. 1310 m² store areal af matr.nr. 9 a, Sørup By, Grønholt,

2) de ovenfor anførte fredningsbestemmelser hviler på det afståede areal.

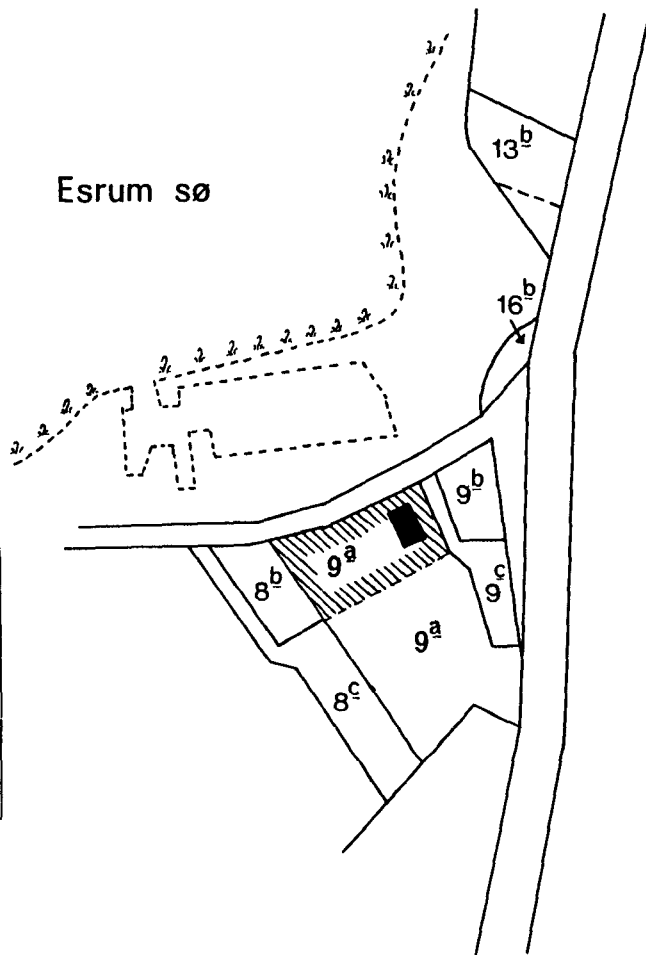
P. O. V.



Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand



Esrum sø



Kortbilag hørende til

OVERFREDNINGSNÆVNETS

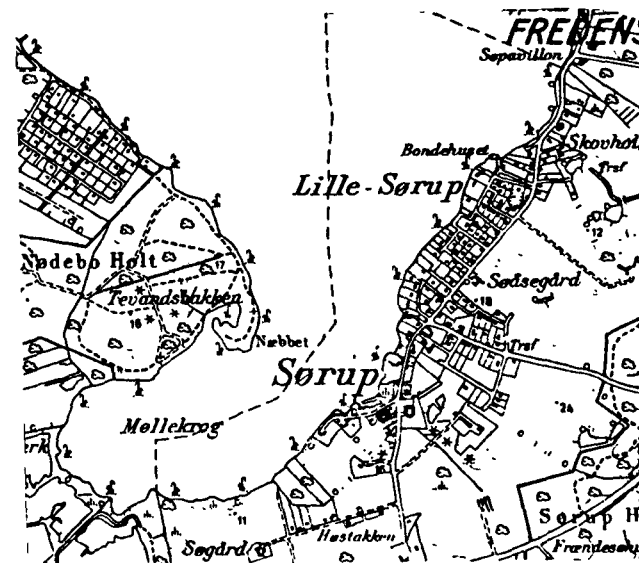
kendelse i sag nr.: 2365/78

 Fredningsgrænse

Sørup by, Grønholt

Fredensborg - Humlebæk Kommune

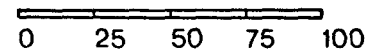
Frederiksborg amt



1:25000

UDARBEJDET AF FREDNINGSSTYRELSEN
TIL TJENSTLIG BRUG VED MILJOMINISTERIET
SÆRTRYK MED GEODÆTISK INSTITUTS TILLADELSE (A 400/76)

1:2500



FREDNINGSPLANUDVALGET
FOR
KØBENHAVNS, FREDERIKSBORG
og ROSKILDE AMTER,

Nyropsgade 22^a · (01) 11 95 65
1602 København V.

Dec. 1977

FREDNINGSNÆVNET >

1514 II NV

REG NO 6547

28/12-1977

Matr. nr. 9 a (delvis)
Sørup by, Grønholt sogn.

Anmelder:

Fredningsnævnet for
Frederiksborg amts
nordlige fredningskreds,
Stengade 72, Helsingør.

U D S K R I F T

af

Forhandlings- og kendelsesprotokol

for

Fredningsnævnet for Frederiksborg
amts nordlige fredningskreds.

-oOo-

Den 28. december 1977

afsagdes i sagen FS 27/77:

Fredning af stejleplads
ved Sørup havn

sålydende

K E N D E L S E :

Esrum sø har gennem mange år været et yndet mål for udflugter og rekreative aktiviteter, herunder ikke mindst lystfiskeri, for befolkningen på egnen og i det storkøbenhavnske område. Muligheden for lystfiskeri og lystsejladis er blevet større og lettere efter at daværende forpagter af fiskeriet i søen, Oskar Andersen, som havde forpagtningen fra 1939 til 1971, i 1955 fik lov til at indrette en lille havn i den sydlige ende af søen tæt ved Sørup. Havnen blev i 1976 udvidet af skovstyrelsen, som har administrationen af søen, således at havnen nu kan rumme ca. 120 mindre både foruden fiskeriforpagterens to motordrevne fartøjer. Oskar Andersen havde efter sin kontrakt ret til at sælge fiskekort mod en afgift til staten. Han havde desuden lov til - uden afgift - at leje både ud, og han havde ved sin fratræden lo - 15 både til udlejning. Oskar Andersen, der afgik ved døden i 1976, boede lige syd for havnen og ejede matr. nr. 9 a, Sørup by, Grønholt sogn, der har et areal af 3.899 m². På arealet mellem beboelseshuset og den private fællesvej syd for havnen er opført nogle skure til arbejdsredskaber, garn o.lign. Desuden blev arealet benyttet til stejleplads og vinteropbevaring af Andersens og andre bådejeres både. Andersen ejede desuden matr. nr. 9 b, af areal 617 m², hvorpå er opført et hus, som blev lejet ud som sommerhus. Efter Andersens død ejes ejendommene af hans datter, fru Gertrud Jacobsen, der bor på gården Kopsholt, Rødekro.

Omkring 1968 var der tale om, at Andersen ville afstå forpagtningen. For at undgå at hans ejendom blev solgt til anden side optog skovrideren over Esrum distrikt forhandlinger om erhvervelse af en del af arealet, da der var en åbenbar offentlig interesse i at bevare det til samme anvendelse som hidtil. Forhandlingerne førte ikke til noget. Efter Andersens fratræden i 1971 blev sagen, der

havde været drøftet mellem Skovstyrelsen og Fredningsplanudvalget, taget op igen, og der blev i 1972-73 ført en række forgæves forhandlinger mellem Andersen og Skovstyrelsen om afståelse.

Efter Skovstyrelsens henstilling har Fredningsplanudvalget i skrivelse af 15. februar 1977 begæret fredningssag rejst. Påstanden, der omfatter 2461 m² af matr. nr. 9 a, Sørup by, Grønholt sogn, og hele matr. nr. 9 b (617 m² med påstående hus), går ud på, at ejendommene eksproprieres i henhold til naturfredningslovens § 19, således at ejendommene afstås til Miljøministeriet ved Skovstyrelsen. Formålet med ekspropriationen er at sikre almenheden den fortsatte adgang til rekreative aktiviteter i forbindelse med Esrum sø ved at udlægge de arealer, der påstås eksproprieret, til parkering, oplægning af både og opholdsareal, jfr. herved bestemmelsen i naturfredningslovens § 1 stk. 2 nr. 3. Det er oplyst, at huset på matr. nr. 9 b tænkes anvendt til bolig til en opsynsmand.

Nævnet har taget sagen under behandling og har i henhold til naturfredningslovens § 13 indrykket bekendtgørelse om fredningsbegæringen i Statstidende og Frederiksborg amts avis for den 3. marts 1977. Ejeren og pantnaverens (i matr. nr. 9 b) er underrettet ved anbefalet brev af 1. marts 1977 og indkaldt til første møde den 4. april 1977. Tilsvarende underretning og indkaldelse er sket med hensyn til de øvrige i naturfredningslovens § 14 stk. 3 nævnte institutioner.

Der er afholdt 2 møder i sagen og arealerne er besigtiget. Fredningen er foruden af Fredningsplanudvalget og Skovstyrelsen anbefalet af Danmarks Naturfredningsforening og Fredensborg-Humblebæk kommune. Fredningen er desuden anbefalet af Københavns Sportsfisker

Klub og af Lystfiskeriforeningen, København. Af den sidstnævnte forenings skrivelse af 5. april 1977 til nævnet skal følgende gives:

"..... Lystfiskeriforeningen har siden 1916 haft ret til at udøve lystfiskeri på Esrum sø, og foreningen har siden haft sine både og sit materiel placeret forskellige steder ved søen. Fra 1956, da nu afdøde fiskeriforpagter Oskar Andersen anlagde havnen i Sørup, har foreningens både fisket herfra, og bådene - nu ialt lo foreningsbåde og et antal private medlems-både - har om vinteren været oplagt på de til havnen stødende arealer, herunder også på den gamle stejleplads matr. nr. 9 a, hvor også forårsmaling og klargøring har fundet sted.

I de seneste år og især efter havneudvidelsen i 1976
..... er det blevet indlysende, at der må ske en regulering vedrørende de til havneanlæggene nærmest stødende arealer, for at disse stedse kan holdes åbne for det stigende antal lystfiskere og dyrkere af sejlsport, som benytter havnen, og som derfra færdes og opholder sig på søen. Den gamle stejleplads, som er en væsentlig del af matr. nr. 9 a kommer herved særlig i betragtning som - fortsat - parkeringsplads for lystfiskernes, lystsejlernes og andre naturdyrkeres automobiler, som opholdsplads for samme personkreds og - om vinteren og i forårsmånederne - som oplægs- og klargøringsplads for både. Herved fremmes mulighederne for en ikke uvæsentlig befolkningsgruppes friluftsliv på og ved Esrum sø ved siden af, at det sikres, at arealet som hidtil kommer til at henligge som åbent bagland for havnen med det præg, der er knyttet til en gammel stejleplads.

Efter foreningens opfattelse kommer hertil, at et meget væsentligt problem vil blive løst, dersom det offentlige kan overtage den ønskede del af matr. nr. 9 a og de derpå værende bygninger. Med den stigende benyttelse af havnen har det været et føleligt savn, at der ikke har været indrettet offentlige toiletter på havnearealerne. Lystfiskeriforeningen har ved sit hus på foreningens grund, matr. nr. 9 c, hidtil haft gammeldags toilet, men efter at området ved Fredensborg-Humlebæk kommunes foranstaltning nu er kloakeret, er kloakledning indført til foreningens ejendom, og der vil i indeværende forår med ikke ubetydelig bekostning for foreningen blive indrettet tidssvarende toiletforhold. Dette dækker imidlertid kun foreningens medlemmers behov i så henseende.....

En overtagelse af matr. nr. 9 b kan foreningen for så vidt også støtte. Det er oplyst, at ejendommen fremtidig ønskes beboet af en offentlig ansat opsynsmand. Med den stærkt stigende benyttelse af havnen og arealerne vil tilstedeværelsen konstant af en sådan være ønskelig.....

Erik Skaaning."

Ejeren har ved sin advokat protesteret mod fredningen med den begrundelse, at der ikke er hjemmel hertil i naturfredningslovens § 1 stk. 2 nr. 3. Dette er særlig klart for matr. nr. 9 b, men gælder også matr. nr. 9 a, af følgende grunde:

Der er ikke noget parkeringsbehov, da der er tilstrækkeligt af parkeringsmuligheder langs selve havnen og på den nyanlagte parkeringsplads for enden af havnen ud for matr. nr. 9 b. Dertil kommer, at

der er planer om at anlægge en offentlig parkeringsplads ved den ny lystbådehavn i Sørup nord for den gamle bådehavn. - Der er intet behov for at oplægge de ca. 120 mindre både, som findes i havnen, på matr. nr. 9 a. De vil kunne placeres på eksisterende parkeringsarealer ved havnen, i private haver og på lystfiskeriforeningens egen grund. Det er ikke nødvendigt at ekspropriere matr. nr. 9 a for at sikre befolkningen opholdsareal og adgang til søen. Området omkring havnen er ikke et naturligt samlingssted for turister, fordi der ikke herfra er videre adgang langs søbredden. Der er adgang til søen for offentligheden på adskillige andre områder langs søen. - Hvis betingelserne for fredning findes opfyldt er det ejerens standpunkt, at behovet må være opfyldt ved ekspropriation af ca. halvdel af det areal, som er begæret fredet.

Advokaten har endelig fremsat forslag om, at staten lejer ca. 1.200 m² af matr. nr. 9 a på nærmere angivne vilkår, herunder blandt andet at den årlige leje udgør 10.000 kr. med regulering i forhold til jordpriserne i området.

Efter de fremkomne oplysninger, herunder navnlig fra Skovstyrelsen og Lystfiskeriforeningen, finder nævnet det påkrævet at sikre den fortsatte adgang til lystfiskeri og sejlads fra havnen i Sørup samt at medvirke til, at også andre dele af befolkningen vil kunne benytte området som udflugtsmål. Nævnet kan tiltræde, at dette formål, der findes hjemlet i naturfredningslovens § 1 stk. 2 nr. 3, mest hensigtsmæssigt sikres ved ekspropriation af en del af matr. nr. 9 a, således at denne del afstås til staten ved Skovstyrelsen. Nævnet kan også tiltræde, at arealet skal anvendes til parkering, oplægning af både og til ophold, men nævnet finder, at den detaljerede planlægning heraf bør forelægges nævnet til eventuel godkendelse

blandt andet for at sikre, at området ikke i for høj grad antager karakter af parkeringsplads for biler, men såvidt muligt bevarer sit nuværende præg af overvejende landareal til brug for havneformål.

Efter overvejelser af, hvor stort et område, det er nødvendigt at ekspropriere, har nævnet besluttet i hvert fald indtil videre at indskrænke arealet til ca. 1.310 m² af den del af matr. nr. 9 a, der ligger nærmest havnen og den private vej. Grunden hertil er, at nævnet ikke føler sig overbevist om nødvendigheden af at ekspropriere mere af hensyn til formålet, idet det ikke er ønskværdigt med så stort et område, at der sker en egentlig ophobning af besøgende ved visse lejligheder. Det har også spillet en rolle, at ejerens ønsker til en vis grad imødekommes, samt at ekspropriationen bliver en del billigere.

Nævnet er på den anden side opmærksom på, at den sikring af det nuværende miljø, som tilstræbes, udsættes for risiko ved visse uheldige dispositioner på den del, der ikke eksproprieres. Nævnet har ment at kunne bortse herfra, i hvert fald for tiden, da området er i landzone.

Med hensyn til matr. nr. 9 b, der også er omfattet af fredningspåstanden, finder nævnet ikke, at naturfredningsloven giver hjemmel til en sådan ekspropriation, hvis formål navnlig skulle være at skaffe bolig til en opsynsmand. Der vil efter nævnets opfattelse heller ikke efter størrelsen og karakteren af det område, som eksproprieres, være tilstrækkeligt med opgaver til en på stedet boende opsynsmand.

Begæringen om fredning af matr. nr. 9 b, Sørup by, Grønholt sogn, kan derfor ikke tages til følge.

ERSTATNINGSSPØRGSMÅLET.

Fredensborg-Humlebæk kommune har i skrivelse af 18. april 1977 meddelt ejerens advokat, at matr. nr. 9 a i henhold til et af kommunen udarbejdet forslag til dispositionsplan for Sørup er påregnet fortsat placeret i landzone. Det er videre oplyst, at der påregnes udlagt parkeringsplads til Sørup havn blandt andet på matr. nr. 9 a, men at det ikke i planen er nærmere defineret, i hvor stor udstrækning arealet skal bruges til parkeringsplads og til oplæg af både.

Ved 16. almindelige vurdering er hele matr. nr. 9 a ansat til en ejendomsværdi af 750.000 kr., heraf grundværdi 393.900 kr. Grundværdien fordeler sig med 1.000 m² (ved huset) á 220 kr. pr. m², og 2.899 m² á 60 kr.

Ejendommen er efter tingbogen ubehæftet og uden servitutter.

På den del af området, som nu eksproprieres, ligger et par ældre rødmalede og ikke særlig velholdte skure, som Oskar Andersen brugte til sit grej. Han lejede desuden en del af skurene til lystfiskeriforeningen, hvis lejemål ophørte for et par år siden, fordi den nuværende ejer ville forhøje lejen til et beløb, som efter foreningens mening var for stort. I deres nuværende tilstand er skurene ikke meget værd, men de vil formentlig kunne sættes i brugbar stand, således at de i nogle år vil kunne benyttes.

For ekspropriation af matr. nr. 9 a, Sørup, med påstående skure, har nævnet vedtaget at yde en erstatning på ialt 82.880 kr. Erstatning for skurene udgør heraf 20.000 kr.

-oOo-

Der vil være at afsige kendelse i overensstemmelse med det foran anførte, og kendelsen vil være at tinglyse som adkomst for Miljøministeriet ved Skovstyrelsen.

Kendelsen kan indannes for Overfredningsnævnet af ejeren og af de i naturfredningslovens § 24 nævnte myndigheder, der vil få tilsendt et eksemplar af denne kendelse. Ankefristen er 4 uger efter kendelsens modtagelse.

Udstykning foretages ved fredningsstyrelsens foranstaltning og på statens bekostning. Udbetaling af erstatningen sker, når udstykning er foretaget.

Kort over det fredede område er vedhæftet denne kendelse.

THI BESTEMMES:

Ca. 1.310 m² af ejendommen matr. nr. 9 a, Sørup by, Grønholt sogn fredes, således at arealet, der er ubehæftet, afstås til Miljøministeriet ved Skovstyrelsen med forpligtelse til at anvende arealet til parkeringsplads for biler, oplægning af både fra Sørup havn og til ophold for besøgende. Det endelige projekt hertil skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse. I erstatning for afståelsen udbetales til ejeren, fru Gertrud Jacobsen, Kopsholt, Rødekro 82.880 kr.

Erstatningen forrentes med 10 % årlig fra datoen for denne kendelses afsigelse. Erstatningen udredes af statskassen med 3/4 og med 1/4 af Frederiksborg amtsfond.

Påtaleret har Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds.

Feilberg Jørgensen

Aagaard Larsen

Jørgen Linde.

-oOo-

-oOo-

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Naturfredningsnævnet

Frederiksborg amts nordlige
fredningskreds
nævnet

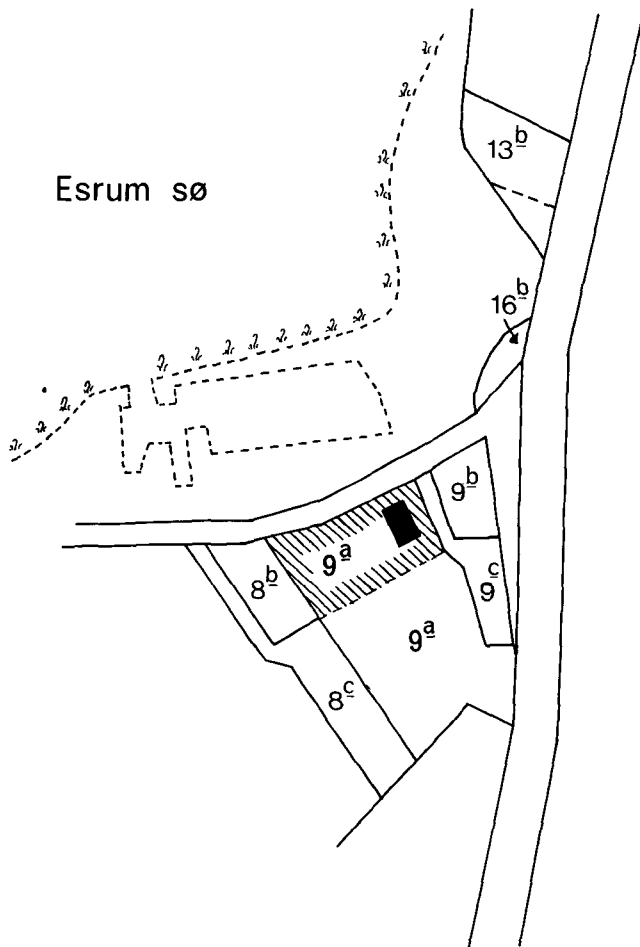
, den 28. december 1977


Feilberg Jørgensen
Feilberg Jørgensen

nævnets formand



Esrum sø

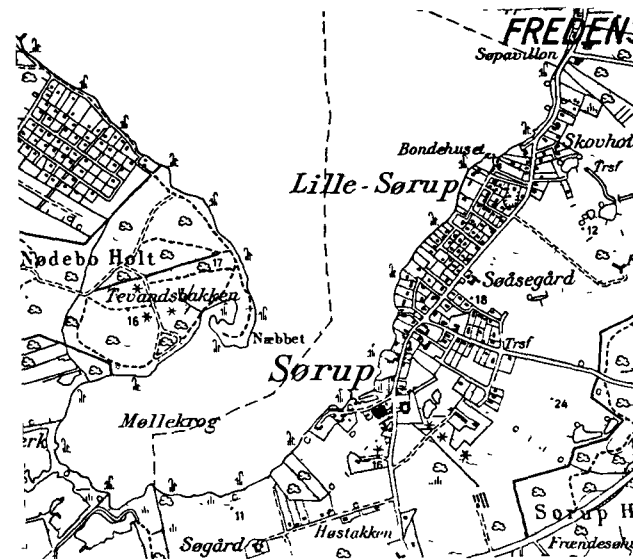


 Fredningsgrænse

Sørup by, Grønholt sogn

Fredensborg - Humlebæk Kommune

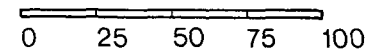
Frederiksborg amt



1: 25000

UDARBEJDET AF FREDNINGSSTYRELSEN
TIL TJENSTLIG BRUG VED MILJOMINISTERIET
SÆRTRYK MED GEODÆTISK INSTITUTS TILLADELSE (A 400/76)

1: 2500



**FREDNINGSPLANUDVALGET
FOR
KØBENHAVNS, FREDERIKSBORG
og ROSKILDE AMTER,**

Nyropsgade 22^A · (01) 11 95 65
1602 København V.

Dec. 1977