

**Afgørelser – Reg. nr.: 00488.00**

**Fredningen vedrører:** Skodsborg Søbad - ophævet af ofn.

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet**                      **17-03-1936**

**Fredningsnævnet**                              **25-09-1935, 29-02-1936**

**Kendelser**

**Deklarationer**

FREDNINGSNÆVNET >

OPHÆVELSE  
INDHOLDSFORTEGNELSE

- kendelse af 17/3 1936 [ofn - 227/35]  
om ophævelse af [18/35]
- kendelser af 25/9 1935 og 29/2 1936 [navn]  
om forbud mod bebygelse

181 SØLLERØD

1514 II SØ

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 27/9 1935)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende  
matrikelnumre:

1<sup>i</sup> og 1<sup>fn</sup> Aggershvide, Vedbæk

Gældende matrikulært kortbilag: /.

Se også REG. NR.:

-Afskrift-

## K E N D E L S E .

Bygningskommissionen for Søllerød Kommune har med Skrivelse af 6. April d.A. forelagt Nævnet et af Arkitekterne A. Wittmack og V. Hvalsøe for Ingeniør Thorning Christensen af Frederiksberg udarbejdet Projekt til en Bebyggelse med 4 Boligblokke i 3 og 4 Etagers Højde paa A/S Skodsborg Søbads Grund Matr. Nr. 1 i og 1 fn af Aggershvide By, Vedbæk Sogn. Bebyggelsen skal strække sig fra tæt nord for Pavillonen "Udsigten" til et Stykke nord for Skodsborg Badehotel, den skal som anført udføres i 4 adskilte Blokke og var oprindelig projekteret med 3 Etagere i de to Blokke og 4 Etagere i de to, rummende ialt 106 Lejligheder fra 2 Værelser til 3 Værelser og 2 Kamre med Badeværelser og med Udstyr svarende til Tidens højeste Standard. Bygningerne er med flade Tage, og paa den ene Blok agtes indrettet Taghave, i en af Kælderetagerne agtes indrettet en saakaldet Serviceafdeling. Adgangen til Bygningerne skal ske ad en i Strandvejen udmundende Kørevej, det herom senest udarbejdede og for Nævnet fremlagt Projekt er godkendt af Sogneraadet men har endnu ikke faaet Amtsrådets Tilslutning. Under 24. Maj d.A. har Bygningskommissionen meddelt Nævnet, at Projektets Ophavsmand er indgaaet paa et reducere Højden af de Blokke, der i det fremsendte Projekt var vist 4 Etagere høje, til 3 Etagere, saaledes at alle fire Bygninger opføres med 3 Etagere og Kælder med formentlig 96 Lejligheder. Lejen af lejlighederne vil blive høj antagelig ca. 18 Kr. pr. Kvadratmeter. Arealet omkring Bygningerne vil blive anlagt efter Planer af Haverarkitekt C. Th. Sørensen. Efter Udtalelser paa Møderne af Ingeniør Thorning Christensen og hans Arkitekter vil der ligesom hidtil være fri Adgang for Offentligheden over Grunden til og fra Skoven.

Efter en Besigtigelse den 23. April har Nævnet holdt Møde paa Aastedet 25. April, 4. Maj, hvor man besigtigede Forholdene fra Søen, 1. Juli og 10. August, hvorefter Sagen blev optaget til Kendelse. Til Mødet den 10. August var indvarslet tillige Panthaverne i Ejendommen Østifternes Kreditforening, som ikke gav Møde, og Overretssagfører P. A. Freilev, som ikke for sit Vedkommende nedlagde nogen Paastand. Straks efter Sagens Optagelse rettede Arkitekt Wittmack Henvendelse til Navnets Formand om at Kendelsens Afsigelse maatte blive stillet i Bero under Hensyn til, at der var fremkommen den Tanke paa Stranden udfor A/S Skodsborg Søbads Grund at søge etableret en hensigtsmæssig, offentlig tilgængelig Badestrand, hvortil man tænkte sig, at Søllerød Sogneraad, A/S Skodsborg Søbad og Byggeselskabet (Projektets Ophavsmand) skulde yde Bidrag, hvilket Projekt man ønskede behandlet i Forbindelse med Byggeprojektet, og nogle faa Dage senere rettede Søllerød Sogneraad ved Formanden Proprietær Clausen, som oplyste, at Sogneraadet havde modtaget Forslag fra Ingeniør Thorning Christensen angaaende Etablering af Badestrand og under Møde 14. August underkastet dette Forslag, som havde Rådets Interesse, en foreløbig Behandling, lignende Anmodning til Navnets Formand, hvorefter Nævnet foreløbig udsatte at afsige Kendelse. Under 10. September fremsendte Søllerød Sogneraad et af en Skitse ledsaget Forslag til Etablering af en Sandstrand ud for og nord for Skodsborg Søbads Arealer. I Møde 14. September har Nævnet besigtiget det ommeldte Stykke Strand samt Skovstykket mellem Banelinien og Jægersborg Hegns Østgrænse, og i Møde 18. September er Sagen specielt Etablering af Badestranden bleven drøftet med

de interesserede, hvorefter Sagen paany er optaget til Kendelse. Ejeren A/S Skodsborg Søbad, Projektets Ophavsmand Ingeniør A. Thorning Christensen, Søllerød Sogneraad og Bygningskommissionen ønsker Projektet fremmet, og Bygningskommissionen har i Skrivelse til de fornævnte Arkitekter af 9. Maj under Forbehold af Fredningsnævnets endelige Stilling udtalt, at Kommissionen ser med Velvilje paa Projektet, forsaavidt kun 3 Etagers Højde gennemføres.

Fra Skovvæsenet, som er mødt ved Skovrider Martensen-Larsen samt Udvalget for Driften af Jægersborg Dyrehave og Jægersborg Hegn ved Formanden, Direktøren for Skovdirektoratet F. Krarup og flere Medlemmer, fra Skodsborg Kommunalforening og fra Danmarks Naturfredningsforening er der nedlagt bestemt Protest mod at Projektet fremmes. Saavel Sogneraadet som de protesterende har nærmere begrundet deres Standpunkter i Skrivelser, som er fremlagt under Sagen ligesom alle interesserede har haft Lejlighed til under Møderne at fremsætte og begrunde deres Anskuelser overfor Nævnet. Endelig har Politimesteren i Københavns Amts nordre Birk dels udtalt, at han finder Projektet uforsvarligt og mener, at Færdselshensyn og andre Hensyn afgjort taler mod Projektet.

Nævnet har besigtiget Forholdene baade paa Stedet, fra Søen og fra Skoven, skønner, at det projekterede Byggeri vil virke brutalt i det smukke Landskabsbillede og stærkt skæmmende i de nærmeste, smukke Omgivelser. Dette gælder særlig Skoven umiddelbart bag ved Bygningerne, der vil rejse sig som en hæsli, al Udsigt spærrende Mur foran Skoven, hvorved bemærkes, at der længere vest paa i Skoven særlig fra et Punkt tæt øst for "Bølle-mosen" allerede nu er og ved passende paatænkte Foranstaltninger fra Skovvæsenets Side i videre Omfang vil kunne tilvejebringes smukke Udsigter over Øresund, som de projekterede Bygninger vil afspærre. Den Omstændighed, at der i Skodsborg By syd for Søbadets Terræn er bygget uskønt, tildels fortløbende og i væsentligt Omfang saaledes, at der fra Strandvejen er spærret for Udsigten over Øresund, kan ikke berettige til en Røstsaetelse af Forsyndelserne mod Naturskønheden ved et købstadsagtigt, storstilet Byggeri paa Søbadets Grund, Skodsborg Bakken, som i den almindelige Bevidsthed udgør det egentlige Skodsborg, den enestaaende Naturskønhed, som udgør Stedets store Attraktion, der drager Gæster og besøgende til sig fra hele Landet og fra Udlandet. Selv om Bygningerne ikke vil spærre for Udsigten fra selve Bakken men kun fra Skoven, vil det projekterede Byggeri resultere i en efter al Erfaring uheldig Sammenblanding af frit Terræn af sjælden landskabelig Skønhed og umiddelbart op til Skov og udpræget købstadsagtigt Bebyggelse ved Rum for en stor Mængde Mennesker, enten vil Offentlighedens utvivlsomt store Interesse i uhindret Færdsel særlig til og fra Skoven blive krænket, eller hvis den skal tilbørligt fyldestgøres være til Gene og Besvær for Beboerne i Husene. At Bygningskommissionen ser med Velvilje paa Projektet, og at Sogneraadet ønsker det fremmet, kan ikke være af afgørende Betydning for Nævnet, da andre Hensyn, der rækker langt videre ud til Almenheden til hele det store Publikum, der søger i store Mængder til Stedet paa Grund af dets store Naturskønhed taler i modsat Retning. Der maa ogsaa lægges Vægt paa, at Stedets Beboere som det maa antages med stor Majoritet er imod Sogneraadets Stilling og kræver, at der ikke sker voldelig Brud paa Stedets landskabelige Karakter ved Købstadsbebyggelser, som de - formentlig ikke uden Følge - mener vil bevirke Nedgang i deres Ejendommes Værdi i Handel og Vandel. Det fremgaar af Sagens Oplysninger, at der i en formentlig ikke fjærn Fremtid kan ventes udfærdiget en ny Bygningsvedtagt for Kommunen, hvorefter Normen vil være 2 Beboelseslag eller 2 Etagers, saaledes at en Overskridelse heraf som i nærværende Tilfælde vilde kræve Dispensation, og Nævnet maa anse det for uheldigt paa dette Tidspunkt at præjudicere Udviklingen. Nævnet, som i saa Henseende støtter sig til Politimesterens Oplysninger, maa ogsaa lægge Vægt paa, at Vejforholdene ikke er endeligt ordnede, og at de hvorledes de end maatte blive ordnede, altid ved Vejudmundingen i Strandvejen vil være det bedste, at det projekterede Byggeri ikke gennemføres. Endelig er det for Nævnet af afgørende Betydning, at et Byggeri som det projekterede vil skabe Præcedens og let paa andre naturskønne af Publikum værdsatte Steder bevirke, at der ikke vil kunne dæmnes

op for uegnet, skæmmende Byggeri. Fortidens iøjnefaldende Synder mod Naturskønheder ikke mindst langs Strandvejen fra København til Helsingør særlig i Københavns Amt maa for Naturfredningsmyndighederne være en Spore til saa kraftigt som muligt at varne de endnu tilstedeværende Skønheder. I Kraft af disse Betragtninger, og da Nævnet maa formene, at det er af væsentlig Betydning for Almenheden, at det herommeldte Terræn Matr.Nr. 1 i og 1 fn af Aggershvide, der tilhører A/S Skodsborg Søbad, til en vis Grad bevares i sin nuværende Skikkelse, saaledes at Offentlighedens Adgang til fri gaaende Passage over Grunden til og fra Skoven opretholdes fuldt ud, og at Landskabet og Skoven ikke skæmmes med Købstadsbebyggelse, bestemmer Nævnet, at den projekterede Bebyggelse ikke kan tillades, at fremtidig ny Bebyggelse først maa ske, naar Byggeplaner og Tegninger er approberede af Nævnet, og at Nævnet i sin Afgørelse i saa Henseende vil have at tage Hensyn til, at Offentlighedens Adgang til gaaende Færdsel over Grunden fra og til Strandvejen til og fra Skoven fuldtud respekteres, og at Bebyggelsen kun maa være villamæssig. Nævnets Kendelse vil i saa Henseende være at tinglyse som servitutstiftende paa Ejendommen med Paastand for Fredningsnævnet for Københavns Amtsraadsreds. Den Omstændighed at der nu til Byggeprojektet er knyttet et ret kostbart Projekt om Etablering af Badestrand udfor og nord for A/S Skodsborg Søbads Grund kan ikke ændre Nævnets Stilling til Byggeprojektet. Der er efter Nævnets Skøn ikke Forbindelse mellem de to Projekter, der finder allerede nu Badning Sted fra Stranden nord for Søbadets Grund, hvor Stranden i sin nuværende Skikkelse frembyder et smukt og tiltalende Skue, hele Badestrandprojektet svæver paa Grund af Usikkerhed med Hensyn til Ejendomsforholdene, forsaavidt Stranden angaa ganske i det uvisse, og Offentlighedens utvivlsomme Interesse i Etablering af Badestrand, som Projektets Ophavsmænd, A/S Skodsborg Søbad og Søllerød Sogneraad angiver at ville bekoste, kan ikke akvivalere det offentliges Interesse i, at Byggeprojektet ikke gennemføres.

Under Sagen har Ingeniør Thorning Christensen nedlagt nærmere motiveret Paastand om Erstatning stor 84.200 Kr. 80 Øre for nærmere specificerede Udgifter til Arkitekt, Ingeniør og Sagfører Honorar m.v., som han har haft eller vil faa i Anledning af Projektet og som vil være uden Værdi, hvis Fredning finder Sted og Projektet ikke gennemføres. Denne Erstatningspaastand kan Nævnet ikke tage i Betragtning. Der havde intet været til Hinder for, at Ingeniør Thorning Christensen før han begyndte Udarbejdelse af sine forskellige Projekter havde forelagt Spørgsmaalet om Tilladeligheden af høj Bebyggelse som nu projekteret paa Skodsborg Bakke, for Nævnet og indhentet Nævnets Udtalelse eventuelt Kendelse som han, om han ønskede det, kunde have indbragt for Overfredningsnævnet. Naar Ingeniøren i Stedet for denne Fremgangsmaade har valgt at sætte sig i betydelige Udgifter til Udarbejdelse af Projekter uden at sikre sig at Loven tillod slige Projekters Gennemførelse, har han gjort det paa egen Risiko og kan ikke nu vælte Udgifterne over paa det offentlige.

Endvidere har Ejeren af Arealet A/S Skodsborg Søbad ved Overretssagfører P.A.Freilev nedlagt Paastand om en Erstatning, forsaavidt Fredning gennemføres, af 294.000 Kr., hvilken Erstatningspaastand dog nedsættes med 25.000 Kr. til 269.000 Kr. forsaavidt Fredning ikke gennemføres totalt, men f. eks. saaledes at Villabebyggelse paa Arealet tillades. Af det fremsatte Erstatningskrav udgør 150.000 Kr. Kapitalisering af formodede, rent fiktive Indtægter, som Selskabet mener at ville gaa glip af, hvis de projekterede Byggeri forhindres. Fra dette Beløb finder Nævnet, som maa være stærk Tvivl om de opstillede Beregningers Holdbarhed, ganske at kunne se bort. Iøvrigt er det oplyst, at det Areal, som det her drejer sig om, ikke er særskilt skyldsats, at Ejendoms skylden for hele Skodsborg Søbad, der omfatter flere andre Matr. Nr. end de heromhandlede, med paastaaende Bygninger er ansat til 621.000 Kr. og Jordskylden til 167.100 Kr., samt at det under Sagen omhandlede Areal udgør 9.000 & 10.000 m<sup>2</sup> og under Forudsætning af det projekterede Byggeri kan gennemføres, skal være solgt til Ingeniør Thorning Christensen paa et Konsortiums Vegne for 16 Kr. pr. m<sup>2</sup> eller ialt 144.000 Kr., hvad dog ikke er dokumenteret. Den samlede Ejendom med Inventar angives at staa Selskabet i ca. 800.000 Kr., hvorhos det er oplyst, at Restgælden til Østifternes Kreditforening udgør ca. 540.000 Kr., hvoraf Kreditforeningen forlanger udbetalt 125.000 Kr. for at relaxere herommeldte Areal

af Pantsætningen. Selskabet anbringer, at Arealet, hvis det skal sælges til Villagrund, næppe kan indbringe i Nettopris mere end 5 Kr. pr. m<sup>2</sup> eller ialt 45.000 Kr. og heri maa fradrages ca. 20.000 Kr. til Vejanlæg, hvorved bemærkes, at Vejanlægene, hvis Salget til Thorning Christensen effektueres, efter Selskabets Opgivende skal udføres og bekostes udenfor Købesummen af nævnte Thorning Christensen.

Nævnet kan ikke ubetinget lægge de saaledes tilvejebragte Prisopgivleser til Grund. Der er som anført intet dokumenteret om Salget til Thorning Christensen, og der er intet oplyst om, hvilken Sikkerhed der haves for at Handlen kan gennemføres, men selv om der bortses herfra, maa Nævnet formene, at de af A/S Skodsborg Søbad anslaaede Priser 5 Kr. pr. m<sup>2</sup> for Arealet paa Skodsborg Bakke er ganske misvisende. Det fremgaar af andre Oplysninger under Sagen, at der andre Steder i Skodsborg er solgt Byggegrunde til Villaer til 5 Kr. pr. Kv.Alen paa Steder, hvor der ikke findes Udsigt over Sundet, saaledes som der i fremtrædende Grad gør det paa Skodsborg Bakke. Nævnet maa derfor anse Byggegrunde paa Bakken til Villabrug for at være meget væsentlig værdifuldere end af A/S Skodsborg Søbad anført og vilde derfor ikke tilnærmelsesvis kunne komme til at fastsætte en Erstatning som af Selskabet paastaet.

Nævnet finder imidlertid ikke som Sagen foreligger at kunne tage Stilling til A/S Skodsborg Søbads mulige Erstatningskrav og dettes Omfang. Som det fremgaar af Sagen, foreligger der ikke en af de vedkommende Myndigheder godkendt Vejanlægsplan med Hensyn til det projekterede Byggeri, og Nævnet har efter det foreliggende og under Hensyn til Bestemmelser i Vejvedtægt for Søllerød Kommune ikke Sikkerhed for, at et Vejanlæg overhovedet kan gennemføres forsvarligt til et andet Byg eri paa Bakken end Villabebyggelse, og forsaavidt dette skulde vise sig at være Tilfældet, er der ikke i Nævnets Afgørelse noget Grundlag for overhovedet at tillægge A/S Skodsborg nogen Erstatning.

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

Det af Arkitekterne A. Wittmack og V.Hvalsøe for Ingeniør Thorning-Christensen paa den A/S Skodsborg Søbad tilhørende Grund Matr.Nr. 1 i og 1 fn af Aggershvile By, Vedbæk Sogn projekterede Byggeri kan ikke tillades fremmet. Ny Bygninger paa ommeldte Grund maa først paabegyndes opført, naar Byggeplaner og Tegninger er approberede af Fredningsnævnet for Københavns Amtsrads-kreds, som i sin Afgørelse vil have at paase, at Offentlighedens Adgang til gaaende Færdsel over Grunden fra og til Strandvejen og fra Skoven fuldt ud respekteres, og at Bebyggelsen kun er villamæssig.

FREDNINGSNÆVNET FOR KØBENHAVNS AMTRAADESKREDS,

København, den 25. September 1935.

John Knox. Th.Oppermann. A.Andersen.

FREDNINGSNÆVNET >



Fremlagt i Fredningsnævnet for Københavns  
Amtsradsreds, den 29. Februar 1936.  
John Knox.

F.S. 18/1935.

### Supplerende Kendelse.

---

For Fredningsnævnet blev der i den ved Nævnets Kendelse af 25. September 1935 paakendte Sag angaaende Bebyggelse paa A/S. Skodsborg Søbads Grund Matr.Nr. li og lfn Aggershvile By, Vedbæk Sogn rejst 3 Erstatningskrav nemlig;

1. af Byggeprojektets Ophavsmand Ingeniør A. Thorning Christensen, som paastod sig tillagt 84.200 Kr. 80 Øre for nærmere specificerede Udgifter til Arkitekt, Ingeniør og Sagførerhonorar m.v., som han har haft eller vil faa i Anledning af Projektet, og som vil være uden Værdi, hvis Fredning finder Sted og Projektet ikke gennemføres,
2. af Grundens Ejer A/S Skodsborg Søbad, som paastod sig tillagt Erstatning 150.000 Kr., som udgjorde Kapitalisering af formodede Indtægter, som Selskabet mener at ville gaa glip af, hvis det projekterede Byggeri forhindres, og
3. af Grundens Ejer A/S Skodsborg Søbad, som paastod sig tillagt i Erstatning 144.000 Kr. hvis fuld Fredning gennemføres og 119.000 Kr. hvis Fredning ikke gennemføres totalt, men saaledes at f. Eks. Villabebyggelse paa Arealet tillades.

Ved Nævnets ovenanførte Kendelse blev Kravene under 1 og 2 afviste som ubeføjede, medens Nævnet med Hensyn til Kravet under 3 fandt, saaledes som Sagen da forelaa, ikke at kunne tage Stilling til Kravet eller dets Omfang idet det udtales i Kendelsen:

"Som det fremgaar af Sagen, foreligger der ikke en af de vedkommende Myndigheder godkendt Vejanlægsplan med Hensyn til det projekterede Byggeri, og Nævnet har efter det foreliggende og under Hensyn til Bestemmelser i Vejvedtægt for Søllerød Kommune ikke Sikkerhed for, at et Vejanlæg overhovedet kan gennemføres forsvarligt til et andet Byggeri paa Bakken end Villabebyggelse, og forsaavidt dette skulde vise sig at være Tilfældet, er der ikke i Nævnets Afgørelse noget Grundlag for overhovedet at tillægge A/S Skodsborg Søbad nogen Erstatning."

Nævnets Kendelse blev derpaa af Ingeniør Thorning Christensen og A/S Skodsborg Søbad indanket for Overfredningsnævnet som holdt Besigtigelsesmøde paa Aastedet samt senere et Forhandlingsmøde med de interesserede. I disse Møder deltog efter Opfordring fra Overfredningsnævnet Formanden for Fredningsnævnet. Under 16. November 1935 tilbagesendte Overfredningsnævnet Sagen til Fredningsnævnet og bemærkede, at Københavns Amtsrads Afgørelse af Vejsspørgsmaalet efter hvad man havde bragt i Erfaring vilde foreligge i en nær Fremtid, hvorfor Overfredningsnævnet anmodede Fredningsnævnet om derefter at optage og ved supplerende Kendelse afgøre det Erstatningsspørgsmaal, som Fredningsnævnet under Hensyn til Vejsspørgsmaalets Stilling ikke havde taget Standpunkt til i sin Kendelse af 25. September 1935.

Københavns Amtsrads Afgørelse i Vejsspørgsmaalet kom først til at foreligge i et Amtsrads møde 30. Januar 1936, og Amtmanden over Københavns Amt har derefter under l.ds. tilskrevet Fredningsnævnet saalydende;

"Amtsradet har Dags Dato tilskrevet Ingeniør A. Thorning Christensen, Frederiksberg Alle 58, saaledes;

I et til Amtsradet den 26. Juni d.A. fremsendt Andragende har Hr. Ingeniøren anholdt om Godkendelse af et Projekt til en Tilslutning til Strandvejen for en Adgangsvej til Skrantarealet paa "Skodsborg Søbads" Grund.

I denne Anledning skal man herved meddele Godkendelse af det senest udarbejdede Projekt (af 14. Juni 1935) paa følgende Vilkaar:

Den nævnte Adgangsvej maa anlægges enten

- a) med en Skraaning med normalt Anlæg mod Strandvejen saaledes beliggende, at en fremtidig Skraaningsfod i Amtsvejens Niveau holdes i en Afstand af mindst 10 m fra Landevejens nuværende Kørebanemidte, eller
- b) med en Støttemur mod Strandvejen i en Afstand af 10 m fra dennes nuværende Kørebanemidte og med Fundering i frostfri Dybde under Amtsvejens Niveau, og iøvrigt udført efter Amtsvejvesenets Anvisning.

Saafrømt det maatte foretrækkes, vil den ovennævnte Vej dog indtil videre kunne anlægges, som vist paa den med Ansøgningen fulgte Plan af 14. Juni 1935 mod, at Ejeren af Skodsborg Søbads Grund - ved Deklaration, der maa udstedes i Overensstemmelse med Amtsvejvesenets sædvanlige Form og som maa tinglyses med Panthavernes Samtykke, forpligter sig til paa egen Bekostning at tilbagerykke Vejen i Forhold til Strandvejen som ovenfor anført, og dette naarsomhelst Amsrådet af Hensyn til Udvidelse af Strandvejen maatte kræve det.

Det er derhos en Forudsætning, at Krumningsradierne for Vejttilslutningens Kørebanebegrænsning efter Tilbagerykning uforandret bliver ca. 5m."

Hvilket herved meddeles under Henvisning til Fredningsnævnets Skrivelse af 19. November f. A. (18/55)."

Betingelserne for at Nævnet kan tage Stilling til det ommeldte Erstatningskrav findes herefter at foreligge.

Til de Betragtninger og Oplysninger angaaende Vurderinger og Priser, som findes i Nævnets Kendelse af 25. September 1935 Side 5 - 6, hvortil henvises, skal kun føjes til at A/S. Skodsborg Søbad efter at Kendelsen var afsagt har foranlediget 2 Vurderingsmænd udmeldt af Politimesteren i nordre Birk, som under 26. Oktober 1935 har afholdt Vurderingsforretning paa Arealet Matr. Nr. li, lfn og lfm af Aggershvile, Skodsborg By, Vedbæk Sogn og har skønnet at Arealet, naar Vejarealet fradrages, vil udgøre til Villabebyggelse 7000 m<sup>2</sup>, samt at Grunden til saadan Bebyggelse kan ansættes til 8 Kr. pr. m<sup>2</sup>. Det staar imidlertid fast, at der i Foraaret 1935 i Skodsborg paa Bakketerrænet og paa et Sted længere mod Syd overfor Hotel Øresund, hvor der langs Strandvejen er Bebyggelse - tildels høj - paa begge Sider af Vejen, og hvor Udsigten ikke i Storslaethed paa langt nær kan maale sig med Udsigten fra A/S Skodsborg Søbads Grund, er solgt Areal til et Parkanlæg til 5 Kr. pr. Kv. Alen, hvad der svarer til 12½ Kr. pr. Kv. Meter, at denne Pris blev betalt for hele Arealet uden Hensyn til dets mer eller mindre plane Beskaffenhed samt at Sælgerne ikke paatog sig nogen særlig Forpligtelse med Hensyn til at tilvejebringe Vej eller Afgang, som Køberne selv maatte sørge for og det er anbragt for Nævnet, at der Mand og Mand imellem i Skodsborg By regnes med en Pris af 5 Kr. pr. Kv. Alen for Grundene, derunder Bakkegrundene vest for Strandvejen og en væsentlig højere Pris for Grundene øst for Strandvejen. Det skal derhos bemærkes, at der nu for Overfredningsnævnet vel er dokumenteret betinget skøde angaaende Thorning Christensens betingede Køb af A/S Skodsborg Søbads forommeldte Grund, men at der vedblivende intet er dokumenteret eller oplyst om hans økonomiske Evne til at gennemføre Handlen.

Nævnet har udbedt sig en Udtalelse fra Professor ved Københavns Universitet Dr. juris Vinding Kruse, som under 11. December 1935 har tilskrevet Nævnets Formand saalydende;

"I Besvarelse af Deres Skrivelse af 10. ds. skal jeg udtale: Angaaende de for Fredningsnævnet rejste Erstatningskrav i Anledning af Nævnets Forbud mod høj Bebyggelse paa Bakkedraget over for Skodsborg Badehotel skal jeg bemærke, at jeg er enig med Nævnet i, at det Erstatningskrav, som er rejst af Ingeniør Thorning Christensen for Tab ved udført Arbejde og Udgifter (84.000 Kr.) bør afvises. Det maa være en planlæggende Ingeniørs første Pligt, inden han i det hele taget iværksætter Arbejder og afholder Udgifter vedrørende et paatænkt Byggeforetagende, først at undersøge, om Byggeforetagendet overhovedet kan gennemføres i den paatænkte Skikkelse, Højde o. l., og altsaa først rette Forespørgsel til Fredningsmyndighederne, inden han paatager sig Udgifter og Arbejde. Gør han alligevel dette, sker det for hans egen Regning og Risiko og maa være Samfundet uvedkommende. Jeg er dernæst enig med Fredningsnævnet i, at det af Aktieselskabet Skodsborg Søbad rejste Erstatningskrav paa 150.000 Kr. for Tab af paaregnede kapitaliserede Indtægter ved Byggeriets Gennemførelse (150.000 Kr.) maa afvises. Dette Erstat-

ningskrav er saa svævende og ubestemt, at det alene af den Grund maa afvises. Det vil aldrig kunne dokumenteres, at Skodsborg Søbad overhovedet vil faa forøgede Indtægter ved en Bebyggelse overfor Hotellet. Det er muligt, omend problematisk, at Beboerne af en ny Bygning nu og da vil søge Hotellet, omend det som bekendt i Reglen er andetsteds og langt fjernere fra ens Bopæl liggende Hoteller og Restaurationer, man søger, og ikke dem, der ligger lige udenfor ens Dør. Men selvom Hotellet mulig af denne Vej nu og da kunde faa nogle Kunder, er det under alle Omstændigheder et aabent Spørgsmaal om ikke det, der ad denne Vej blev vundet, gik tabt paa anden Maade idet ihvertfald adskillige af de Gæster, der nu søger Hotellet for dets naturskønne Beliggenhed, vil føle sig mindre tiltrukket, naar Hotellet fremtidig kommer til at ligge ikke i Naturen, men i et Omraade med høj Boligbebyggelse.

Hvad endelig Erstatningskravet for selve Fredningen af Grunden mod høj Bebyggelse angaar, skal jeg bemærke, at Ejendomsretten til fast Ejendom efter dansk Ret inderlunde er nogen absolut Ret til under alle Omstændigheder at foretage sig hvadsomhelst paa sin Ejendom uden Hensyn til Naboernes og Samfundets Interesser. Tværtimod er det en Grundsætning, der lige siden Ørsted i stigende Grad har vundet Anerkendelse i gældende dansk Dompraksis at enhver Ejer af fast Ejendom ved enhver Art af Foretagender paa sin Grund, Bygning af Boliger og Fabrikker o.a., har Pligt til at tage vidt Hensyn til Naboerne og Samfundet, at fast Ejendom til en vis Grad er et af Samfundet betrodte Gods, som man er pligtig at forvalte med Hensyntagen til disse almene Interesser. Man maa saaledes ikke iværksætte Foretagender, der skader eller forstyrrer Naboerne ved Røg, Lugt, Damp, Støj, og Larm; og denne Grundsætning maa naturlig ogsaa gælde, ikke blot saadanne hæslelige og forstyrrende Indvirkninger, men tillige Indvirkninger ved skæmmende og naturødeleggende Bebyggelse. Det maa nemlig være irrelevant, om de forstyrrende Indvirkninger sker gennem Høresansen, Lugtesansen, Synssansen eller anden Sans. Og ganske særlig gælder dette, efter at Retten til naturskønne Omgivelser gennem den moderne Naturfredningslovgivning er anerkendt som et Retsgode. Hele denne Begrænsning i Nutidens Ret af Ejerens Udnyttelsesadgang maa nødvendigvis influere paa Omfanget af hans Ret til Erstatning, naar Samfundet af samfundsmæssige Grunde lægger visse Baand paa hans faste Ejendom. Dette er jo ikke Indskrænkninger, der rammer hans Ejendom alene; men det er almene Indskrænkninger i Ejendomsretten, der rammer samtlige beslagtede, in casu naturskønne Ejendomme. Bortset fra de enkelte særlige Tilfælde, der udtrykkelig nævnes i Lov Nr. 245 af 8. Maj 1917, se saaledes § 1, 2. Stk. og § 21<sup>08</sup>, hvor Loven enten positivt bestemmer, at der skal gives Erstatning, eller at der ikke skal gives Erstatning, maa det i Almindelighed efter Lovens § 10 bero paa Fredningsmyndighedernes Skøn, om Ejeren skal have nogen Erstatning i Anledning af en bestemt Fredning, jfr. Ordene i denne Paragraf: "skal det tillige bestemmes..... om der tilkommer Ejeren eller nogen anden i Ejendommen berettiget Erstatning". Og ved Udøvelsen af dette frie Skøn er Fredningsmyndighederne berettiget til at tage videst mulige Hensyn til vor Rets ledende Grundsætninger iøvrigt og i saa Henseende særlig til de ledende Grundsætninger om Indskrænkningerne i Grundejernes Udnyttelsesret af Hensyn til Naboerne og Samfundet, Grundsætninger, der i nyere Tid i stedsø videre og videre Omfang er trængt igennem i dansk Dompraksis til Varn for Naboerne og Samfundets Interesser."

Fredningsnævnet kan ganske tiltræde Professorens Betragtninger og Fortolkning af Fredningslovens Bestemmelser og ganske specielt hans almindelige Betragtninger om de altid og i stigende Omfang anerkendte Begrænsninger i Retten til Udøvelse af Ejendomsret over Jord, Begrænsninger som gør sig gældende ikke alene i Forhold til Naboer men ogsaa i Forhold til Samfundet til den store Almenhed, og som nødvendigvis maa influere paa Omfanget af Grundejeren Ret til Erstatning, naar Samfundet af samfundsmæssige Hensyn lægger visse Baand paa hans Ejendom.

Efter de foreliggende Oplysninger og i Kraft af de foran anførte Betragtninger finder Nævnet at kunne bestemme den A/S Skodsborg Søbad tilkommende Erstatning til 35.000 Kr., hvorved der ogsaa er taget Hensyn til de Thorning Christensen udover Købesummens Betaling paahvilende Forpligtelser.

Erstatningen udbetales, naar Lysning af den i Nævnets Kendelse af 25. September 1935 Ejendommen paalagte Servitutforpligtel

er berigtiget.

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

Der tillægges A/S Skodsborg Søbåd en Erstatning stor 35.000 Kr., som udbetales naar Lysning af den i Nævnets Kendelse af 25.September 1935 ommeldte Ejendommen paalagte Servitutforpligtelse er berigtiget.

København, den 29. Februar 1936.

John Knox.

Th. Oppermann.

A.C.Andersen.

---

OVERFREDNINGSNÆVNET >

## U d s k r i f t

af

## OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

Aar 1936 den 17. Marts afsagde Overfredningsnævnet paa Grundlag af mundtlig Votering følgende

## K e n d e l s e

i Sag Nr. 227/35 angaaende Fredning af Arealer ved Skodsborg Søbad.

Den af Fredningsnævnet for Københavns Amtsrædskreds den 25. September 1935 afsagte Kendelse samt den af Fredningsnævnet den 29. Februar 1936 afsagte supplerende Kendelse er forelagt Overfredningsnævnet i Medfør af Naturfredningslovens § 16.

Kendelsen er derhos indanket for Overfredningsnævnet af A/S. Skodsborg Søbad og af Ingeniør Thorning-Christensen, for begges Vedkommende med Paastand principalt om Kendelsens Ophævelse, subsidiært om en nærmere angivet Erstatning.

Overfredningsnævnet har den 2. November 1935 besigtiget de af Kendelsen omfattede Arealer og har desuden forhandlet om Sagen med samtlige i denne interesserede Parter.

De Fredningshensyn, hvortil Kendelsen henviser, kan der efter Overfredningsnævnets Formening ikke tillægges saa stor Vægt som i Kendelsen sket. Terrænforholdene i Skoven medfører, at de projekterede Bygninger ikke i væsentlig Grad vil volde Ulempe for Udsynet fra Skoven umiddelbart bag ved Bygningerne, og de i Kendelsen omtalte Udsigter over Øresund fra Steder længere vest paa i Skoven har næppe hidtil været almenkendt. Under Hensyn til Karakteren af Dele af den allerede forhaandenværende Bebyggelse syd for Hotellet skønnes Bygningerne ej heller set fra Strandvejen og Sundet i afgørende Grad at ville forringe Stedets Skønhedsværdier. Overfredningsnævnet er derfor

af den Opfattelse, at det, der vil opnaas ved en Fredning, ikke vil staa i rimeligt Forhold til de Erstatninger, der maatte udredes, selv om disse ikke kommer til at overstige det af Fredningsnævnet fastsatte Beløb af 35.000 Kr., hvorved iøvrigt bemærkes, at Overfredningsnævnet efter alt foreliggende gaar ud fra, at Erstatningerne ikke kan ventes fastsat til et lavere Beløb, hvorimod en væsentlig højere Ansættelse skønnes endog at være ret nærliggende.

Under Sagens Behandling for Overfredningsnævnet er der fra Medlemmer af Skodsborg og Omegns Kommunalforening fremkommet Tilbud om som Bidrag til Gennemførelse af Fredningen at yde et Beløb af Kr. ca 12.000, men dette Tilbud vil ikke kunne ændre Overfredningsnævnets Stilling.

Som Følge af det anførte mener Overfredningsnævnet herefter at maatte ophæve Fredningsnævnets Kendelse.

Det bemærkes herved, at Ingeniør Thorning Christensen overfor Overfredningsnævnet har oplyst, at Byggekonsortiet har paataget sig Pligt til at vedligeholde Beplantningen paa Skrænten fra Strandvejen til Byggepladsen og at Repræsentanter for Søllerød Sogneraad, A/S. Skodsborg Søbad og Byggekonsortiet overfor Overfredningsnævnet har erklæret, at der i Tilfælde af Kendelsens Ophævelse er Villighed hos hver af de 3 nævnte Parter til at bidrage med 1/3 til Udvidelse af Strandterrænet og Udlægning af dette til Brug for Publikum under Fredningsmyndighedernes nærmere Godkendelse.

Forsaavidt endelig Ingeniør Thorning Christensen og A/S. Skodsborg<sup>Søbad</sup>/har forbeholdt sig Erstatning i Medfør af Naturfredningslovens § 17 for Forsinkelse af det projekterede Byggeri, bemærkes, at Afsigelsen af Fredningsnævnets Kendelse blev udsat blandt andet efter Parternes egen Begæring, at Byggeforetagendet under alle Omstændigheder maatte afvente Amsraadets Approbation paa Vejanlægget, hvilken Approbation først forelaa i Skrivelse af 1. Februar 1936, og at Ingeniør Thorning Christensen i Overfredningsnævnets Møde af 14. November 1935 erklærede, at Byggeforetagendet, som Sagen da forelaa, ikke kunde paabegyndes før i Februar-Marts 1936.

Herefter finder Overfredningsnævnet ikke Grundlag for at tilkende Parterne nogen Erstatning for Forsinkelse.

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

Den af fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds  
den 25. september 1935 afsagte kendelse med supplement af  
29. februar 1936 ophæves.

P. o. v.

Frederik V. Pedersen.