

Afgørelser – Reg. nr.: 00561.01

Fredningen vedrører: Maglehøj

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 13-05-1950

Fredningsnævnet 06-09-1948

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET>

INDHOLDSFORTEGNELSE

- Kendelse af 13/5 1950 [ofn - 851/48] om stadfæstelse af (med arealændringer)
- Kendelse af 6/9 1948 [nævn] om fredning, delvis status quo, off. stiadgang til Maglehøj, delvis bebyggelsesregulering (2 delområder i fredningen)

211 FREDERIKSVÆRK

1514 III NØ

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 2/6 1949)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

22 Bredevød By, Kregme

74, 75 Frederiksværk ~~Købsta~~ds Markjorder

Gældende matrikulært kortbilag: ofn.k. 13/5 1950

U D S K R I F T

af

Forhandlingsprotokollen for Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt.

K E N D E L S E

afsagt den 6. September 1948.

Fra Frederiksværk Kommune, Kregme-Vinderød Kommune og Turistforeningen for Frederiksværk og Omegn har Nævnet modtaget Anmodning om at søge "Maglehøj" ved Frederiksværk og Højens nærmeste Omgivelser fredet.

Fredningsforslaget - saaledes som det efter de derpaa indledede Forhandlinger er blevet ændret - omfatter følgende Arealer, der dels ligger paa Frederiksværk Købstads Markjorder, dels i Kregme-Vinderød Kommune - hvorfor Repræsentanter for begge disse Kommuner har deltaget i Sagens Behandling:

1) Matr.Nr. 74, 75 og 76 (delvis) af Frederiksværk Købstads Markjorder samt en Del af Matr.Nr. 19 af Arresødal Hovedgaard, alle tilhørende Veksellerer Werner Gottlieb, Bispebjergvej 70, København N.V. Dette Areal udgør forsaavidt Frederiksværk Kommune angaar, ca. 61.500 Kv.m. (heraf indenfor Skovgrænsen - 300 m - ca 16,500 Kv. m.) og forsaavidt Kregme-Vinderød Sogn angaar, ca 7.800 Kv. m, der helt ligger indenfor Skovgrænsen.

Det bemærkes herved, at en Højspændingsledning lægger Beslag paa ca 1600 Kv.m.

2) En Del af Matr.Nr. 2a af Brederød, omfattende ca 43.500 Kv. m (hvoraf ca 25.000 m indenfor Skovgrænsen) tilhørende Møller Otto Jørgensen, Brederød. Højspændingsledningen lægger heraf Beslag paa ca 1.000 Kv.m.

3) En Del af Matr.Nr. 20a og 21c af Arresødal Hovedgaard, omfattende ca. 7.600 Kv.m. (alt indenfor Skovgrænsen) og tilhørende Husejer Karl Jørgensen, Carls gave pr. Frederiksværk,

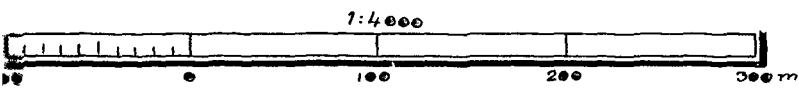
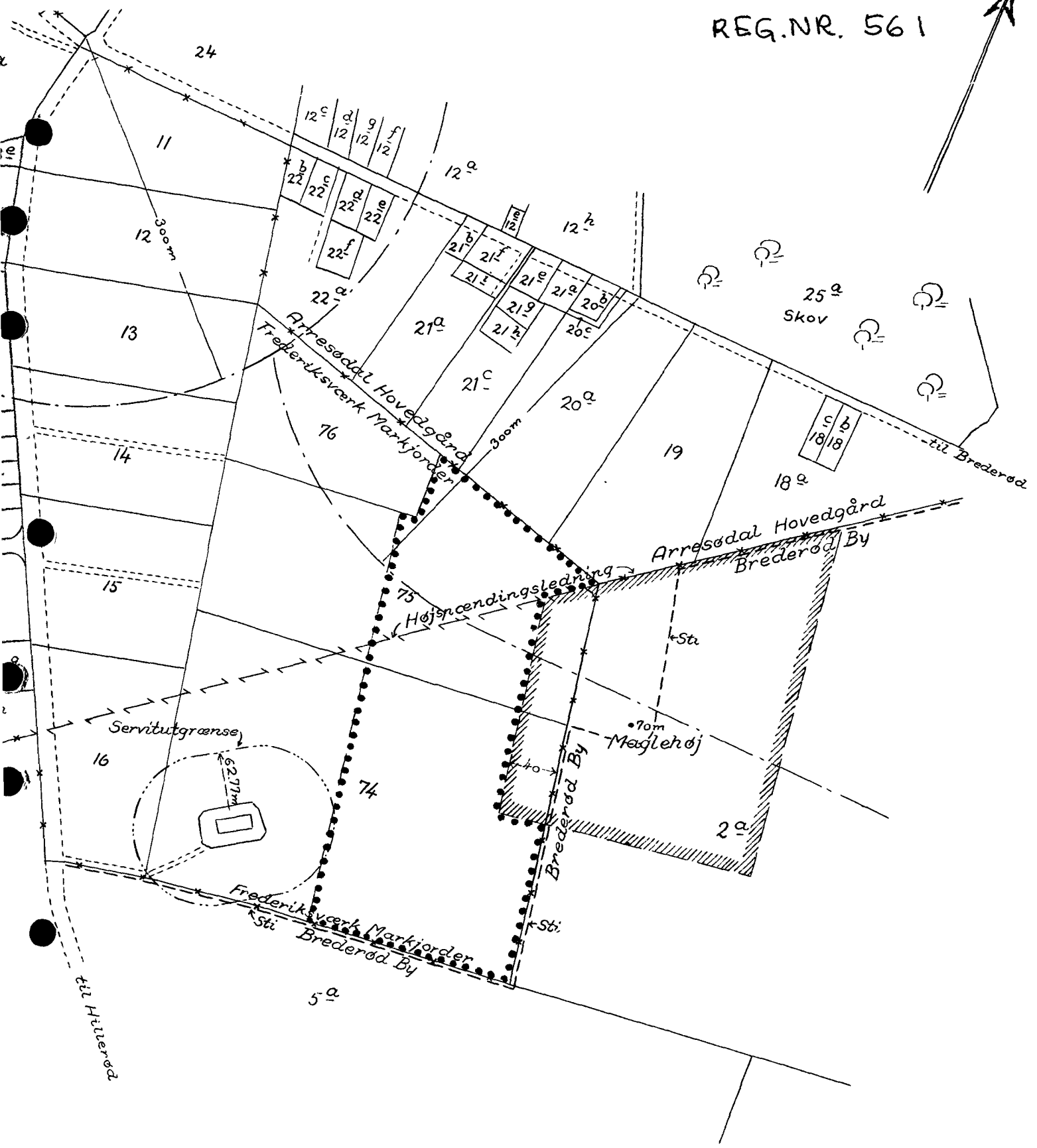
4) En Del af Matr.Nr. 18a af Arresødal Hovedgaard, omfattende ca 2.800 Kv.m. (indenfor Skovgrænsen) og tilhørende Landmand Vilh. Petersen, Carls gave. Højspændingsledningen lægger heraf Beslag paa ca 600 Kv.m.

Paa det under Sagen fremlagte Kort er Arealet Nr. 1 vist med rød Indstregning, Areal Nr. 2 med blaa Indstregning og Arealerne 3-4 med grøn Indstregning.

Med Hensyn til Fredningsforslaget bemærker Lodsejerne følgende:

1) Veksellerer Gottlieb har købt Jorden for at udstykke den til Byggegrunde, og han regner med at kunne faa 1 Kr. pr. Kvadratalen. Da det efter det foranførte drejer sig om ca. 69.300 Kv. m. eller ca. 173.250 Kv. Alen, er der altsaa Tale om en Købesum paa ca 173.000 Kr.

**FULDT CITERET
I OFN K. AF 13/5 1950**



Naturfredningskonsulentens kontor
 København d. 2-6-49

By: Bredersød,
 Sogn: Kregme

Plan nr. Fr. 114

OVERFREDNINGSNÆVNET >

13/5-1950

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

Aar 1950, den 13. maj, afsagde overfredningsnævnet paa grundlag af mundtlig og skriftlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen 851/48 vedrørende fredning af "Maglehøj" ved Frederiksværk og højens nærmeste omgivelser.

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amt den 6. september 1948 afsagte kendelse er saalydende:

"Fra Frederiksværk Kommune, Kregme-Vinderød Kommune og Turistforeningen for Frederiksværk og Omegn har Nævnet modtaget Anmodning om at søge "Maglehøj" ved Frederiksværk og Højens nærmeste Omgivelser fredet.

Fredningsforslaget - saaledes som det efter de derpaa indledede Forhandlinger er blevet ændret - omfatter følgende Arealer, der dels ligger paa Frederiksværk Købstads Markjorder, dels i Kregme-Vinderød Kommune - hvorfor Repræsentanter for begge disse Kommuner har deltaget i Sagens Behandling:

1) Matr. Nr. 74, 75 og 76 (delvis) af Frederiksværk Købstads Markjorder samt en Del af Matr. Nr. 19 af Arresødal Hovedgaard, alle tilhørende Veksellerer Werner Gottlieb, Bispebjergvej 70, København N.V. Dette Areal udgør forsaavidt Frederiksværk Kommune angaar, ca. 61.500 Kv.m. (heraf indenfor Skovgrænsen - 300 m - ca. 16.500 Kv.m.) og forsaavidt Kregme-Vinderød Sogn angaar, ca. 7.800 Kv. m, der helt ligger indenfor Skovgrænsen.

Det bemærkes herved, at en Højspændingsledning lægger Beslag paa ca. 1600 Kv.m.

2) En Del af Matr. Nr. 2a af Brederød, omfattende ca. 43.500 Kv.m (hvoraf ca. 25.000 m indenfor Skovgrænsen) og tilhørende Møller Otto

Jørgensen, Brederød. Højspændingsledningen lægger heraf Beslag paa ca. 1.000 Kv. m.

3) En Del af Matr. Nr. 20a og 21c af Arresødal Hovedgaard, omfattende ca. 7.600 Kv.m (alt indenfor Skovgrænsen) og tilhørende Husejer Karl Jørgensen, Carls gave pr. Frederiksværk.

4) En Del af Matr. Nr. 18a Arresødal Hovedgaard, omfattende ca. 2.800 Kv. m (indenfor Skovgrænsen) og tilhørende Landmand Vilh. Petersen, Carls gave. Højspændingsledningen lægger heraf Beslag paa ca. 600 Kv. m.

Paa det under Sagen fremlagte Kort er Arealet Nr. 1 vist med rød Indstregning, Areal Nr. 2 med blaa Indstregning og Arealerne 3-4 med grøn Indstregning.

Med Hensyn til Fredningsforslaget bemærker Lodsejerne følgende:

1) Veksellerer Gottlieb har købt Jorden for at udstykke den til Byggegrunde, og han regner med at kunne faa 1 Kr. pr. Kvadratalen. Da det efter det foranførte drejer sig om ca. 69.300 Kv. m eller ca. 173.250 Kv. Alen, er der altsaa Tale om en Købesum paa ca. 173.000 Kr.

Iøvrigt mener han, at en smukt gennemført Bebyggelse ikke vil kunne skade Udsigten fra Maglehøj og ej heller hindre Publikums Adgang til Højen, men tværtimod - naar der i Forbindelse med Bebyggelsen anlægges nye Veje - gøre denne lettere.

Iøvrigt er det ikke Tanken, at hele Arealet skal bebygges paa en Gang, men foreløbig udparcelleres og dyrkes som Havelodder, indtil der bliver Grundlag for Dannelsen af Ejerlaug og Vejlaug.

Kloaker og Afvanding vil efter Ejerens Mening kunne foretages uden stor Bekostning.

Han vil derhos formene, at der i Forvejen er en saa væsentlig Bebyggelse, at Naturfredningslovens § 25, Stk. 2, ikke kan komme til Anvendelse, samt at Højspændingsledningen ikke vil genere Bebyggelsen, idet denne kan indrettes efter Ledningens Beliggenhed.

2) Møller Otto Jørgensen har forlangt en Erstatning paa 10.000 Kr., hvorved det dog maa bemærkes, at der, da dette Krav blev fremsat, var Tale

om ca. 66.500 Kv. m, medens der nu, som foran anført, kun er Tale om ca. 43.500 Kv. m.

3) Husejer Karl Jørgensen mener at kunne sælge Byggegrunde for 1,50 Kr. eller 2 Kr. pr. Kv. m, hvorhos han mener, at Naturfredningslovens § 25 ikke kan være til Hinder for Bebyggelse, da der i Førvejen er bygget en Del.

Han vil herefter kræve en Erstatning paa 5.000 Kr. mod, at man til Gengæld sikrer ham Ret til frit at bebygge den Del af hans Ejendom, der falder udenfor Fredningsforslaget.

4) Vilh. Petersen kræver en Erstatning paa 1 Kr. pr. Kv. Alen samt Ret til at plante Frugttræer.

Nævnet finder, at det fremsatte Ønske om Fredning bør imødekommes paa den nedenfor anførte Maade, da det ikke skønnes at være muligt paa anden Maade at bevare Udsigten fra Maglehøj og navnlig ikke - hvad der er lige saa værdifuldt - at bevare Udsigten til Højen.

Med Hensyn til Erstatningskravene bemærker Nævnet - specielt med Henblik paa Veksellerer Gottlieb's Krav - at en paabegyndt Bebyggelse af et Areal erfaringsmæssigt fører til en skattemæssig Omvurdering af hele Arealet, saaledes at Størrelsen af Førtjenesten i det lange Løb bliver stærkt formindsket.

Det bemærkes endvidere, at man til Trods for den foreliggende Bebyggelse ikke helt kan se bort fra Reglen i Naturfredningsloven § 25, Stk. 2, da den Bebyggelse, der nu er Tale om ikke - i alt Fald ikke alle Steder - paa en naturlig Maade vil komme til at slutte sig til den i Førvejen eksisterende.

Endelig bemærkes det, at en Fredning ikke vil være til Hinder for Jordens fortsatte Dyrkning eller for, at der paa Matr. Nr. 19 af Arresødal fortsat tages Sand og Grus, ligesom der paa Otto Jørgensens og Vilh. Petersens Arealer vil kunne plantes Frugttræer.

Matr. Nr. 74, 75 og 76 af Frederiksværk Købstads Markjorder er i deres Helhed vurderet til Grundskyldværdi 16.100 Kr., Matr. Nr. 2a af Brederød er i sin Helhed (ca. 33 ha) vurderet til 37.000 Kr., Nr. 19 af

Arresødal i sin Helhed til 3.800 Kr., Nr. 20a og 21c af Arresødal i deres Helhed til 2.000 Kr. og Nr. 18a af Arresødal i sin Helhed til 1.900 Kr.

Herefter skønnes Erstatningen til Veksellerer Gottlieb at burde fastsættes til 10.000 Kr. for Arealerne i Frederiksværk Kommune og 1.000 Kr. for Arealet i Kregme-Vinderød Kommune. Erstatningerne til Otto Jørgensen, Karl Jørgensen og Vilh. Petersen fastsættes til henholdsvis 4.000 Kr., 2.000 Kr. og 500 Kr.

Da Frederiksværk Kommune efter Loven skal betale 5.000 Kr., skønnes det rimeligt, at ogsaa Kregme-Vinderød Kommune udreder en Andel, hvilken Andel skønnes at kunne fastsættes til 1.000 Kr.

Af kæstbeløbet skal forsaavidt de 10.000 Kr. angaar, Statskassen iflg. Loven betale 5.000 Kr. Tilbage bliver herefter 6.500 Kr., der vil være at fordele ligeligt mellem Statskassen og Frederiksborg Amt - altsaa ialt til Statskassen 3.250 Kr. og til Amtet 3.250 Kr.

Det bemærkes, at de to Kommuner er enige om i Fællesskab at vedligeholde Adgangsstierne.

Herefter bestemmes:

De foran nævnte Ejendomme:

Matr. Nr. 74, 75 og 76 (delvis) af Frederiksværk Købstads Markjorder, en Del af Matr. Nr. 19 af Arresødal Hovedgaard, Vinderød Sogn, en Del af Matr. Nr. 2a af Brederød, Kregme Sogn, en Del af Matr. Nr. 20a, 21c og 18a af Arresødal Hovedgaard, Vinderød Sogn, fredes - i den Udstrækning det paa medfølgende Kort er angivet - saaledes, at Omraadet i det væsentlige skal henligge i sin nuværende Tilstand.

Det er navnlig forbudt:

- 1) at opføre Bygninger af enhver Art, herunder Drivhuse, Garager, Boder eller Skure, samt at anbringe andre Indretninger, der kan virke skæmmende, derunder Ledningsmaster o. lign.
- 2) at foretage Afgravning eller Opfyldning af det naturlige Jordsmon eller henkaste Affald derpaa, hvorved dog bemærkes, at det er tilladt for at
sat/benytte Grusgraven paa Matr. Nr. 19 af Arresødal.

- 3) uden Nævnets Samtykke at foretage saadan Beplantning af Arealet, hvorved Udsigten kan forringes, dog at der paa Matr. Nr. 2a af Brederød og Matr. Nr. 18a af Arresødal kan plantes lavtvoksende Frugttreer.
- 4) at benytte Arealet til Teltslagning eller paa anden Maade som Lejrplads samt at benytte det til Parkering.

Som Erstatning tillægges der Veksellerer Werner Gottlieb 11.000 Kr., Møller Otto Jørgensen 4.000 Kr., Husejer Karl Jørgensen 2.000 Kr. og Landmand Vilh. Petersen 500 Kr., hvilke Erstatninger udredes saaledes: Statskassen 8.250 Kr., Frederiksborg Amt 3.250 Kr., Frederiksværk Kommune 5.000 Kr. og Kregme-Vinderød Kommune 1.000 Kr.

Denne Kendelse vil være at tinglyse som servitutstiftende paa de ovennævnte Ejendomme.

Paataleret har Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt, Frederiksværk Kommune og Kregme-Vinderød Kommune hver for sig eller i Forening."

Kendelsen er forelagt overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, 2. stk., hvorhos den er indanket af samtlige ejere, nemlig veksellerer Werner Gottlieb, møller Otto Jørgensen, husejer Karl Jørgensen og landmand Vilh. Petersen.

Overfredningsnævnet har den 30. april 1949 afholdt aastedsmøde i sagen og forhandlet med de ankende lodsejere og andre i sagen interesserede. Man har endvidere drøftet sagen i overfredningsnævnets møder den 11. maj, 19. august, 1. november og 14. december s.a.

Paa grundlag af disse forhandlinger har overfredningsnævnet vedtaget at lade arealerne af matr. nr. 21c, 20a, 19 og 18a, alle af Arresødal hovedgaard, og matr. nr. 76 af Frederiksværk markjorder udgaa af fredningen. Man har derhos opnaaet en overenskomst med møller Otto Jørgensen, hvorefter han godkender den tilkendte erstatning 4.000 kr., mod, at det tillades ham at fortsætte med opgravning af grus og sten som hidtil ind over grænsen af det fredede areal, hvor dette materiale findes, dog kun indtil en afstand af 100 m fra højens top.

Med veksellerer Werner Gottlieb har man opnaaet følgende overenskomst:

Det areal af matr. nr. 74 og 75 af Frederiksværk købstads markjorder, som paa det til nærværende kendelse hørende kort (Fr. 114) er omsluttet med sort skravering mod nord, vest og syd, undergives bestemmelserne under 1), 2) og 4) i den i fredningsnævnets kendelse angivne servitut. Paa arealet kan der anlægges haver, hvis beplantning dog skal holdes indenfor en saadan højde, at den ikke hindrer udsigten fra Magle-
høj.

Forsaavidt angaar det paa kortet med prikker indrammede areal af de nævnte ejendomme, der efter det for overfredningsnævnet oplyste er foreslaaet omfattet af byplanbestemmelser, erstattes den i fredningskendelsen angivne servitut med følgende: "Bebyggelse af arealerne maa kun ske med eenetages beboelsesbygninger med udnyttet tagetage og de i saadanne bygninger sædvanligt forekommende butikslokaler." Paa foranledning af ejeren bemærkes herved, at bygningstegninger og bygningernes beliggenhed ikke forud skal godkendes af fredningsmyndighederne.

Ejeren frafalder krav paa erstatning for fredningen.

Efter den saaledes truffne ordning finder overfredningsnævnet ikke, at der er tilstrækkelig begrundelse for at paalægge Kregme-Vinderød kommune nogen del af erstatningsudgiften.

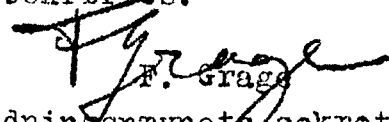
Fredningsnævnets kendelse vil herefter være at stadfæste med de af det foranstaaende følgende ændringer.

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

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amt den 6. september 1948 afsagte kendelse vedrørende fredning af "Maglehøj" ved Frederiksværk og højens nærmeste omgivelser stadfæstes med de af det foranstaaende følgende ændringer.

I erstatning tillægges der møller Otto Jørgensen 4.000 Kr., der udredes med halvdelen af statskassen og halvdelen af Frederiksborg amtsfond.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.


F. Gragg
overfredningsnævnets sekretær