

Afgørelser – Reg. nr.: 00604.00

Fredningen vedrører: Røde Kilde

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

23-06-1938

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

23/6-38

U D S K R I F T

af

Forhandlingsprotokollen for Fredningsnævnet for Frederiksborg Amtsrads-
kreds.

K E N D E L S E

afsagt den 23. Juni 1938.

Vejby-Tibirke Sogneraad har paa Foranledning af en Henvendelse fra flere Beboere paa Raage Mark anmodet om at et Væld, der kaldes Røde Kilde beliggende paa Matr.Nr.16^e Vejby tæt ved Stranden maa blive fredet, og at der maa blive tilvejebragt en Sti fra Strandvejen over nævnte Ejendom til Stranden.

Der skal tidligere have været en Sti, som blev almindelig benyttet, men der er nu ingen og det ses ikke, at nogen har Ret til Færdsel over Ejendommen.

Kilden findes i en Sænkning, hvortil der fra Naboejendommen kommer et lille Vandløb, som fortsættes til Stranden. Sænkningen er sumpet med Vandhuller, hvoraf et maa regnes for Kildens Bassin. Tidligere har adskillige hentet Vand her, og i gamle Dage siges Kilden at have været anset for hellig.

Ejendommen, der er paa ca 2 ha ejes af Fru Anna Wandalls Bo. Ved Forhandling med dette er der mellem Ejeren og Nævnet opnaaet Overenskomst saavel om Kildens Fredning som om at der langs Ejendommens Skel maa udlægges en offentlig Sti mod Erstatning for Arealafgivelse og i øvrigt paa nedennævnte nærmere Betingelser.

Det bestemmes herefter, at der paa Matr.Nr.16^e langs Ejendommens østlige Skel udlægges en offentlig Sti 1½ m bred fra Sognevejen til Stranden.

Det er Betingelse, at der ved Sogneraadets Foranstaltning sættes Hegn langs den vestlige Side af Stien, og det er Ejeren Ønske, at Sogneraadet tager Skøde paa Arealet.

Det tillades nuværende og efterfølgende Ejere af Matr.Nr.16^e eller Parceller udstykkede derfra at have Adgang til Stien mod selv at bekoste Opsætning af nødvendige Laager.

Den Dalsænkning, hvori Røde Kilde findes, fredes tilligemed dens Skraaninger, saaledes at de skal henligge som nu, kun at

Bassinet maa oprenses. Der maa her ikke henkastes Affald eller
anbringes noget, der kan virke uheldigt i Omgivelserne. Der skal
være Adgang til Stedet fra Stranden.

Der udbetales Ejerne en Erstatning af 500 Kr.

A.P.Larsen

L.Harboe

H.V.Hansen

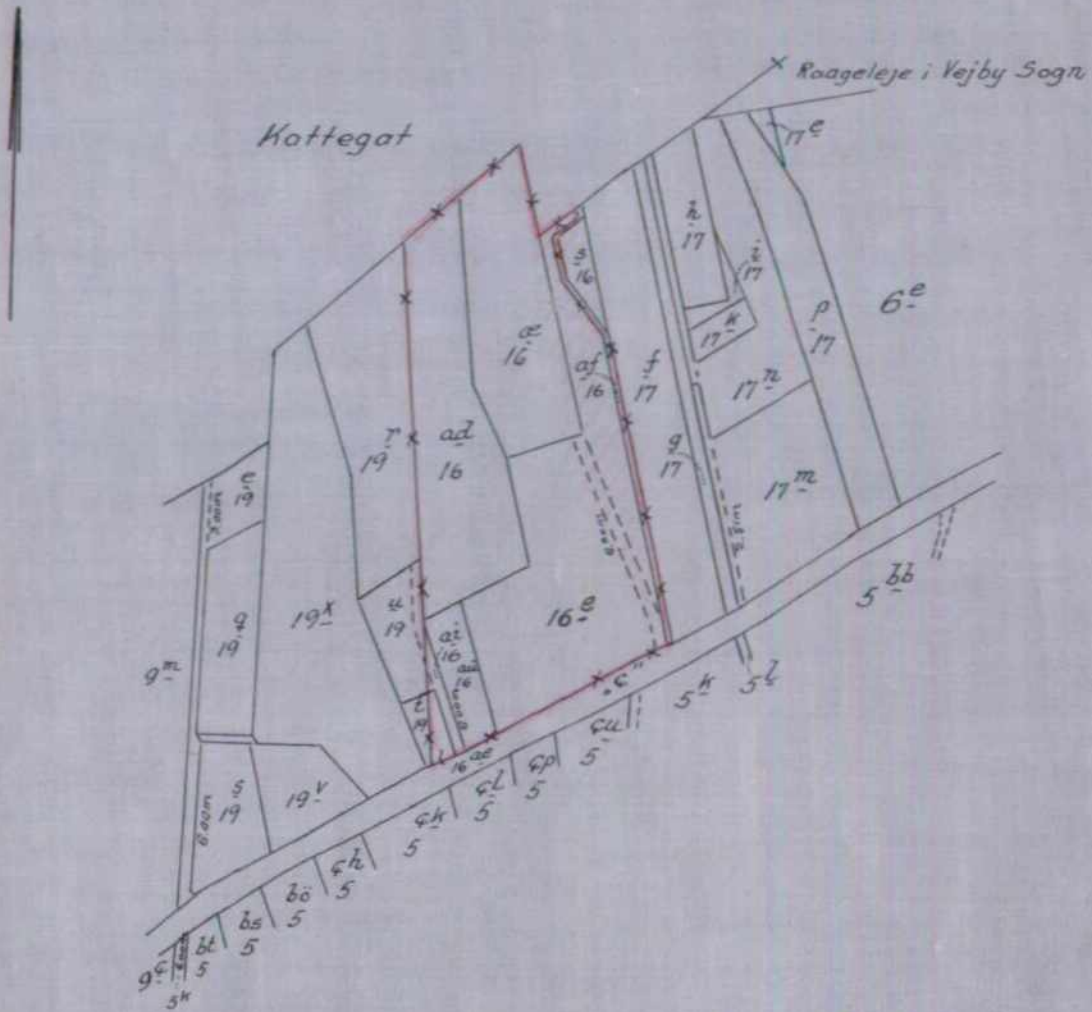
.....



sammenfaldende med Skel



ikke sammenfaldende med Skel



Terrain af

Vejby By

Sogn: Vejby

Herred: Holbo

Amt: Frederiksborg

Udfærdiget i Februar 1949

Direktoratet for Matrikulsvesenet

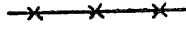
*J. Tildsen
Teksp.*

*Teksten er ufuldstændig
og mangler flere
oplysninger om
den samlede situation
for området.*

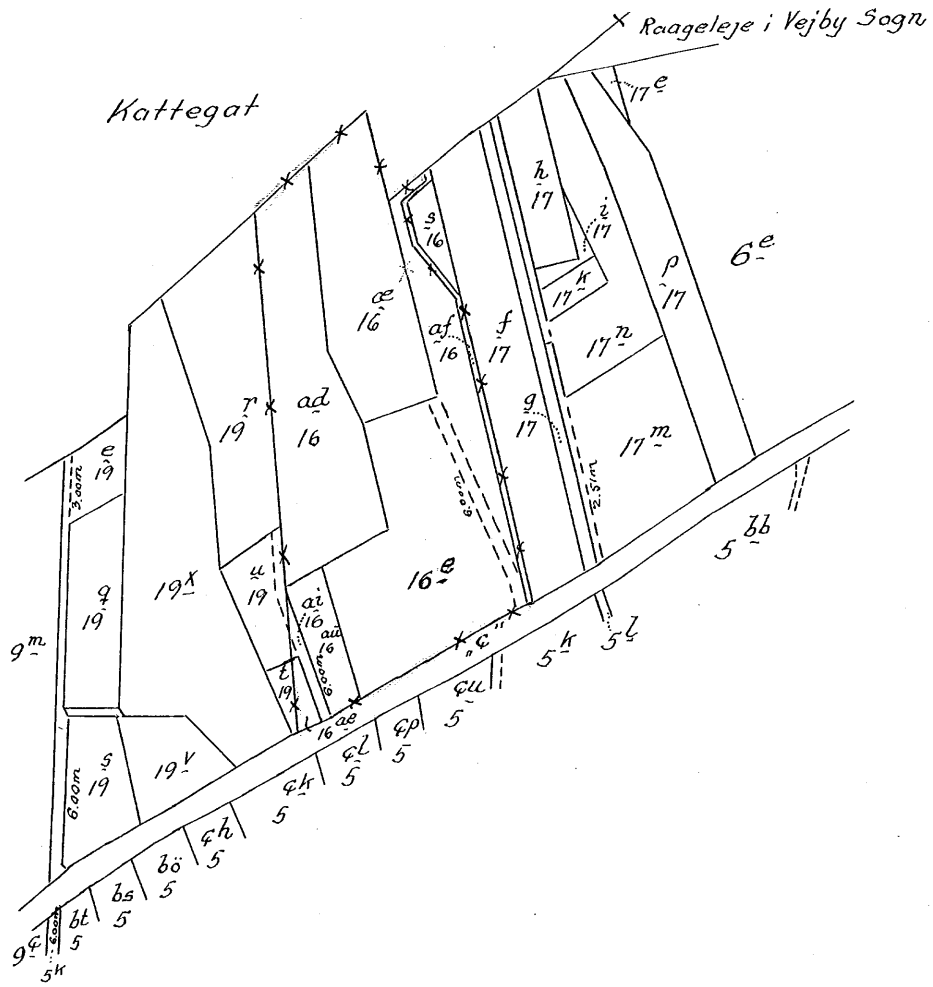
Fredningsgrænser:

REG NR 604

sammenfaldende med Skel



ikke sammenfaldende med Skel



Terrain af

Vejby By

Sogn: Vejby

Herred: Holbo

Amt: Frederiksborg

*Teknikeren undersøger og
 angiver størrelsen af
 og kortet, og undersøger
 den for at sikre sig, at den
 er korrekt.*

Udfærdiget i Februar 1949
 Direktoratet for Matrikulsvæsenet

*L. Gildsen
 Tekn.*

Maalestoksforhold: 1:4000

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 20 12 28 42

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 16. januar 2022 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FN-NSJ-056-2021 – Ansøgning om tilladelse til at opføre et sommerhus på ejendommen matr. nr. 16nq Vejby By, Vejby, beliggende Ballekilde 7 A, 3210 Vejby, Gribskov Kommune.

Fredningsbestemmelser:

Ovennævnte ejendom er omfattet af Natur og Miljøklagenævnets afgørelse af 11. juli 2012 om fredning af Helsingørs Grønne Vestkile. Fredningen har til formål at sikre og forbedre det nuværende egnskarakteristiske åbne landskab, hvor overdrev, moser og småsøer skaber variation i landskabet, og hvor de åbne arealer skaber kontrast til det markante skovbryn og skoven Teglstup Hegn, at sikre og øge den biologiske mangfoldighed i området og forbedre levevilkårene for det naturlige plante- og dyreliv, at sikre arealernes biologiske og landskabelige værdier sikres og forbedres via områdets drift og pleje, og at sikre og forbedre offentlighedens adgang til området. Helsingør Kommune har nærmere redegjort for fredningen og relevante fredningsbestemmelser i det til denne afgørelse vedhæftede bilag, hvortil henvises

Ansøgningen, fredningen og Gribskov Kommunes udtalelse:

Gribskov Kommune har den 29. september 2021 (sag 01.05.10-A00-3-21) rettet henvendelse til Fredningsnævnet for Nordsjælland, idet ejeren af ovennævnte ejendom ønsker at opføre et sommerhus. Ejendommen er omfattet af en afgørelse af 23. juni 1938 om fredning af ”Røde Kilde” beliggende på matr. nr. 16e Vejby By, Vejby. Af henvendelsen til fredningsnævnet fremgår blandt andet:

”Ansøgningen

Jesper Kusk Arkitekter søger på vegne af ejerne Louise og Thomas Petersen Eldor om byggetilladelse til opførelse af et 158 m² sommerhus på ny udstykket matrikel (matr.nr. 16nq, Vejby By, Vejby), beliggende på adressen Ballekilde 7A, 3210 Vejby. Det fremgår af ansøgningen, at der er tale om opførelse af et sommerhus i et plan med et samlet bebygget areal på 158 m², samt en overdækket terrasse på 11 m². Huset udføres som et langhus med indskæringer til terrasser mod vest og øst. Facader beklædes med træ og terrasse udføres ligeledes i træ. Ansøgning, inklusiv situationsplan, er vedlagt som bilag 2.

Ejendommen

Matr.nr. 16nq, Vejby By, Vejby, er udmatrikuleret og har, jf. BBR et areal på 1488 m². Matriklen er ikke bebygget på nuværende tidspunkt. Ejendommen ligger på en kuperet grund med udsigt over Kattegat, og fremstår som naturgrund med lav beplantning uden hegning og med få træer.

Besigtigelse

Grunden blev besigtiget den 28. september 2021 af Gribskov Kommune, Anni Hougaard Dalgas. Vegetationen var domineret af græsser, opvækst af birk og rosenbuske, og vurderes at være uden væsentlig botanisk interesse. Foto fra besigtigelsen er vedlagt som bilag 3.

Fredning på ejendommen

Ejendommen er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 23. juni 1938 om fredning af Røde Kilde i Gribskov Kommune.

Fredningens formål er at frede et væld, Røde Kilde, kildens bassin (dalsænkning) og dens skråninger. Kort over det fredede område med højdekurver fremgår af bilag 4, hvor også kildens beliggenhed ifølge historiske kort er medtaget.

Det ansøgte er omfattet af følgende bestemmelse i fredningen: ”Den Dalsænkning, hvori Røde Kilde findes, fredes tilligemed dens Skråninger, saaledes at de skal henligge som nu, kun at Bassinet maa oprenses. Der maa ikke henkastes Affald eller anbringes noget, der kan virke uheldigt i Omgivelserne.”

Natura 2000

Ejendommen ligger ikke i Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 195 Gilleleje Flak og Tragten, der ligger ca. 600 meter nordøst for ejendommen. Natura 2000-området består af habitatområde nr. 171. Natura 2000-området er udelukkende hav og specielt udpeget for at beskytte marine naturtyper og arter. Udpegningsgrundlaget fremgår af nedenstående tabel, jf. Natura 2000-basisanalyse 2022-2027 for området (link:

<https://mst.dk/media/194254/n195-basisanalyser-2022-27-gilleleje-flak.pdf>).

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 171	
Naturtyper:	Sandbanke (1110) Rev (1170)
Arter:	Marsvin (1351)

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de tal-koder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype (j. habitatdirektivet. Ved fuglearter er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

Kort med angivelse af ejendommens beliggenhed i forhold til nærmeste Natura 2000-område fremgår af bilag 5.

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV arter på matrikel nr. 16nq, Vejby By, Vejby, eller i nærområdet.

Andre beskyttelseshensyn

Der er hverken vejledende registreringer af beskyttede naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttede sten- og jorddiger, registrerede fortidsminder eller beskyttelseslinjer på matrikel nr. 16nq, Vejby By, Vejby.

Fysisk planlægning

Matr.nr. 16nq, Vejby By, Vejby, er i Kommuneplanen 2021-2033 beliggende indenfor Rammeområde 8.S.01 - Sommerhusområde ved Heatherhill. Matr.nr. 16nq, Vejby By, Vejby, ligger i et sommerhusområde hvor anvendelse er angivet til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Der er ikke taget endelig stilling til det konkrete projekt i henhold til gældende bygningsreglement BR 18.

Vurdering

Gribskov Kommune vurderer, at ansøgning om opførelse af sommerhus på matr.nr. 16nq, Vejby By, Vejby, er omfattet af Røde Kilde fredningens bestemmelser om, at ”Den Dalsænkning, hvori Røde Kilde findes, fredes tilligemed dens Skråninger, saaledes at de skal henligge som nu, kun at Bassinet maa oprenses. Der maa ikke henkastes Affald eller anbringes noget, der kan virke uheldigt

i Omgivelserne.” Opførelse af sommerhus på grunden vurderes derfor at forudsætte Fredningsnævnets godkendelse/tilladelse.

Fredningsnævnet kan kun meddele dispensation fra en 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.

Fredning

Det er Gribskov Kommunes vurdering, at den ansøgte opførelse af sommerhus på matr.nr. 16nq, Vejby By, ikke strider imod fredningens formål om at frede Røde Kilde med nærmeste omgivelser. Vurderingen er baseret på, at den ansøgte opførelse af nyt sommerhus på en ubebygget udmatrikuleret grund, ligger i et sommerhusområde, omgivet af eksisterende sommerhusbebyggelser. Matriklen, som sommerhuset ønskes opført på, ligger i nogen afstand af selve Røde Kildes udspring, jf. kortbilag 4 med højdekurver over matriklens og Røde Kildes beliggenhed. Røde Kildes bassin og skråning inden for fredningsområdet er præget af sommerhusbebyggelser med haver, samt tilgroning med krat, der ikke giver mulighed for at se kildens bassin eller skråning tydeligt. Foto af område, hvor Røde Kilde krydser den offentlige sti fremgår af Bilag 3. Det er samlet set Gribskov Kommunes anbefaling, at der meddeles dispensation til den ansøgte opførelse af sommerhus på matr.nr. 16nq, Vejby By, Vejby.

Natura 2000 og bilag IV arter

Det er kommunens vurdering at opførelse af sommerhus på matr.nr. 16nq, Vejby By, Vejby, ikke vil medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af de særligt beskyttede naturtyper og beskyttede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000-område nr. 195, fordi der er tale om marine naturtyper og arter, som ikke vurderes at blive påvirket af sommerhusbyggeri på land. Det er ligeledes Gribskov Kommunes vurdering, at opførelse af sommerhuset ikke vil ødelægge eller beskadige yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, da der ikke er registreret bilag IV-arter på matriklen eller i nærområdet.”

Det samlede ansøgningsmateriale og de af Gribskov Kommune ovenfor angivne bilag, hvortil henvises, er vedhæftet denne afgørelse og udgør en integreret del af afgørelsen. Det fremgår heraf blandt andet, at kilde og skråninger samt en sti, som tillige blev fastlagt i fredningsafgørelsen, ikke ligger på ejendommen matr. nr. 16 nq Vejby.

Skriftlige høringssvar:

Miljøstyrelsen har den 14. november 2021, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, oplyst, at det ansøgte ikke giver styrelsen anledning til supplerende bemærkninger.

Fredningsnævnets afgørelse:

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).

Fredningen har til formål at sikre den dalstrækning, hvori Røde Kilde findes, med tilhørende skråninger. Fredningen har tillige til formål at sikre udlæg af en offentlig sti til stranden langs den fredede ejendoms østlige skel.

Fredningsnævnet finder efter en samlet vurdering af det ansøgte sammenholdt med fredningens formål 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 bemærker herved, at det ansøgte byggeri ikke kan antages at have en betydende påvirkning på kildens dalstrækning og bredder samt at byggeriet ikke vil få betydning for den i forbindelse med fredningen sikrede offentlige sti. Fredningsnævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at det ansøgte ikke er hindret af de hensyn, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2-3. Fredningsnævnet meddeler herefter i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til det ansøgte.

Afgørelsen er truffet af fredningsnævnets formand i medfør af § 10, stk. 5, i bekendtgørelse nr. 842 af 27. juni 2016 om forretningsorden for fredningsnævn.

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

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Det er en betingelse for Miljø- og 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.naevneshus.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.naevneshus.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 projektilpasninger, 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 og Thomas Petersen Eldor v/Jesper Kusk Arkitekter
Gribskov Kommune
Danmarks Naturfredningsforening
DN Gribskov
Friluftsrådet
Friluftsrådet Nordsjælland
Dansk Ornitologisk Forening
DOF Gribskov
Miljøstyrelsen

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) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller
- 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.

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 32

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 16. marts 2022 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FN-NSJ-065-2021 – Ansøgning om tilladelse til at opføre et sommerhus m.v. på ejendommen matr. nr. 16æ Vejby By, Vejby, beliggende Ballekilde 7B, 3210 Vejby, Gribskov Kommune.

Fredningsbestemmelser:

Ovennævnte ejendom er omfattet af en afgørelse af 23. juni 1938 om fredning af "Røde Kilde" beliggende på daværende matr. nr. 16e Vejby By, Vejby. Gribskov har nedenfor redegjort for fredningen, hvortil henvises. Fredningsnævnet bemærker, supplerende, at fredningen endvidere har til formål at sikre udlæg af en offentlig sti til stranden langs den fredede ejendoms østlige skel.

Ansøgningen, fredningen og Gribskov Kommunes udtalelse:

Gribskov Kommune har den 14. december 2021 (sag 01.05.10-A00-7-21) rettet henvendelse til Fredningsnævnet for Nordsjælland, idet ejerne af ovennævnte ejendom ønsker at opføre et nyt sommerhus, et anneks og et skur til erstatning for den på ejendommen eksisterende bebyggelse. Af henvendelsen til fredningsnævnet fremgår blandt andet:

”

Ansøgningen

Tor-Olof E. J. Johansson har den 3. november 2021 på vegne af ejerne Anne Marie og Martin Lie Nordvig, søgt om byggetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus, et anneks og et skur på matr.nr. 16æ, Vejby By, Vejby, beliggende på adressen Ballekilde 7B, 3210 Vejby. Bygningerne skal erstatte det nuværende sommerhus og skur på ejendommen, som nedrives.

Det fremgår af ansøgningen, at der er tale om opførelse af et sommerhus i et plan med et bebygget areal på 217,7 m², et anneks på 30 m² og et skur på 25,5 m². Huset opføres med udvendig træbeklædning, som patineres naturligt med vind og vejr. Tagkonstruktionen planlægges også beklædt med samme listebeklædning for at give bygningsmassen et ensartet udtryk. Der foretages terrænregulering (udgravning) på ca. 0,68 meter i forbindelse med opførelse af skuret for at holde skuret i samme højde som det resterende byggeri, hvilket fremgår af ansøgningens facadetegning. Der etableres terrasser langs sommerhusets vestvendte facade. Ansøgningen med situationsplan og facadetegninger, er vedlagt som bilag 2.

Ejendommen

Matr.nr. 16æ Vejby By ligger delvist i sommerhusområde og i landzone. Ejendomme har et areal på 3569 m². På ejendommen er der, jf. BBR, opført et sommerhus på 115 m² fra 1974 samt en garage på 15 m² opført i 2011.

Ejendommen ligger i et område med sommerhuse, hvor hus og have ligger højt i terrænet, mens resten af matriklen ligger på kystskrænten og stranden mod Kattegat.

Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 9. december 2021 af Gribskov Kommune, Anni Hougaard Dalgas. Formålet med besigtigelsen var primært at tage foto af de nuværende bygninger og deres beliggenhed inden for fredningen. Foto fra besigtigelsen er vedlagt som bilag 3.

Fredning på ejendommen

Ejendommen er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 23. juni 1938 om fredning af Røde Kilde i Gribskov Kommune.

Fredningens formål er at frede et væld, Røde Kilde, kildens bassin (dalsænkning) og dens skråninger. Kort over det fredede område med højdekurver fremgår af bilag 4, hvor også kildens beliggenhed ifølge historisk kort er medtaget.

Det ansøgte er omfattet af følgende bestemmelse i fredningen: ”Den Dalsænkning, hvori Røde Kilde findes, fredes tilligemed dens Skråninger, saaledes at de skal henligge som nu, kun at Bassinet maa oprenses. Der maa ikke henkastes Affald eller anbringes noget, der kan virke uheldigt i Omgivelserne.”

Natura 2000

Ejendommen ligger ikke i Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 195 Gilleleje Flak og Tragten, der ligger ca. 550 meter nordøst for ejendommen. Natura 2000-området består af habitatområde nr. 171. Natura 2000-området er udelukkende hav og specielt udpeget for at beskytte marine naturtyper og arter. Udpegningsgrundlaget fremgår af nedenstående tabel, jf. Natura 2000-basisanalyse 2022-2027 for området (link: <https://mst.dk/media/194254/n195-basisanalyser-2022-27-gilleleje-flak.pdf>).

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 171		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Rev (1170)
Arter:	Marsvin (1351)	

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet. Ved fuglearterne er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

...

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV arter på matrikel nr. 16æ, Vejby By, Vejby, eller i nærområdet. Nærmeste registrering af bilag IV-arter er markfirben ca. 900 metersydvest for ejendommen og spidsnudet frø ca. 1 km sydvest for ejendommen.

Arterne er fredet og omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Det er ulovligt at slå bilag IV arterne ihjel og at ødelægge deres yngle- eller rasteområder, jf. Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt (BEK nr. 521 af 25/03/2021) og Bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 2091 af 12/11/2021). Det er Miljøstyrelsen, der er myndighed.

Andre beskyttelseshensyn

Der er hverken vejledende registreringer af beskyttede naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttede sten- og jorddiger, registrerede fortidsminder eller beskyttelseslinjer på matrikel nr. 16æ, Vejby By, Vejby.

Byggeprojektet ligger umiddelbart syd for kystbeskyttelseslinjen. Kystbeskyttelseslinjen berøres derfor ikke af projektet.

Fysisk planlægning

Matr.nr. 16æ, Vejby By, Vejby, er i Kommuneplanen 2021-2033 beliggende indenfor Rammeområde 8.S.01 - Sommerhusområde ved Heatherhill. Matr.nr. 16æ, Vejby By, Vejby, ligger i et sommerhusområde, hvor anvendelse er angivet til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Vurdering

Gribskov Kommune vurderer, at ansøgning om opførelse af sommerhus, anneks og skur på matr.nr. 16æ, Vejby By, Vejby, er omfattet af Røde Kilde fredningens bestemmelser om, at "Den Dalsænkning, hvori Røde Kilde findes, fredes tilligemed dens Skråninger, saaledes at de skal henligge som nu, kun at Bassinet maa oprensnes. Der maa ikke henkastes Affald eller anbringes noget, der kan virke uheldigt i Omgivelserne." Opførelse af sommerhus, anneks og skur på grunden vurderes derfor at forudsætte Fredningsnævnets godkendelse/tilladelse.

Fredningsnævnet kan kun meddele dispensation fra en 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.

Fredning

Det er Gribskov Kommunes vurdering, at den ansøgte opførelse af sommerhus, anneks og skur på matr.nr. 16æ, Vejby By, ikke strider imod fredningens formål om at frede Røde Kilde med nærmeste omgivelser. Vurderingen er baseret på, at det ansøgte skal erstatte eksisterende bygninger på grunden. Det ønskede nye sommerhus er væsentligt større end det eksisterende sommerhus, men da bygningen, ifølge ansøgningens situationsplan, placeres på langs af matriklen, således at facaden mod stranden/Kattegat har omtrentlig samme længde som den nuværende, vil det visuelle indtryk fra stranden og kystskrænten være overvejende uændret. Ejendommen ligger i et sommerhusområde, omgivet af eksisterende sommerhusbebyggelser.

Matriklen, som sommerhus, anneks og skur ønskes opført på, ligger i nogen afstand af selve Røde Kildes udspring, jf. kortbilag 4 med højdekurver over matriklens og Røde Kildes beliggenhed. Røde Kildes bassin og skråning inden for fredningsområdet er præget af sommerhusbebyggelser med haver, samt tilgroning med krat, der ikke giver mulighed for at se kildens bassin eller skråning tydeligt. Foto af området, hvor Røde Kilde krydser den offentlige sti fremgår af Bilag 3.

Det er samlet set Gribskov Kommunes anbefaling, at der meddeles dispensation til den ansøgte opførelse af sommerhus, anneks og skur på matr.nr. 16æ, Vejby By, Vejby.

Gribskov Kommune kan supplerende oplyse, at kommunen forventer at igangsætte rydning af opvækst af pilekrat og rynket rose i Røde Kildes bassin. Rydningen vil ske i dialog med grundejerne. Som udgangspunkt forventes rydningen iværksat på matriklerne, der grænser op til den offentlige sti (matrikel 16mf/Ballekilde 4 og 17ca/Rågelejevej 127D m.fl.). Rydningen har til formål at åbne op for udsynet til Røde Kilde bassinet.

Natura 2000 og bilag IV arter

Det er kommunens vurdering at opførelse af sommerhus på matr.nr. 16æ, Vejby By, Vejby, ikke vil medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af de særligt beskyttede naturtyper og beskyttede

arter i det internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000-område nr. 195, fordi der er tale om marine naturtyper og arter, som ikke vurderes at blive påvirket af sommerhusbyggeri på land. Det er ligeledes Gribskov Kommunes vurdering, at opførelse af sommerhuset ikke vil ødelægge eller beskadige yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, da der ikke er registreret bilag IV-arter på matriklen eller i nærområdet.”

Gribskov Kommune har i forbindelse med henvendelsen til fredningsnævnet blandt andet medsendt ejernes ansøgningsmateriale, kortbilag for ejendommens beliggenhed og Røde Kildes placering samt fotos optaget i forbindelse med Gribskov Kommunes besigtigelse af ejendommen. Dette materiale, hvortil henvises, er vedhæftet denne afgørelse og udgør en integreret del heraf.

Skriftlige høringsvar:

Danmarks Naturfredningsforening, Gribskov afdeling, har den 12. januar 2022 og den 24. februar 2022 oplyst efter gennemgang af kortmateriale, at foreningen ikke har bemærkninger til det ansøgte, der ikke vil kompromittere hverken slugten eller skråningerne.

Miljøstyrelsen har den 12. januar 2022, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, angivet blandt andet:

”Miljøstyrelsen bemærker, at der af ansøgningsmaterialet også er tegnet et byggefelt ind på den tilstødende matrikel 16nq Vejby By, Vejby. Jf. luftfoto har der aldrig været bebyggelse på denne matrikel. Matriklen har haft bevoksning/træer frem til 2018, hvor der er påbegyndt rydning af arealet. Det fremgår ikke, om byggefeltet på matr.nr. 16nq er en del af denne ansøgning, og Miljøstyrelsen har ikke kendskab til en evt. dispensation. Gribskov Kommune har kun udtalt sig om matr.nr. 16æ. Matr.nr. 16nq har formentlig været en del af matr.nr. 16æ på fredningstidspunktet.

Miljøstyrelsen bemærker yderligere, at den ansøgte bygnings nordlige facade på matr.nr. 16æ, er beliggende tættere på kysten end facaden på nuværende bygning der ønskes nedrevet. ... Der indrages også et større areal til terrasse, men det er ikke angivet, hvor stort dette areal er.”

Fredningsnævnets afgørelse:

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).

Fredningen har til formål at sikre den dalstrækning, hvori Røde Kilde findes, med tilhørende skråninger. Fredningen har tillige til formål at sikre udlæg af en offentlig sti til stranden langs det freddede areals østlige skel.

Fredningsnævnet finder efter en samlet vurdering af det ansøgte sammenholdt med fredningens formål 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 bemærker herved, at det ansøgte byggeri ikke kan antages at have en betydende påvirkning på kildens dalstrækning og bredder samt at byggeriet ikke vil få betydning for den i forbindelse med fredningen sikrede offentlige sti. Fredningsnævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at det ansøgte ikke er hindret af de hensyn, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2-3. Fredningsnævnet meddeler herefter i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation til det ansøgte.

Fredningsnævnet bemærker for en god ordens skyld, at nærværende afgørelse alene vedrører ejendommen matr. nr. 16æ Vejby By, Vejby, men ikke eventuelt byggeri på ejendommen 16nq Vejby By, Vejby.

Afgørelsen er truffet af fredningsnævnets formand i medfør af § 10, stk. 5, i bekendtgørelse nr. 842 af 27. juni 2016 om forretningsorden for fredningsnævn.

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.naevneshus.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.naevneshus.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 projektilpasninger, 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 på mail til:

Johansson Arkitekter ApS v/Tor Johansson

Gribskov Kommune

Danmarks Naturfredningsforening

DN Gribskov

Friluftsrådet

Friluftsrådet Nordsjælland

Dansk Ornitologisk Forening

DOF Gribskov

Miljøstyrelsen

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) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller
- 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.