

Afgørelser – Reg. nr.: 00627.00

**Fredningen vedrører: Egekrogsvang, Vatelunden,
Sandskrænten**

Domme

Ophævet - se reg.nr. 07922.00

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

31-10-1938

Kendelser

Deklarationer

**26-08-1955, 23-03-1955,
04-11-1939**

FREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T

af

Forhandlingsprotokollen for Fredningsnævnet for Københavns Amtsrådsreds.

Aar 1938 den 31. Oktober Em. Kl. 14 holdt Nævnet Møde paa Raadvad Hotel, hvor da foretoges:

Kontinuation af F.S. 101/37 angaaende Fabrikant I.C.Hempels Fredningsforslag.

Mødt var Nævnets Medlemmer, Formanden, Civildommer Chr. Andersen, Amtsrådsmedlem A.P.Grøn og frhv. Museumsdirektør Th. Oppemann.

.....

Vedrørende Spørgsmaalet om Sti- og Vejanlæg paa det fredede Areal udtalte Formanden, at han mente Spørgsmaalet maatte udskydes til en senere Afgørelse efter Forhandling med Sogneraadet.

Kunstmaler Struckmann udtalte, at Foreningen ikke mere var i Tvivl om Fabrikant Hempels Synspunkter. Han havde forstaaet, at han først ønskede Magelæget med Kommunen i orden, for derefter at gaa ind paa en Forhandling om det fredede Areals Anvendelse til Lejrpladser, Stianlæg m.m, og man imødesaa denne Forhandling.

Nævnet tiltraadte den mellem Sogneraadet og Fabrikant Hempel truffne Overenskomst vedrørende Fredning af visse Arealer af Matr. Nr. 2e Søllerød By og Sogn, og i Forbindelse hermed godkendtes Udkastet til det Servituddokument, der vil være at lyse paa Arealet, naar dette foreligger udskilt og opmaalt som særligt Matr. Nr.

Sagen sluttet.

Mødet hævet.

Th. Oppermann

Chr. Andersen

A.P.Grøn

DEKLARATIONER>

Aa# 1939 den 4. November blev tinglyst saalydende Dokument:

L. 11266

Stempel 4 Kr.

DEKLARATION

Undertegnede Fabrikant I.C.Hempel paalægger herved for mig og efterfølgende Ejere af Matr.Nr. 2gf, 2ia og 2e af Søllerød By og Sogn samt Matr.Nr. 6s af Nærum By, Vedbæk Sogn, nævnte Ejendomme følgende Servitutforpligtelser:

1.

Almenheden har Ret til Færdsel til Fods og paa Cykle ad de paa vedhæftede Kort markerede Stier og Veje. Paa den nuværende Markvej, der gaar Nord-Syd i den østlige Del af Matr.Nr. 2e, tillades dog ikke Færdsel paa Cykle, og denne Vej vedligeholdes som privat Fællesvej i Henhold til Vejvedtægt for Søllerød Kommune. Det Offentlige kan naarsomhelst forlange, at der vederlagsfrit afgives et Areal langs den nævnte Markvej til Brug for Indretning af en 2,50 m bred Cyklesti for Almenheden. Anlægget og Vedligeholdelsen af denne Cyklesti er mig og efterfølgende Ejere iøvrigt uvedkommende.

Anlæg og Vedligeholdelse af Stier er mig uvedkommende, og Stierne maa ikke af mig og fremtidige Ejere benyttes til Markkørsel eller anden Kørsel, idet Stierne, hvor disse skal følge nuværende Markvej, anlægges langs disse.

2.

Det skal være det Offentlige tilladt med Fredningsnævnets Samtykke og uden Bekostning for mig at anbringe et passende Antal Bænke og lignende.

3.

Ordensbestemmelser med Hensyn til Færdsel ad ovennævnte Stier og Veje udstedes af Fredningsnævnet.

Saafrømt der fra det Offentliges Side anlægges en til Automobilkørsel beregnet Vej over Matr.Nr. 2e Søllerød By og Sogn eller Dele af Ejendommen, bortfalder nærværende Forpligtelser.

I saa Tilfælde er jeg og efterfølgende Ejere udover de Ejendommen allerede tinglyste Servituter kun underkastet de ved Lovgivningens almindelige Bestemmelser til enhver Tid paalagte Baand paa Ejendomsretten, men er dog villig til at respektere den mellem Søllerød Sognersad og Fredningsnævnet for Københavns Amtsrådsreds foreløbig truffne Aftale, saaledes som denne er gengivet i Frednings-

protokollen paa Mødet den 3. og 4. Januar 1938.

Paataleret tilkommer Fredningsnævnet for Københavns Amtsraads-
kreds.

Nærværende Deklaration begæres lyst som servitutstiftende
paa Matr.Nr. 2gf, 2ia og 2e Søllerød By og Sogn samt Matr.Nr. 6s
Nærum By, Vedbæk Sogn.

København, den 10. Oktober 1939.

I.C.Hempel

Til Vitterlighed om Underskriftens Ægthed, Dateringens
Rigtighed og Udstederens Myndighed:

F. Rosenquist
Landsretssagfører
Knabrostræde 30

4/11-1939

Aar 1939 den 4. November blev tinglyst saalydende Dokument:
L. 11267 Stempel 4 Kr.

DEKLARATION

Undertegnede Fabrikant I.C. Lempel paalægger herved for mig og efterfølgende Ejere af Matr.Nr. 2e af Søllerød By og Sogn Landbrug i Forening med 6s Nærum navnte Ejendom følgende Servitutforpligtelser:

1.

Areaerne maa ikke beplantes, dog forbeholder jeg mig Plantning af saadanne Løbølter, der maatte blive nødvendige for Indretning af Lejrpladser eller Opholdspladser for Publikum etc. Disse Løbølters Beliggenhed og Udseende skal godkendes af Fredningsnævnet. Endvidere forbeholder jeg mig Hækbeplantning langs Nordsiden af den Sti, som skal gaa, hvor den saakaldte Ringvej skulde anlægges; denne Hækbeplantning maa dog naturligvis ikke skæmme Naturen.

2.

Areaerne maa ikke bebygges udover den nuværende Bebyggelse, undtagen forsaavidt angaar Læ- og Foderskure eller lignende til Faar og andre Kreaturer. I Tilfælde af, at de nuværende Bygninger maatte brænde eller blive nedrevet, helt eller delvis, skal det være tilladt at opføre andre Bygninger i Stedet. Enhver Bebyggelse skal godkendes af Fredningsnævnet.

Der maa ikke paa Areaerne anbringes eller indrettes noget, der kan virke skæmmende. Eventuelle Indhegninger skal derfor udføres i Overensstemmelse hermed, og disses Udseende godkendes af Fredningsnævnet.

Saafernt der fra det Offentliges Side anlægges en til Automobilkørsel beregnet Vej over Matr.Nr. 2e Søllerød By og Sogn, eller Dele af Ejendommen, bortfalder nærværende Forpligtelser.

I saa Tilfælde er jeg og efterfølgende Ejere udover de Ejendommen allerede tinglyste Servituter kun underkastet de ved Lovgivningens almindelige Bestemmelser til enhver Tid paalagte Baand paa Ejendomsretten, men er dog villig til at respektere den mellem Søllerød Sogneraad og Fredningsnævnet for Københavns Amtsrads kreds foreløbig truffene Aftale, saaledes som denne er gengivet i Fredningsprotokollen paa Mødet den 3. og 4. Januar 1938.

Partaleret tilkommer Fredningsnævnet for Københavns Amtsrads kreds.

Nærværende Deklaration begæres lyst som servitutstiftende paa

Matr.Nr. 2e af Søllerød By og Sogn, Landbrug i Forening med 6s
Nærum.

København, den 10. Oktober 1939.

I.C.Hempel

Pil Vitterlighed om Underskriftens Ægthed, Dateringens Rig-
tighed og Udstederens Myndighed:

F. Rosebquist

Landsretssagfører

Knabrostræde 30.

DEKLARATIONER>

A F S K R I F T

Stateministeriet,
Slotsholmsgade 10,
K.

2 1a, 2 1f og 2 g af
Søllerød By og Sogn samt
5 aa af Nørum By, Sølle-
rød Sogn.

Undertegnede ejer af ejendommene matr. nr. 2 1a,
2 1f og 2 g af Søllerød By og Sogn samt matr. nr. 5 aa af Nørum By, Sølle-
rød Sogn, fabrikant J.C.Hempel, pålægger med virkning for mig og ef-
terfølgende ejere ejendommene følgende

D e k l a r a t i o n. *indgivet 6/4-55*

Arealerne fredes således, at deres landskåbe-
lige tilstand opretholdes med park, frugtplantage (med kirsebærtræer,
sbletræer o.s.v.), granplantage og anden landbrugsmæssig eller gartner-
mæssig udnyttelse.

Der må ikke på arealerne opføres bygninger, sku-
re, mæster eller indretninger, der kan virke skæmmende.

Der skal dog kunne opføres de for driften af
ejendommen samt parken fornødne bygninger, herunder et drivhus i for-
bindelse med det eksisterende.

Det skal endvidere være tilladt på nævnte matr.
nr. 5 aa at opføre indtil 3 villaer efter ønske af den nuværende ejer
af ejendommen "Vatelunden" eller hans arvinger. Villaernes udseende og
placering skal være godkendt af fredningsnævnet for Københavns amts-
rådsreds, hvorved skal henses til, at bebyggelsen passer ind i hel-
heden, og særlig at den ikke skæmmer parken. Der må ikke anbringes
skæmmende hegn omkring grundene, men anlægget skal udformes som et å-
bent villaparkanlæg.

Foranstående deklaration skal kunne forelægges
fredningsnævnet for Københavns amtsrådsreds til eventuel indførelse
i dettes protokol i henhold til § 11 i lov nr. 140 af 7. maj 1937 om
naturfredning.

Påtaleret har fredningsnævnet for Københavns amt
samt undertegnede fabrikant J.C.Hempel.

Hempel 23/3 55

X print

for sig i h. h. k. t. t.

SOU 41

DEKLARATIONER>

Matr.nr. 21r,
Søllerød by og
sogn.

Statsministeriet,
Slotsholmsgade 10,
København K.

København, den 26. august 1955.

Statsministeriet som ejer på statens vegne af matr.nr. 21r af Søllerød by og sogn pålægger herved ejendommene følgende

D e k l a r a t i o n :

Arealet fredes således, at dets landskabelige karakter opretholdes.

Det må ikke bebygges inden for en afstand af 100 m fra matr.nr. 21r's østlige skel. Uden for denne afstand skal det være tilladt at opføre enten to lave eenfamiliehuse eller, såfremt arealet måtte blive anvendt som spejderlejrplads, en lejrbygning med fornødne uihuse, alt efter forudgående godkendelse af fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds og ejeren af "Vatelunden".

Med henblik på arealets benyttelse som lejrplads for spejdere skal det endvidere være tilladt at foretage den til en sådan benyttelse hensigtsmæssige fældning i bevoksningen.

Fåtalieberettiget er ejeren af ejendommen "Vatelunden" og fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds, hver for sig.

Statsministeriet, den 26. august 1955.

J. Elkjær Larsen

F. Graae
eksp.sekr.

Afskriftens rigtighed bekræftes.

Fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds, den 29/9 - 1955

J. Elkjær

[Handwritten mark]

KORT >

REG. NR 627



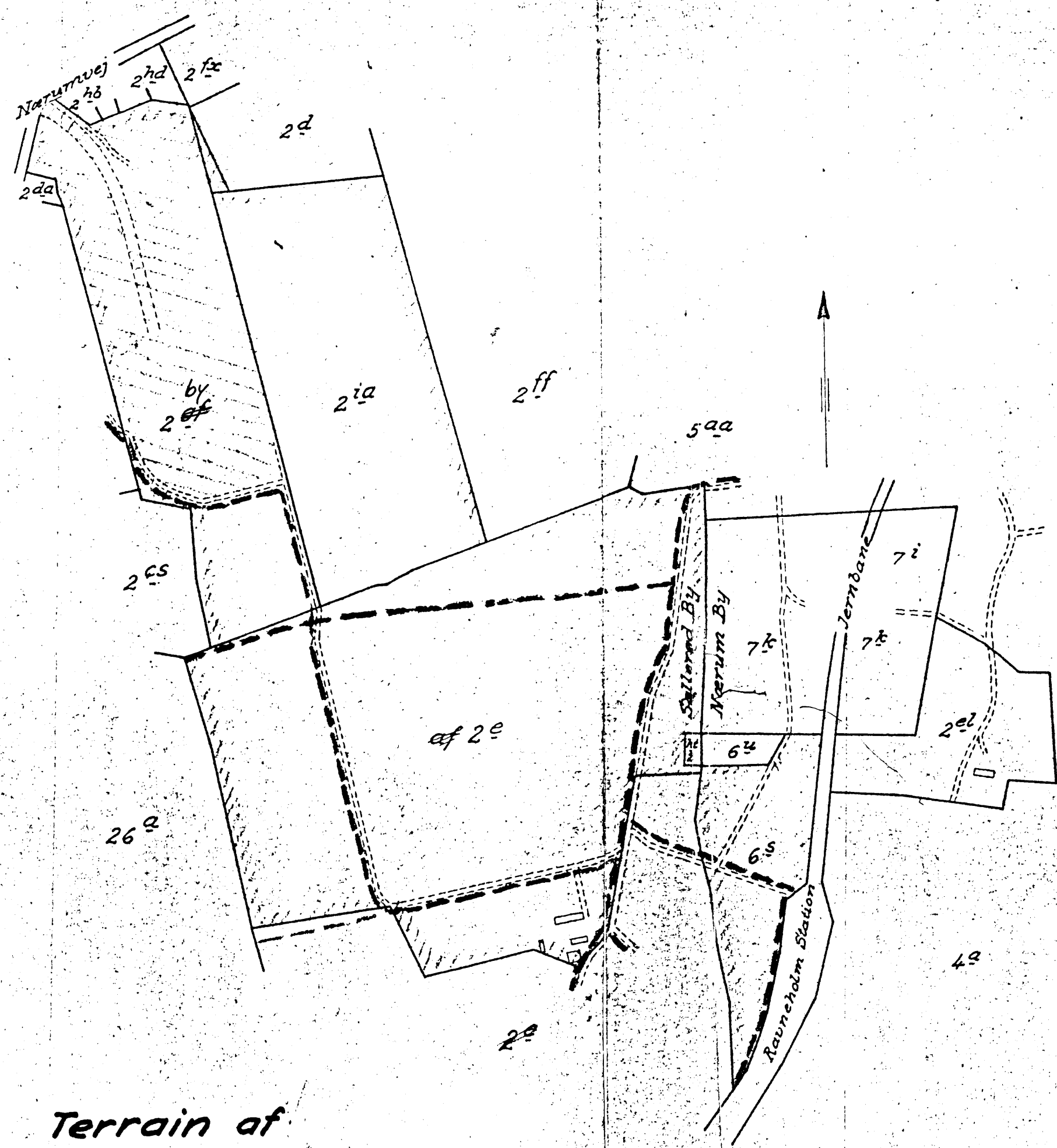
Terræn
 af
 Sölleröd By og Sogn
 Sottelund Herred
 Köbenhavns Amt

Væfærdiget i april 1950
 Direktoratet for matrikelvæsenet

J. N. Jørgensen
Ekspr.



Målestoksforhold 1:2000
 nr 627
 M Bl. 2930

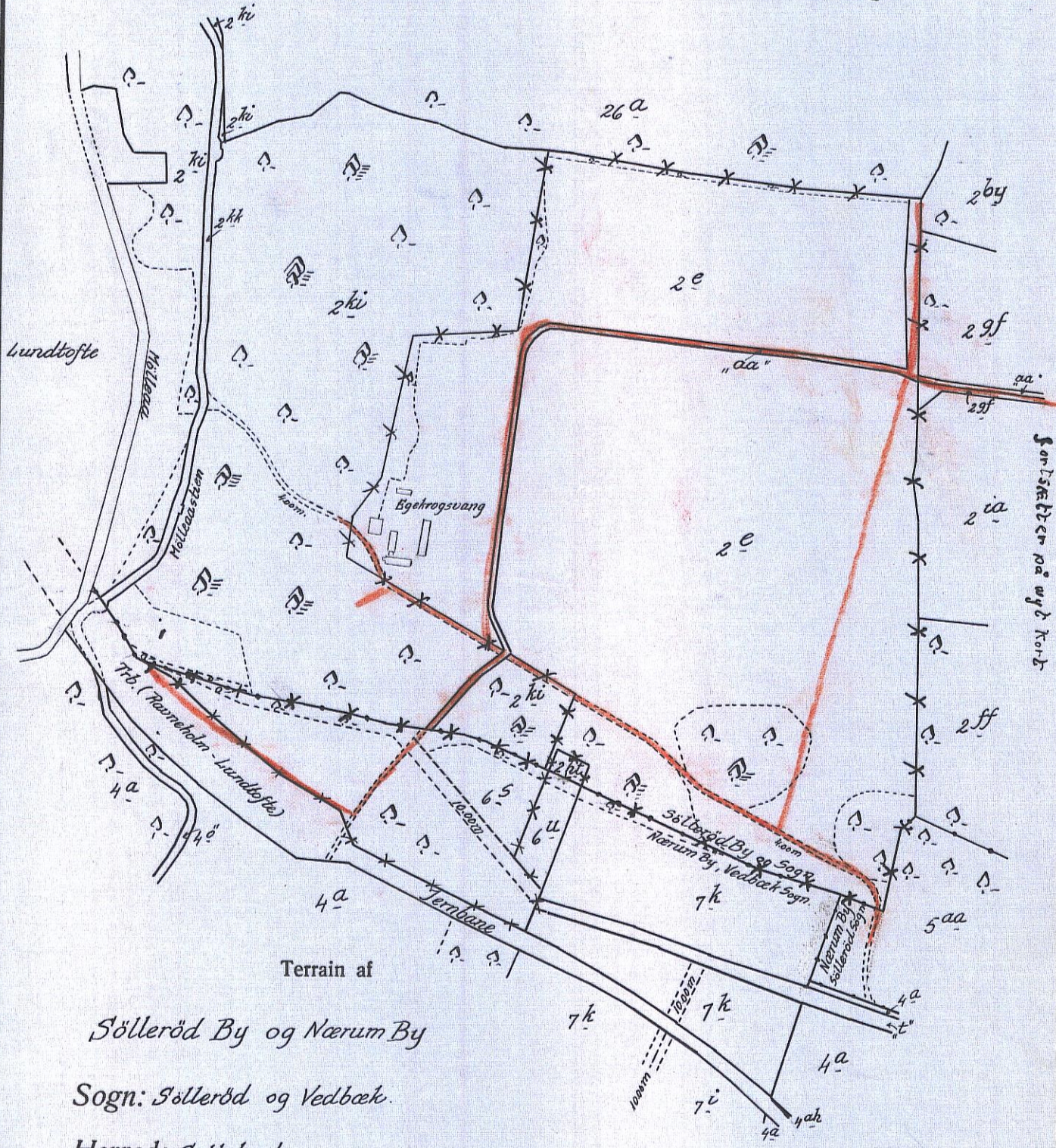
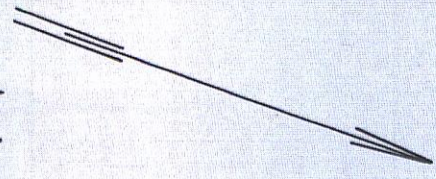
12
SQ-04



Terrain af
Søllerød og Nærum Byer

Fredningsgrænser:

sammenfaldende med Skel 
 ikke sammenfaldende med Skel 



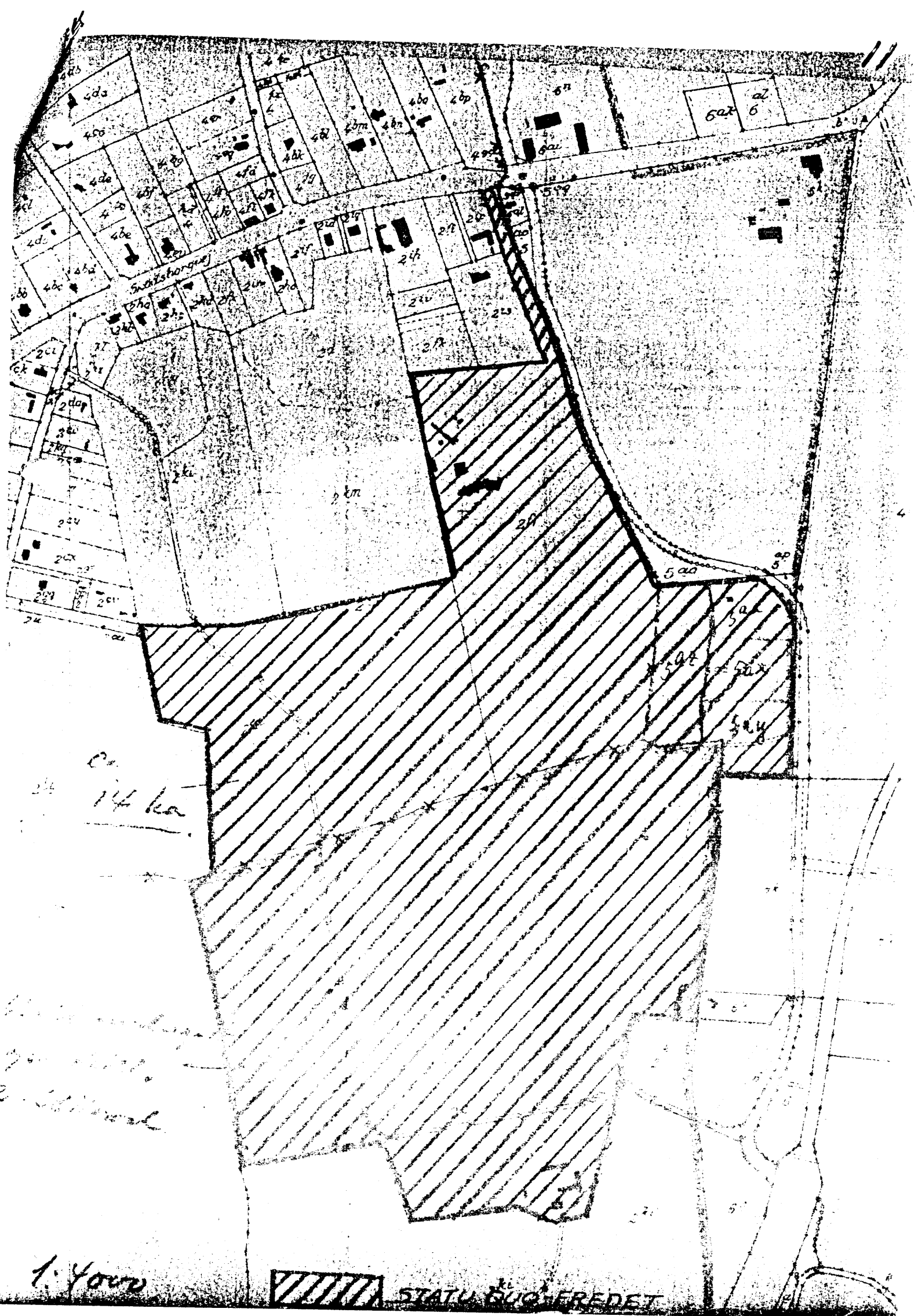
Terrain af
 Søllerød By og Nærum By
 Sogn: Søllerød og Vedbæk.
 Herred: Sokkelund
 Amt: Københavns

1:4000
 Udfærdiget i april 1950
 Direktoratet for Matrikulsvesenet

Handwritten signature or initials at the bottom of the page.



2201694R



Sukishonony

14 ka

1. Yovu



STATU SUO-FREDET

DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 00627.00

Dispensationer i perioden: 14-12-1995 - 30-10-2000

FREDNINGSNÆVNET FOR KØBENHAVN Modtaget i
Fremtidsvej 1 Skov- og Naturstyrelsen
2860 Søborg
Telefon 39 69 32 19
Telefax 39 66 10 48

18 DEC. 1995

62700
Gladsaxe, den 14/12-95
FRS nr. 50/1995 BH

Skov- og Naturstyrelsen
Jægersborg Statsskovdistrikt
Boveskovgård
Dyrehaven 6
2930 Klampenborg

Vedr. jr. nr. JÆ 121-1 tilladelse til foryngelse/Mølleåfredning. Matr. nr. 2 lr Søllerød.

Statsskovdistriktet har i skrivelse af 4. oktober 1995 under henvisning til naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 2, anmodet om nævnets tilslutning til, at rødgranbevoksningen på ejendommen, matr. nr. 2 lr Søllerød forynges med eg som hovedtræart.

Det er tilføjet, at en dispensation hverken vil stride mod gældende fredning eller mod ånden i det nu af Danmarks Naturfredningsforening fremsatte fredningsforslag. Området er i øvrigt efter myndighedsforslaget uden for den foreslåede fredningsafgrænsning.

Københavns amt har i skrivelse af 25. oktober 1995 oplyst, at amtet ingen bemærkninger har til det ansøgte.

Den gældende fredning er pålagt ved deklaration af 26. august 1955.

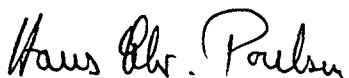
Fredningsnævnet meddeler herved godkendelse til det ansøgte, idet den gældende fredningsdeklaration efter sin ordlyd ikke er til hinder derfor, og idet den ønskede fornyelse af beplantningen findes at følge intentionerne i det fremsatte fredningsforslag.

Ab 1211/11-00 38
63

Kopi af denne skrivelse er fremsendt til Skov- og Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening m.fl. Der kan inden 4 uger fra den dag, denne afgørelse er modtaget, klages til nærværende fredningsnævn over afgørelsen, jf. lov om naturbeskyttelse § 86 og § 87.

Tilladelsen må i henhold til § 87, stk. 3, ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, eller behandlingen af en eventuel klage måtte være afsluttet.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. § 66, stk. 2, bortfalder tilladelsen, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt.


Hans Chr. Poulsen
formand.

Advokat Anners P. Dahl
Ravnebjerggård
6070 Christiansfeld

Vedr. lovliggørende dispensation af 150 m² stort hus opført på matr. nr. 22 ff og 2 ia Søllerød by.

De har som advokat for ejeren af ovennævnte ejendom ansøgt om lovliggørende dispensation til en helårsbolig på 150 m² i 1½ plan, opført på ovennævnte ejendom i 1992.

Ejendommen er opført uden byggetilladelse og uden, at der er meddelt dispensation hertil i henhold til den på ejendommen lyste fredningsdeklaration.

Sagens historiske baggrund og fakta:

Ved fredningsdeklaration af 23. marts 1955 blev ejendommen fredet således:

"....."

Arealerne fredes således, at deres landskabelige tilstand opretholdes med park, frugtplantage (med kirsebærtræer, æbletræer o.s.v.) granplantage og anden landbrugsmæssig eller gartnermæssig udnyttelse.

Der må ikke på arealerne opføres bygninger, skure, master eller indretninger, der kan virke skæmmende.

Der skal dog kunne opføres de for driften af ejendommen samt parken fornødne bygninger, herunder et drivhus i forbindelse med det eksisterende.

....."

Deklarationen blev pålagt ejendommen af den daværende ejer J. C. Hempel. I samme deklaration gav han dog tilladelse til opførelse af indtil 3 villaer efter

gads nr 196-1911-0017

eget eller arvingernes ønske. Denne tilladelse vedrørte matr.nr. 5 aa. Disse vil-
 laer er opført.

Søllerød kommune har oplyst, at J. C. Hempel i 1955 pålagde ejendommen
 fredningen vederlagsfrit, mod at han fik ret til at udstykke matr. nr. 5 aa i tre
 parceller til villabebyggelse. Arealerne kunne på daværende tidspunkt ikke ud-
 stykkes til villabebyggelse, da de var inddraget under yderzone og optaget på
 fredningsplan.

Ejendommen er endvidere fredet ved fredningsnævnets kendelse af 16. januar
 1998 (Mølleådal), hvilken fredningssag blev rejst den 27. september 1993.
 Denne fredning er en tilstandsfredning, hvorefter der bl.a. ikke må opføres be-
 byggelse, herunder tilbygninger.

I 1961 blev der opført et Myresjö træhus på ejendommen oven på en garage,
 der oprindeligt var frugtlager. Huset lå indenfor fredskovlinien i fredskovs-
 rådet, men der blev øjensynlig ikke søgt om tilladelse til placering og opførel-
 se.

Dette blev der ansøgt om i 1973, og Søllerød kommune gav den 9. november
 1973 tilladelse til, at der udstedtes bygningsattest til bygningen som funktio-
 nærbolig. Søllerød kommune har i skrivelse af 10. december 1979 oplyst, at
 byudviklingsudvalget i den forbindelse henledte opmærksomheden på, at der
 ikke ville kunne forventes tilladelse efter by- og landzonelovens til frastykning
 af funktionærboligen eller til opførelse af yderligere bebyggelse på ejendom-
 men.

Det er oplyst, at huset siden opførelsen har været fast beboet af funktionærer
 og medarbejdere på Vatelunden og fra 1987 til ultimo 1996 af et familiemed-
 lem til ejeren. Søllerød kommune konstaterede ved besigtigelse i 1999, at hu-
 set havde været ubeboet i lang tid. Huset har efter det oplyste nu været bebo-
 et siden efteråret 1999.

På ejendommen har der fra før fredningen i 1955 været opført en hestestald.

Den 4. marts 1976 meddelte Søllerød kommune efter fredningsnævnets god-
 kendelse var indhentet tilladelse til opførelse af en tilbygning på 55,4 m² til
 hestestalden, der herefter ville få et areal på 124,8 m². Tilbygningen er aldrig
 blevet opført. I forbindelse med opførelse af den i denne sag omhandlede byg-
 ning blev hestestalden nedrevet, og bygningen blev for en del placeret på he-
 stestaldens fundament.

Andrageren har anført, at bygningen var opført før bekendtgørelse af Mølleåfredningen, hvorfor denne fredning ikke skal tages i betragtning.

Det er herunder anført, at selve arealerne siden fredningen er blevet passet med den omhu, der er nødvendig for at bibeholde det smukke helhedsindtryk, Hempel ønskede bevaret, og enhver besøgende vil blive bekræftet heri.

Siden fredningen i 1955 er der imidlertid af Hempel selv opført funktionærboligen og ansøgt om udvidelse af hestestalden. Hermed må siges at være lagt et niveau for ordet "skæmmende", idet man må formode, at Hempel ikke selv ønskede at opføre skæmmende bygninger.

Hestestalden minder arkitektonisk om den i 1992 opførte bygning, i hvilken forbindelse fredningsmyndigheden og Hovedstadsrådet har godkendt denne udvidelse.

Sammenlignes den i 1992 opførte helårsbolig, der er i samme materialestil som hovedbygningen, med de af Hempel opførte og ansøgte bygninger, bør man retfærdigvis drage den slutning, at det ikke er helårsboligen, der virker skæmmende. Ordet skæmmende giver grundlag for et skøn, men udøvelse af et fordomsfrit skøn må føre til det resultat, at denne bygning, der erstatter en noget misligholdt hestestald, ikke på nogen måde virker skæmmende, men tværtimod højner bygningskompleksets samlede æstetiske værd.

Der bør og kan ikke med denne fredningsdeklarations tekst og indhold nægtes godkendelse af byggeriet.

Det er den i 1973 godkendte funktionærbolig, der ønskes nedrevet og boligretten overført til nybygningen.

Bygningen er endvidere ikke dominerende, idet den ikke er så meget større end hestestalden og iøvrigt er hvid som hovedbygningen.

En dispensation vil medføre, at den samlede bebyggelse på Vatelunden reduceres med en bygning, og at det samlede bygningskompleks på Vatelunden fremtræder som en harmonisk enhed i nøje overensstemmelse med den af Hempel i 1955 pålagte fredningsklausul og i nøje overensstemmelse med formålet med erhvervelsen af Vatelunden.

At kræve en nedrivning af denne smukke bygning, fordi man i 1992 ikke formelt har søgt en tilladelse man forvaltningsretligt kunne have opnået, virker ganske urimelig og uproportional, også set i lyset af det betydelige værdispild,

der herved fremkommer.

Søllerød kommune har anbefalet, at der ikke meddeles dispensation.

Kommunen har bl.a. anført:

".....

at nybyggeriet ikke kan tillades ved meddelelse af dispensation fra fredningen, men kræver udarbejdelse af ny fredning.

Dispensation til den nye bygning vil være i strid med fredningens formål. Der er tale om en tilstandsfredning med forbud mod opførelse af bebyggelse med undtagelse af bygninger, der er nødvendige for ejendommens drift, som park, frugt- og granplantage m.m.

Der er ikke tale om, at erhvervs-/boligbebyggelsen er en nødvendig driftsbygning for ejendommen. Vatelunden har et boligareal på 674 m², og det må forventes, at den nye bebyggelse vil blive anvendt som selvstændig boligbebyggelse eller til erhverv.

Kommunen finder ikke, at der nu foreligger momenter, der taler for en retlig lovliggørelse.

Det forekommer usandsynligt, at en bebyggelse af den pågældende størrelse og udformning kan opføres uden, at de der har forestået arbejdets udførelse, har gjort ejeren bekendt med, at byggeriet krævede byggetilladelse m.v.

Der foreligger ikke forhold, der har givet ejeren forventninger om, at der på den fredede ejendom kunne opføres ny, selvstændig bebyggelse til bolig og erhverv.

For så vidt angår de økonomiske konsekvenser ved en fysisk lovliggørelse skal bemærkes, at det ikke bør være afgørende, om byggeriet er mere eller mindre kostbart, når der er tale om en grov overtrædelse af frednings- og planlovgivningen, og forvaltningen skal henvise til nyere domspraksis (H.D. 26.01.2000, UfR 2000 side 890).

En tilladelse på de tilbudte vilkår vil endvidere have stor præcedensvirkning for tilladelser til nye erhvervs- eller boligbebyggelser på andre, fredede landzoneejendomme, hvor der ofte tidligere har været staldbygninger og mindre funktio-

nær- og medhjælperboliger.

....."

Københavns amt har anført, at bygningen er meget dominerende i det omkringliggende landskab, hvorved den kommer i strid med fredningsbestemmelserne. Iøvrigt har Københavns amt tilsluttet sig Søllerød kommunes bemærkninger.

Skov- og Naturstyrelsen har anbefalet, at der ikke meddeles dispensation. Styrelsen har nærmere anført, at der eksisterede en fredningsdeklaration, da huset blev ulovligt opført i 1992. Hertil kommer, at Mølleåfredningen har strammet reglerne, idet der her er sket en præcisering af, at der ikke må ske yderligere bebyggelse. Der kan alene ske legalisering ved en fysisk lovliggørelse.

Danmarks Naturfredningsforening har tilsluttet sig ovennævnte. Det er endvidere anført, at ejeren må have været i ond tro. Enhver arkitekt ved, at der skal søges om byggetilladelse til en bygning af den anførte karakter, ligesom det er påfaldende, at der ikke er søgt om tilslutning til den offentlige kloak.

Fredningsnævnet bemærker, at det opførte hus ved sin dominans virker skæmmende. Fredningsnævnet ville ikke have meddelt dispensation til opførelsen til erstatning for den eksisterende funktionærbolig, såfremt der var ansøgt om dispensation før opførelsen. Da der endvidere som nævnt allerede på ejendommen eksisterer en lovlig funktionærbolig, afslås ansøgningen om lovliggørende dispensation.

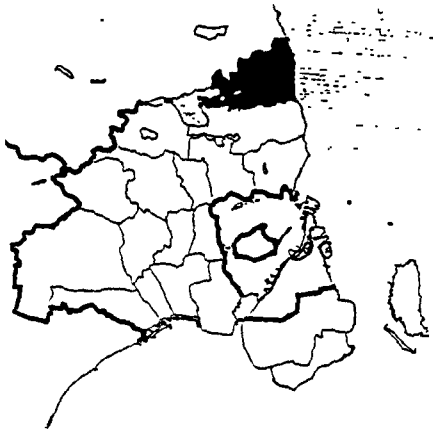
Frist for nedrivning og reetablering af grunden fastsættes til 1. januar 2001.


Kopi af denne skrivelse er fremsendt til Skov- og Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening m.fl. Der kan inden 4 uger fra den dag, denne afgørelse er modtaget, klages til Naturklagenævnet over afgørelsen. Klagen skal ifølge lov om naturbeskyttelse § 87 indgives skriftligt inden fristens udløb til nærværende fredningsnævn, der videresender den til Naturklagenævnet.

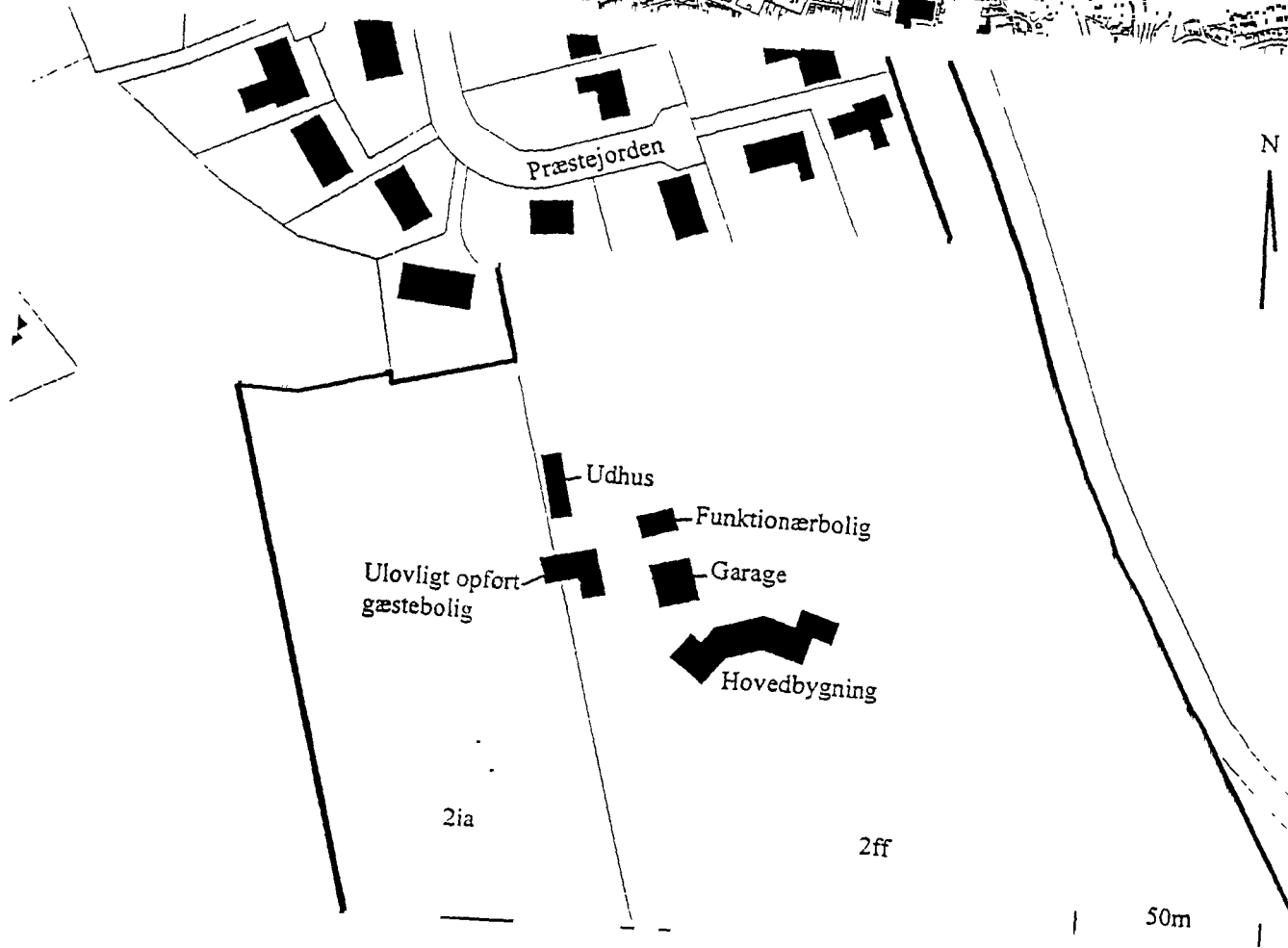
Hans Chr. Poulsen

Hans Chr. Poulsen

formand.



 Ejendommen



J.nr.: 97-121/150-0018
 MJ

30 OKT. 2000

Afgørelse

**i sagen om lovliggørelse af bebyggelse opført indenfor
 et fredet område i Søllerød Kommune, Københavns Amt.**

Fredningsnævnet for København har den 29. juni 2000 meddelt afslag på ansøgning om lovliggørende dispensation og har krævet nedrivning af et hus på 150 m² opført på ejendommen matr.nr. 2ff og 2ia Søllerød By, Søllerød, der er omfattet af en fredning fra 1955 af Vatelunden ved Mølleådalene. Advokat Anners P. Dahl har på vegne af ejendommens ejer, DZ Holding A/S, påklaget fredningsnævnets afgørelse til Naturklagenævnet.

Ejendommen blev sammen med andre ejendomme fredet den 23. marts 1955 ved en frivillig fredning pålagt ejendommen af den tidligere ejer, som samtidig fik ret til trods placering i yderzone at udstykke matr.nr. 5aa Nærum By, Søllerød i 3 parceller og opføre 3 villaer, hvilket er sket. Fredningen indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"Arealerne fredes således, at deres landskabelige tilstand opretholdes med park, frugtplantage (med kirsebærtræer, æbletræer o.s.v.) granplantage og anden landbrugsmæssig eller gartnerimæssig udnyttelse.

Der må ikke på arealerne opføres bygninger, skure, master eller indretninger, der kan virke skæmmende.

Der skal dog kunne opføres de for driften af ejendommen samt parken nødvendige bygninger, herunder et drivhus i forbindelse med det eksisterende."

Ejendommen er tillige omfattet af en afgørelse truffet af Fredningsnævnet den 16. januar 1998 om fredning af Mølleådalene, der indeholder et generelt forbud mod bebyggelse. Denne fredningssag blev rejst den 27. september 1993. Naturklagenævnet har behandlet fredningssagen, idet der er truffet afgørelse om en stadfæstelse af fredningen, men afgørelsen er endnu ikke udsendt. Denne nye fredning vil afløse fredningen fra 1955.

Miljø- og Energiministeriet
 J.nr. SN 1996-1211-0003
 -6 (5.1.2000)
 Akt. nr 107

Huset, der er en helårsbolig på 150 m² i 1 1/2 plan, er opført i 1992, uden der har været søgt om byggetilladelse og uden tilladelse fra fredningsnævnet. Der er endvidere ikke søgt om og derfor ikke meddelt landzonetilladelse fra Københavns Amt efter planloven.

Huset blev opført delvist på fundamentene på en hestestald, der havde et areal på ca. 70 m². Fredningsnævnet meddelte den 20. januar 1976 tilladelse til en udvidelse af stalden med ca. 55 m² til i alt ca. 125 m², men tilladelsen blev ikke udnyttet og er dermed efterfølgende bortfaldet.

Der findes på ejendommen andetsteds en funktionærbolig på ca. 35 m², der blev opført af i 1961 af den tidligere ejer uden tilladelse, men som fredningsnævnet den 16. november 1973 tilladte anvendt som funktionærbolig. Denne ældre funktionærbolig anvendes for tiden til beboelse, men ikke for en funktionær.

Ejendommens hovedbygning anvendes i dag hovedsageligt til repræsentative formål.

Fredningsnævnet har i sin afgørelse lagt vægt på, at det opførte hus ved sin dominans virker skæmmende, og at nævnet ikke ville have meddelt dispensation til opførelsen til erstatning for den eksisterende funktionærbolig, såfremt der var ansøgt om dispensation før opførelsen. Nævnet har endvidere henvist til, at der allerede findes en funktionærbolig på ejendommen.

Klageren har påstået, at Naturklagenævnet skal meddele selskabet en lovliggende dispensation vedrørende huset på betingelse af, at den tidligere godkendte funktionærbolig med terrasse på i alt 107 m² rives ned, og på betingelse af, at der sker nedrivning af eksisterende opbevaringsfaciliteter, der erstattes af et nyt byggeri, samt at forskellige bygningsrester på ejendommen fjernes.

Subsidiært har klageren påstået dispensation til huset med undtagelse af 18,46 m² af glasdelen og på samme betingelser.

Til støtte for påstanden har klageren gjort gældende, at der efter fredningen skal kunne opføres de for driften af ejendommen nødvendige bygninger. Myndighederne accepterede i 1973, at der var behov for en funktionærbolig på ejendommen, og dette behov eksisterer fortsat, fordi

der er tale om en repræsentativ ejendom. Den eksisterende funktionærbolig er saneringsmoden.

Klageren har videre gjort gældende, at huset i hvert fald må være lige så lidt skæmmende som den hestestald, der blev godkendt udvidet i 1976, og som havde bliktag. Huset fra 1992 har derimod stråtag og er helt i stil med ejendommens hovedbygning. Huset kan i øvrigt ikke ses uden for ejendommens grænser.

Endelig er det gjort gældende, at den omstændighed, at ejeren ikke har været i god tro ved byggeriets gennemførelse, ikke bør få afgørende indflydelse på Naturklagenævnets afgørelse.

Skov- og Naturstyrelsen, Københavns Amt, Søllerød Kommune og Danmarks Naturfredningsforening har alle under fredningssagen udtalt sig mod en dispensation.

Kommunen har anført, at fjernelse af en tidligere hestestald samt funktionærboligen (fra 1961) og andre småbygninger m.v. ikke kan begrunde en landzonetilladelse til et nyt byggeri af en helt anden størrelse og placering og til en ændret anvendelse i strid med formålet med fredningsbestemmelserne og den gennemførte planlægning. Det er kommunens opfattelse, at en forudgående ansøgning om tilladelse til bygningens opførelse ikke ville være blevet imødekommet.

Afgørelse

I sagens behandling har deltaget 10 af Naturklagenævnets 13 medlemmer (Mikkel Schaldemose (formand), Bent Hindrup Andersen, Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Peter Christensen, Leif Hermann, Ebbe Kalnæs, Per Larsen, Mogens Mikkelsen og Jens Steffensen).

Bestemmelsen i fredningen fra 1955 om bygninger m.v. må - navnlig da den præciserer, at der kan opføres de for driften nødvendige bygninger - forstås således, at den forbyder opførelse af andre bygninger på ejendommen. De driftsbygninger, der således efter fredningen er umiddelbart tilladte, er alene bygninger, der skal indgå i ejendommens drift som "park, frugtplantage (med kirsebærtræer, æbletræer o.s.v.), granplantage og anden landbrugsmæssig eller gartnerimæssig udnyttelse", jf. fredningens bestemmelse om den tilstand, som skal opretholdes med fredningen.

Naturklagenævnet finder det ikke godtgjort, at den i 1992 opførte bygning var eller er nødvendig for ejendommens drift.

Der er således ikke tale om en i relation til fredningen fra 1955 lovligt eksisterende bygning.

Efter naturbeskyttelseslovens § 50 stk. 1 kan fredningsnævnet meddele dispensation fra fastsatte fredningsbestemmelser, herunder fra et fredningsforslags foreløbige retsvirkninger, når dette ikke strider mod fredningens formål.

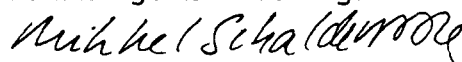
Det må anses for tvivlsomt, om der på opførelsestidspunktet kunne have været dispenseret fra fredningen fra 1955, eller om dette havde måttet anses for at være i strid med fredningens formål. Naturklagenævnet er imidlertid af den opfattelse, at ansøgning om dispensation på dette tidspunkt i hvert fald ikke ville være blevet imødekommet.

Ejendommen er omfattet af de foreløbige retsvirkninger af fredningsforslaget vedrørende Mølleådalene og dermed af det generelle forbud mod bebyggelse. Naturklagenævnet finder ikke, at der ville kunne dispenseres herfra, idet dette ville være i strid med fredningsforslagets formål.

Naturklagenævnet finder herefter ikke grundlag for at meddele en lovliggørende dispensation. Nævnet har ladet værdispildsbetragtninger indgå i sin vurdering, men har ikke fundet, at sådanne vil kunne føre til et andet resultat set i relation til ovennævnte fredningsmæssige synspunkter, ligesom der er lagt vægt på afgørelsens betydelige præcedensvirkning.

Naturklagenævnet skal derfor med ovennævnte bemærkninger stadfæste Fredningsnævnet for Københavns Amts afgørelse af 29. juni 2000. Huset skal være nedrevet og terrænet reableret i forhold til koterne i det omliggende terræn senest 6 måneder efter datoen for denne afgørelse.

På Naturklagenævnets vegne



Mikkel Schaldemose

Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. naturbeskyttelseslovens § 82. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. lovens § 88, stk. 1.