

Afgørelser – Reg. nr.: 00861.01

Fredningen vedrører: Eskemosegård

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 10-07-1961

Fredningsnævnet 17-03-1961

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

10/7-1961

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1961, den 10. juli, afsagde overfredningsnævnet på grundlag af mundtlig og skriftlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 1416/60 vedrørende fredning af matr. nr. 1t m. fl. Eskemosegård, Birkerød sogn.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amtsrådskreds den 17. marts 1960 afsagte kendelse hedder det:

"Ved skrivelse af 19. marts 1960 forelagde Birkerød kommune fredningsnævnet en bebyggelsesplan vedrørende ejendommen matr. nr. 1t m. fl. Eskemosegaard udarbejdet på grundlag af en konkurrence afholdt i 1953. I skrivelserne anførtes bl. a. følgende: "Ved planens udformning har der været lagt vægt på at tilpasse bebyggelsen til det særprægede terræn og på at udforme planen med respekt for det på fredningsplanen optagne areal omkring Langedamsdalen samt det fredede areal omkring "Slugten" umiddelbart øst for ejendommens arealer.

Disse bestræbelser har resulteret i vedlagte bebyggelsesplan, hvoraf fremgår, at man finder det værdifuldt, at der foretages en udvidelse af de fredede områder og fredningsplanens arealer til grænser, der er mere naturlige i terrænet end de tidligere fastlagte, og hvorved man mener at opnå en yderligere fremhævelse af det bevaringsværdige terræn.

På denne bekostning har man i forslaget opgivet at overholde 300 m grænsen mod Eskemose skov og ment at kunne forsvare dette også ud fra det synspunkt, at skovbrynet ikke ville fremtræde væsentligt klarere, hvis bebyggelsen havde respekteret denne

afstand. Man er endvidere af den opfattelse, at skovens udstrækning mellem Sjælsø og skellet mod heromhandlede ejendom er af et så beskedent omfang, at en udvidelse vil kunne medføre en virkelig forøgelse af dens værdi som grønt område for befolkningen, hvorfor der som led i bebyggelsesplanen er fastlagt en udvidelse helt op til bebyggelsens grænse.

Man skal således på dette grundlag anmode nævnet om, at der må blive meddelt tilladelse til udstykning i overensstemmelse med vedlagte plan, idet man bemærker, at det i servitutterne for udstykningsområdet vil blive anført, at bebyggelse på parcellerne indenfor 300 m grænsen for fredskov skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse."

På denne foranledning afholdt fredningsnævnet den 20. april 1960 en besigtigelsesforretning og et møde, hvortil Danmarks naturfredningsforening, naturfredningsrådet og statsministeriets konsulent i naturfredningssager var tilvarslet. Ved denne lejlighed, hvor Danmarks naturfredningsforening ikke gav møde, blev sagen indgående behandlet. Herunder bemærkede statsministeriets konsulent i naturfredningssager, civilingeniør Blixencrone Møller, at han intet havde at indvende mod udstykningsplanen, som langs fredningsplan-arealerne og de allerede fredede arealer udlægger yderligere frie arealer i betydeligt omfang. Den på areal IV projekterede skovplantning bør efter hans mening ske med løvtræer alene, og fortrinsvis med eg.

Da kommunens repræsentanter på foranledning af konsulenten erklærede, at man ikke ville føre spildevand til skoven, og at man var indforstået med at beplante areal IV med løvtræer, fortrinsvis med eg, godkendte nævnet den forelagte plan, dog således at husenes udseende skulle godkendes af nævnet inden opførelsen.

Den 28/1 1961 har Danmarks naturfredningsforening tilskrevet fredningsnævnet således: "Ved expropriationskommissionens møde den 25. februar 1944 blev der pålagt arealet, kaldet Slugten, langs Eskemosegaards østside, fredningsservitut i henhold til stiloven. Der opnåedes ved denne fredning, at den skønne udsigt fra Ravnsnæsvejen ned mod Sjælsø blev bevaret.

Grænsen for fredningen mod Eskemosegaard blev meget snævert trukket, hvilket dog på daværende tidspunkt var uden

aktuel betydning, idet Eskemosegaard henlå som landbrugsejendom.

Birkerød kommune, der ejer Eskemosegaard, agter imidlertid nu at foretage en udstykning af gårdens jorder, som vist på vedlagte udstykningsplan, hvilket vil betyde, at der vil ske en bebyggelse tæt op mod den fredede slugt. En sådan bebyggelse og havemæssig tilplantning på eller ved selve slugtskråningerne vil det være umuligt at dække af imod, hvorfor dette for Københavns omegns usædvanlige skønne og karakteristiske landskab vil miste sin uberørthed og antage samme blandingskarakter som så mange andre grænseområder mellem by og land.

For at undgå dette forhold vil det være påkrævet, at de østvendte skråninger ned mod Slugten friholdes for bebyggelse, og Danmarks naturfredningsforening skal derfor tillade sig at rejse fredningssag for de med grønt skraverede områder, som vist på vedlagte af Danmarks naturfredningsforening udarbejdede plan, omfattende dele af matr. nr. lt, lbz, lm og hele lx af Birkerød.

For yderligere at afrunde Slugten mod den påtænkte bebyggelse, bedes det henstillet til kommunen, at afgrænsningen udformes som et 10 m bredt beplantningsbælte bestående af almindelig og iblandet almindelig ask som ammeplantning.

Fredningspåstand: De angivne arealer bør friholdes for bebyggelse af enhver art, ligesom boder, skure, master eller andre skæmmende indretninger ikke må opføres. Arealet må ikke beplantes og terrænformerne ikke ændres."

Således foranlediget har fredningsnævnet den 4. februar 1961 afholdt et møde, hvor sagen blev drøftet, og hvor foreningen nærmere redegjorde for fredningsforslaget.

For det konsortium, der ejer ejendommen matr. nr. lm Eskemosegaard, oplyste landsretssagfører Nørrelund, at konsortiet har ladet udarbejde udstykningsplanen for nævnte ejendom i tillid til den af nævnet truffne afgørelse i april 1960, at man protesterer mod fredningen, at man ønsker at lade bebyggelsen fremtræde i så god samklang med naturen som muligt, at man vil lade den på arealet nu værende gartnerbolig nedrive og erstatte med et lavere hus, at der vil blive plantet en hæk, der skjuler bebyggelsen fra slugten, og at man vil kræve en erstatning på 700.000 kr., såfremt fredningspåstanden

tages til følge.

Birkerød kommune, der ejer det øvrige areal, der ønskes fredet, nemlig hele matr. nr. lx og dele af matr. nr. lt, lbz har protesteret mod fredningsforslaget og nedlagt følgende påstand:" At sagen afvises da spørgsmålet allerede er afgjort ved den af nævnet tidligere truffe afgørelse, subsidiært at den af foreningen begærte fredning ikke nyder fremme og mest subsidiært, at der ydes kommunen en erstatning på 1.269.198 kr. for det areal, der omfattes af fredningsforslaget samt 2.000 kr. for udgifter til landinspektør, refusion af betalt erstatningsbeløb til forpagteren af arealerne, 18.274,49 kr. og for udgifter i forbindelse med udstykningsprojektets udarbejdelse m.v. 75.000 kr., eller ialt 1.364.472,49 kr., idet man forbeholdt sig at rejse yderligere krav for rentetab m.v., således som anført i den skriftlige påstand." Birkerød kommune har derhos henvist til, at man udskrev en arkitektkonkurrence for at få den bedst mulige løsning på spørgsmålet om bebyggelsen på Eskemosegaard's jorder i samklang med naturen, og at man undlod at bebygge et areal på mere end halvdelen af det samlede areal.

Statsministeriets konsulent i naturfredningssager gennemgik den historiske udvikling af fredningerne omkring Sjælsø og påpegede, at man ved de endelige fredninger lod de under denne sag omhandlede arealer udgå og tilføjede, at det ikke i Københavns omegn er muligt at undgå, at man fra fredede arealer kan se bebyggelse i nærheden. Det man kunne opnå ved foreningens forslag står slet ikke i forhold til udgifterne hermed. Han kunne fuldt ud slutte sig til det af Birkerød kommune udarbejdede projekt.

Efter det således foreliggende og idet bemærkes, at der ikke ~~under~~ den foreliggende sag er forelagt nævnet nye oplysninger, der kan medføre en ændring af den af nævnet den 20. april 1960 truffe afgørelse og da det, der kan opnås ved en fredning af det under denne sag omhandlede areal, ikke findes at stå i et rimeligt forhold til de betydelige udgifter en fredning vil medføre, kan den af Danmarks naturfredningsforening nedlagte fredningspåstand ikke tages til følge."

Konklusionen er sålydende:

"Det af Danmarks naturfredningsforening rejste krav om fredning af hele matr. nr. lx og dele af matr. nr. lt, lbz og

lm af Eskemosegaard i Birkerød sogn kan ikke tages til følge."

Denne kendelse er indanket for overfredningsnævnet af Danmarks naturfredningsforening.

Overfredningsnævnet har den 18. maj 1961 besigtiget de pågældende arealer og forhandlet med repræsentanter for klageren, Birkerød kommune samt ejerne af matr. nr. lm.

Klageren har for overfredningsnævnet gentaget sin principale påstand om fredning af de omhandlede arealer, men har dog tillige fremsat en subsidiær påstand, hvorefter matr. nr. lm ikke omfattes af den foreslåede fredning under forudsætning af, at der langs dette areals østgrænse finder en passende plantning sted, og hvorefter kun en mindre del af kommunens areal end efter den principale påstand fredes. Til gengæld har foreningen erklæret ikke at ville modsætte sig en videregående dispensation fra reglen i naturfredningslovens § 25 stk. 2, for så vidt angår terrænet mellem Eskemose Skov og udstykningsområdets vestlige grænse.

Birkerød kommune har for overfredningsnævnet gentaget sin principale påstand om sagens afvisning, subsidiært krævet kendelsen stadfæstet og mest subsidiært nedlagt påstand om erstatning som for nævnet. Kommunen har desuden afvist det i naturfredningsforeningens subsidiære påstand indeholdte kompromisforslag og har højst villet give tilsagn om at medvirke til, at der for så vidt angår den østligste husrække fastsættes en for overfredningsnævnet acceptabel byggelinie med henblik på den skånsomst mulige afgrænsning mellem Slugten og de bebyggede arealer.

Ejerne af matr. nr. lm har taget klagerens subsidiære påstand, hvorefter fredning af matr. nr. lm frafaldes, til efterretning, men har ikke været villig til at lade en plantning langs arealets østside finde sted i samråd med klageren.

Efter besigtigelsen har kommunens advokat i skrivelse af 25. maj 1961 fremsendt en plan vedrørende etablering af byggefelter på de østligste randparceller. Kommunen har samtidig understreget, at denne plan ikke var at betragte som et forslag til drøftelse, men som kommunens definitive standpunkt. Danmarks naturfredningsforening, som overfredningsnævnet har forelagt planen, har udtalt, at man er af den opfattelse, at de foreslåede byggefelter er uden særlig betydning i forhold til slugten.

I betragtning af det under overfredningsnævnets behandling fremkomne, og da overfredningsnævnet iøvrigt kan tiltræde det i den indankede kendelse indeholdte, vil denne være at stadfæste, idet bemærkes, at overfredningsnævnet er enig i, at den af fredningsnævnet for Frederiksborg amt under 20. april 1960 givne dispensation fra naturfredningslovens § 25, 2, ikke kan føre til afvisning af denne fredningssag.

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

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amtsrådskreds den 17. marts 1960 afsagte kendelse vedrørende matr. nr. 1t m. fl., Eskemosegård, Birkerød sogn, stadfæstes.

Udskriftens rigtig-
hed bekræftes.



F. Grage

overfredningsnævnets sekretær

Handwritten note:
- se sagstare
Birkedal 7

FREDNINGSNÆVNET>

K E N D E L S E

afsagt den 17/3 1961 vedr. matr. nr.

1 t m.fl. Eskemosegaard, Birkerød sogn.

Ved skrivelse af 19. marts 1960 forelagde Birkerød kommune fredningsnævnet en bebyggelsesplan vedrørende ejendommen matr. nr. 1 t m.fl. Eskemosegaard udarbejdet på grundlag af en konkurrence afholdt i 1953. I skrivelserne anførtes bl. a. følgende: "Ved planens udformning har der været lagt vægt på at tilpasse bebyggelsen til det særprægede terren og på at udforme planen med respekt for det på fredningsplanen optagne areal omkring Langedamsdalen samt det fredede areal omkring "Slugten" umiddelbart øst for ejendommens arealer.

Disse bestræbelser har resulteret i vedlagte bebyggelsesplan hvoraf fremgår, at man finder det værdifuldt, at der foretages en udvidelse af de fredede områder og fredningsplanens arealer til grænser, der er mere naturlige i terrenet end de tidligere fastlagte, og hvorved man mener at opnå en yderligere fremhævelse af det bevaringsværdige terren.

På denne bekostning har man i forslaget opgivet at overholde 300 m grænsen mod Eskemose skov og ment at kunne forsvare dette også ud fra det synspunkt, at skovbrynet ikke ville fremtræde væsentligt klarere, hvis bebyggelsen havde respekteret denne afstand. Man er endvidere af den opfattelse, at skovens udstrækning mellem Sjæles og skellet mod heromhandlede ejendom er af et så beskedent omfang, at en udvidelse vil kunne medføre en virkelig færgelse af dens værdi som grønt område for befolkningen, hvorfor der som led i bebyggelsesplanen er fastlagt en udvidelse helt op til bebyggelsens grænse.

Man skal således på dette grundlag anmode nævnet om, at der

op mod den fredeade slugt. En sådan bebyggelse og havemæssig tilplantning på eller ved selve slugtskråningerne vil det være umuligt at dække af imod, hvorfor dette for Københavns omegns usædvanlige skønne og karakteristiske landskab vil miste sin uberørthed og antage samme blandingskarakter som så mange andre grænseområdet mellem by og land.

For at undgå dette forhold vil det være påkrævet at de østvendte skrån timer ned mod Slugten friholdes for bebyggelse, og Danmarks naturfredningsforening skal derfor tillade sig at rejse fredningssag for de med grønt skraverede områder, som vist på vedlagte af Danmarks naturfredningsforening udarbejdede plan, omfattende dele af matr. nr. 1 t, 1 bz, 1 m og hele 1 x af Birkerød.

For yderligere at afrunde Slugten mod den påtænkte bebyggelse, bedes det henstillet til kommunen, at afgrænsningen udformes som et 10 m bredt beplantningsbælte bestående af almindelig og iblandet almindelig ask som amneplantning.

Fredningspåstand: De angivne arealer bør friholdes for bebyggelse af enhver art, ligesom boder, skure, master eller andre skæmmende indretninger ikke må opføres. Arealet må ikke beplantes og terranformerne ikke ændres."

Således foranlediget har fredningsnævnet den 4. februar 1961 afholdt et møde, hvor sagen blev drøftet og hvor foreningen nærmere redegjorde for fredningsforslaget.

For det konsortium der ejer ejendommen matr. nr. 1 m Eskemosegaard, oplyste landsretssagfører Nørrelund, at konsortiet har ladet udarbejde udstykningsplanen for nævnte ejendom i tillid til den af nævnet truffe afgørelse i april 1960, at man protesterer mod fredningen, at man ønsker at lade bebyggelsen fremtræde i så god samklang med naturen som muligt, at man vil lade den på arealet nu værende gartnerbolig nedrive og erstatte med et lavere hus, at der vil blive plantet en hæk der skjuler bebyggelsen fra slugten, og at man vil kræve en erstatning på 700.000 kr. såfremt fredningspåstanden tages til følge.

Birkerød kommune, der ejer det øvrige areal, der ønskes fre-

4

det, nemlig hele matr. nr. 1 x og dele af matr. nr. 1 t, 1 h har protesteret mod fredningsforslaget og nedlagt følgende påstand: "At sagen afvises da spørgsmålet allerede er afgjort ved den af nævnet tidligere truffe afgørelse, subsidiært at den af foreningen begærte fredning ikke nyder fremme og mest subsidiært, at der ydes kommunen en erstatning på 1.269.198,-kr. for det areal, der omfattes af fredningsforslaget samt 2.000 kr. for udgifter til landinspektør, refusion af betalt erstatningsbeløb til forpagteren af arealerne, 18.274,49 kr. og for udgifter i forbindelse med udstykningsprojektets udarbejdelse m.v. 75.000 kr., eller ialt 1.364.472,49 kr., idet man forbeholdt sig at rejse yderligere krav for rentetab m.v., således som anført i den skriftlige påstand." Birkerød kommune har derhos henvist til at man udskev en arkitektkonkurrence for at få den bedst mulige løsning på spørgsmålet om bebyggelsen på Eskemosegaards jorder i samklang med naturen og at man undlod at bebygge et areal på mere end halvdelen af det samlede areal.

Statsministeriets konsulent i naturfredningssager gennemgik den historiske udvikling af fredningerne omkring Sjælsø og påpegede at man ved de endelige fredninger lod de under denne sag omhandlede arealer udgå og tilføjede, at det ikke i Københavns omegn er muligt at undgå, at man fra fredede arealer kan se bebyggelse i nærheden. Det man kunne opnå ved foreningens forslag står slet ikke i forhold til udgifterne hermed. Man kunne fuldt ud slutte sig til det af Birkerød kommune udarbejdede projekt.

Efter det således foreliggende og idet bemærkes, at der ikke under den foreliggende sag er forelagt nævnet nye oplysninger, der kan medføre en ændring af den af nævnet den 20. april 1960 truffe afgørelse og da det der kan opnås ved en fredning af det under denne sag omhandlede areal, ikke findes at stå i et rimeligt forhold til de betydelige udgifter en fredning vil medføre, kan den af Danmarks naturfredningsforening nedlagte fredningspåstand ikke tages til følge.

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

Det af Danmarks naturfredningsforening rejste krav er

5
... af hele matr. nr. 1 I og dele af matr. nr. 1 J, 1 K og 1 L

... i Birkerød sogn kan ikke tages til følge.

Arne Egølv. A. Halsteen. A. Rønje.

Udkriftens rigtighed bekræftes.

Naturfredningsnævnet

for Frederiksborg Amt
Helsingør

, den 17. marts 1961.

