

Afgørelser – Reg. nr.: 01121.01

**Fredningen vedrører: Arrenakke Bakke - Ophævet
se 07891.00**

Domme

Taksationskommissionen 25-08-1995

**Naturklagenævnet 07-12-1993, 28-04-1995,
21-12-1995, 06-02-1998**

Overfredningsnævnet 18-01-1949

**Fredningsnævnet 08-11-1947, 03-06-1993,
03-11-1994**

Kendelser

Deklarationer 06-02-1991

FREDNINGSNÆVNET >

OPHÆVET

INDHOLDSFORTEGNELSE

- Kendelse af 18/1 1949 [ofn-785/46] om stadfæstelse med enkelte ændringer af
- kendelse af 8/11 1947 [nævn] om fredning, udsigt, off. adgang ad stier, bebyggelsesservitut.
- Afgørelse af 20 juni 1994 (nævn 45/94) - tilladelse til at udføre en tilbygning.

- Naturklagenævnets afgørelse af 6.2.1998 ophævelse af denne fredning.

fortsættes.....

211 FREDERIKSVÆRK

1514 III NØ

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 18/1 1949)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

9^a Vinderød By, Vinderød2^a, 2^d, 6^a, 6^c, 6ⁱ, 6^k, 6^p, 6^s, 7^a, 7^d

Karsemose By, Vinderød

80^b, 80^c, 80^d, 80^e, 80^f, 80^g, 80^h, 80ⁱ, 80^k, 80^l,80^y, 80^{zh} Melby By, Melby6^e, 9^a Tollerup By, Melby

Gældende matrikulært kortbilag: Fr. 109

Se også REG. NR.: Ø. 7891.00

INDHOLDSFORTEGNELSE

- Delafgørelse af 3. november 1994 (nævn 94/92) - fredning af matr, nr. 6p og 6i Karsemose By, Vinderød.
- Delafgørelse af 18. november 1994 (nævn 94/92) - Erstatning.
- Afgørelse af 28. april 1995 (nævn NKL) - fredning og etablering af et offentligt opholdsareal m.m.
- Afgørelse af 28. april 1995 (nævn NKL) - erstatning.
- Kendelse af 25.08.95 (nævn TAKS) - Fredning og etablering af et offentligt opholdsareal m.m. på en ejendom i Arrenakke Bakker.
- Deklaration af 06.02.1991 - tinglyst 08.02.1991 - § 11 forbud - midlertidigt forbud vedr. etablering af forhold, der strider mod den påtænkte fredning matr.nr. 6p og 6i Karsemose by, Vinderød.
- Delafgørelse af 0306.1993 - fredning af matr.nr. 6p og 6i Karsemose by, vinderød med offentlig overtagelse.
- Afgørelse af 07.12.1993 (Nkn- 111/200-0004) matr.nr. 6p og 6i Karsemose by Vinderød skal ikkeafstås til det offentlige.
- Delafgørelse af 21.12.1995 (nkn-111/200-0007) afviser genoptagelse af sagen vedr. etablering af offentligt opholdsareal.
- Afgørelse af 17.12.1996 (nævn 94/92) Fredning af Arrenakke Bakker m.m. se reg.nr. 7891.00

CITERET FULDT UD I OFN K AF 18/1 1949

K E N D E L S E

afsagt af Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt
den 8. Novbr. 1947.

Nord for Frederiksværk ligger de saakaldte Arrenakke-Bakker, der i landskabelig Henseende hører til de smukkeste i Nordsjælland, ikke mindst paa Grund af Udsigten derfra udover Arresø.

Der har derfor i lang Tid været Ønsker om at faa disse Bakker og deres Omgivelser fredet, hvilke Ønsker især er fremkommet fra Frederiksværk og Kregme-Vinderød Kommuner samt fra Turistforeningen i Frederiksværk.

En meget stor Del af dette Parti ejedes gennem mange Aar af Dampmøller V. Lund der med stor Pietet værnede om den landskabelige Skønhed og - trods de store Udstykningsmuligheder - gennemførte en Fredning de facto.

Nævnet har derfor ikke anset det som paakrævet, saa længe han levede, at skride til en Fredning, men har nu efter hans Død taget Spørgsmaalet op og ført indgaaende Forhandlinger med hans Arvinger. Fruerne Eva Jerløv og Esther Forchammer, der begge har stillet sig overmaade forstaaende og imødekommende overfor Fredningsplanen.

Der er ligeledes ført Forhandlinger med andre Lodsejere, hvorefter der er opnaaet Enighed om følgende:

Der skal - som hidtil - være Adgang til Bakkerne fra Landevejen (Frederiksværk-Helsingør Vejen) ad den paa hoslagte Kort med rødt mærkede Sti. Det er dog en Betingelse, at der ikke anlægges nogen egentlig Sti, at der ikke paa Toppen af Lille-Arrenakkebakke opstilles Bænke eller rejses Flagstang o. lign., at Teltslagning ikke finder Sted paa Bakkerne eller ved Stien, at der ikke paa disse afholdes offentlige Møder af nogen Art, ej heller musiceres samt at Cykler ikke medtages paa Bakkerne og løse Hunde ikke paa nogen Del af Ejendommen, ligesom der ikke - noget Sted paa Bakkerne - maa drives Restauration af nogen Art. Nærmere Ordensforskrifter vil blive udfærdiget af Nævnet.

Den nedenfor Bakkerne nævnte lille Bro ønskes vedligeholdt af Kregme-Vinderød og Melby Kommuner, hvad disse har erklæret sig villige til.

De her omhandlede Arealer er følgende: Matr. Nr. 6a af Karsemose, Vinderød Sogn, der ejes af Gaardejer, Sognefoged P. Hansen, Matr. Nr. 6 i og 6 p af Karsemose der ejes af Professor Mathias Thomsen og Matr. Nr. 7 a og 7 d af Karsemose, der ejes af Fruerne Jarløv og Forchammer.

Det bemærkes herved, at de nævnte Ejendomme i den Udstrækning, nærværende Kendelse tager Sigte paa, er inddraget under Fredningsplanen for Arresø.

Sognefoged P. Hansen og Professor Thomsen har intet at erindre imod Færdsselsretten paa de ovennævnte Betingelser.

Der skal endvidere være Færdsselsret - saavel for gaaende som for Cykli-

OVERFREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.ophævet v. afgørelse af
17/12-96. Reg. nr. 7891.00

År 1949, den 18. januar, afsagde overfredningsnævnet på grundlag af mundtlig og skriftlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 785/46 vedrørende adgangen til Arrenakke bakker m.v.

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amtsrådskreds den 8. november 1947 afsagte kendelse er sålydende:

" Nord for Frederiksværk ligger de saakaldte Arrenakke-Bakker, der i landskabelig Henseende hører til de smukkeste i Nordsjælland, ikke mindst paa Grund af Udsigten derfra udover Arress.

Der har derfor i lang Tid været Ønsker om at faa disse Bakker og deres Omgivelser fredet, hvilke Ønsker især er fremkommet fra Frederiksværk og Kregne-Vinderød Kommuner samt fra Turistforeningen i Frederiksværk.

En meget stor Del af dette Parti ejedes gennem mange Aar af Dampmøller V. Lund, der med stor Pietet værnede om den landskabelige Skønhed og - trods de store Udstykningsmuligheder - gennemførte en Fredning de facto.

Nævnet har derfor ikke anset det som paakrævet, saa længe han lovede, at skride til en Fredning, men har nu efter hans

Der taget Spørgsmaalet op og ført indgaaende Forhandlinger med hans Arvinger, Fruerne Eva Jarlov og Esther Forchhammer, der begge har stillet sig overnaade forstaaende og imødekommende overfor Fredningsplanen.

Der er ligeledes ført Forhandlinger med andre Lodsejere, hvorefter der er opnaaet Enighed om følgende:

Der skal - som hidtil - være Adgang til Bakkerne fra Landevejen (Frederiksværk-Helsingør Vej) ad den paa hoslagte Kort med rodt markede Sti. Det er dog en Betingelse, at der ikke anlægges nogen egentlig Sti, at der ikke paa Toppen af Lille-Arrenakkebakke opstilles Banke eller rejses Flagstang o.lign., at Teltslagning ikke finder Sted paa Bakkerne eller ved Stien, at der ikke paa disse afholdes offentlige Møder af nogen Art, og heller musiceres samt at Cykler ikke medtages paa Bakkerne og løse Hunde ikke paa nogen Del af Ejendommen, ligesom der ikke - noget Sted paa Bakkerne - maa drives Restauration af nogen Art. Nærmere Ordensforskrifter vil blive udfærdiget af Nævnet.

Den nedenfor Bakkerne nævnte lille Bro ønskes vedligeholdt af Kregme-Vinderød og Melby Kommuner, hvad disse har erklæret sig villige til.

De her omhandlede Arealer er følgende: Matr. Nr. 6a af Karsenose, Vinderød Sogn, der ejes af Gaardejer, Sognefoged P. Hansen, Matr. Nr. 6 i og 6 p af Karsenose, der ejes af Professor Mathias Thomsen og Matr. Nr. 7 a og 7 d af Karsenose, der ejes af Fruerne Jarlov og Forchhammer.

Det bemærkes herved, at de nævnte Ejendomme i den udstrækning, nærværende Kændelse tager Sigte paa, er inddraget under Fredningsplanen for Arreso.

Sognefoged P. Hansen og Professor Thomsen har intet at erindre imod Færdselsretten paa de ovennævnte Betingelser.

Der skal endvidere være Færdselsret - saavel for gaaende som for Cyklister - ad de paa Kortet med blaet optrukne Strækninger, nemlig:

1) Fra den nævnte Bro til Nyvej over følgende Matr. Numre: 80 f, 80 g, 80 h, 80 i og 80 k alle af Melby By og alle tilhørende Fruerne Jarlob og Forchammer samt over Matr. Nr. 9 a og 6 o af Tollerup By, Melby Sogn, tilhørende Hans Jørgen Larsen.

2) fra den offentlige Vej, Mollevangsvej over den offentlige Lørggrav til Landevejen Frederiksværk-Helsingør, over følgende Matr. Numre: 9 a af Vindørød, tilhørende Gaardejer Amos Petersen, 7 a af Karsomose, 80 c og 80 d af Melby, tilhørende Fruerne Jarlob og Forchammer, 80 y af Melby, tilhørende Grosserer Axel Madson, 80 e af Melby, tilhørende Rich. L.N. Jensen, 80 oh af Melby, tilhørende Fru L. Okholm og 80 b af Melby, tilhørende Parcellist Karl Jensen.

Det bemærkes herved, at der paa et Stykke af den nordgaaende Del af den foran under 2 nævnte Færdselsstrækning ikke for Tiden findes Cyklesti. Skulde en saadan ønskes anlagt, skal den placeres paa den østlige Side af Vejen imod Plantagen, selv om det herved maatte blive nødvendigt at kappe Grene af Træerne, eventuelt at fjerne enkelte af disse. Cyklestierne har Kregne-

Vinderød og Melby Kommuner paataget sig at vedligeholde.

Fra ingen af de foran nævnte Ejere er der fremsat Indsigelse mod Færdselsretten. Dog har Ejeren af Matr. Nr. 9 a og 6 o af Tollerup H.J. Larson, (den saakaldte "Gartnersti") paa-
staaet sig tilkendt en passende Erstatning, medmindre Melby
Kommune vil afkøbe ham Arealet (Stien), hvad Kommunen forment-
lig er villig til.

Fruerne Jarløv og Forchammer er endvidere indgaaet paa,
at der paa Lille og Store Arrenakke-Bakke erstatningsfrit lægges
en Byggelinie paa 100 m., paa Matr. Nr. 7 a af Karsemose og
paa Matr. Nr. 6 c af Karsemose, dog kun paa den Betingelse at
alt yderligere Byggeri paa Bakkerne skal forbydes, d.v.s. paa
Matr. Nr. 6 s (Fru Doctor A. Riemke), 6 p og 6 i (Professor
Thomsen), 6 x og 6 n (Civilingeniør Mogens Hjorth), 6 v, 6 y
og 6 r (Ingeniør H. Voss), 6 k (Juveler Allan Steglich Peckhauv)
og 2 d (Fru Ellen Løw), alle af Karsemose.

Herom bemærker Nævnet følgende: Samtlige de nævnte Ejendom-
me er - forsaavidt angaar Matr. Nr. 7 a ganske vist kun delvis,
men dog i det Omfang der her er Tale om - inddraget under Fred-
ningsplanen for Arrøse. Spørgsmaalet om Bebyggelse vil derfor,
naar Anledning dertil maatte fremkomme, blive afgjort i Overens-
stemmelse med Naturfredningslovens § 31. Af denne Grund anser
Nævnet det som overflødig, - og liggende udenfor dottes Kompe-
tence at tage Standpunkt til det fremsatte Tilbud og den dertil
knyttede Betingelse.

Under Sagens Behandling har Fru Dr. Riemke erklæret at ville

indgaa paa, at Boplantningen paa hendes Ejendom ikke maa være hejere end Husets Tag, og at den nuværende Bebyggelse ikke maa ændres eller udvides uden Nævnets Samtykke. Selv om Fruen senere ikke ubetinget har fastholdt dette Tilbud, skønner Nævnet dog, at Bestemmelsen om Boplantningen bør gennemføres (vedr. Bebyggelsen henvises til det foran anførte).

Endvidere har Professor, Dr. phil. M. Thomsen forpligtet sig til, at der ikke paa hans Grund maa være nogen Boplantning som efter Nævnets Skøn kan virke udsigtsforringende.

Fruerne Jarløv og Forchammer har derhos betonet, at det for dem er en Forudsætning for deres Tilslutning til Fredningen, at der - som hidtil - skal være Adgang til Bakkerne ad den Vej (Sti), der fra Landevejen fører forbi Matr. Nr. 2 a af Karsemose (Jens Christian Olsen) og Matr. Nr. 2 d af Karsemose (Fru Ellen Løv) samt videre frem forbi Civilingeniør Aage Slomanns Ejendom (Matr. Nr. 6 l af Karsemose). Hertil har Civilingeniør Slomann stærkt sluttet sig, idet han har anført, at der har været Færdighed ad denne Vej i 30 a 50 Aar (af ham selv i 12 Aar), og at det vil være en alvorlig Ulempe for ham, hvis han ikke ad denne Vej kan komme til Landevejen.

Om denne Vej bemærkes følgende: I 1937 nedlagde Fru Ellen Løv den vestlige Del af Vejen i en Længde af ca. 65 m. og en Bredde af ca. 4 m. Denne Nedlæggelse var dog kun af matrikular Art, idet Vejen - formentlig fordi Fru Løv selv har Brug for den - stadig findes i Marken og - som anført - stadig benyttes.

Ejeren af Matr. Nr. 2 a (J.C. Olsen) har intet at erindre

imod den ønskede Færdselsret (selve Vejen kan han ikke nedlægge, da den er Adgangsvej for Fru Løw) hvorimod Fru Løw stærkt modsætter sig, at andre Personer end saadanne, som har Erinde til hende, benytter Vejen. Hun hævder i saa Henseende specielt, at de forbigående ødelægger hendes Træer og tilegner sig Bær, Frugter og Blomster.

Nævnet kan tiltræde, at der ad den omhandlede Vej bør være Adgang til Bakkerne dels fordi Fruerne Jarløw og Forchammer ikke bør bære den væsentligste Del af Passage-Byrderne, dels - og navnlig - fordi man ad denne Vej i Modsetning til den foran nævnte Vej henover Matr. Nr. 6 a af Karsemose kan komme til Bakkerne uden store og besværlige Stigninger.

Ulemperne for Fru Ellen Løw skønnes ikke at være betydelige, idet hendes Bygninger og Have er højt beliggende i Forhold til Vejen. Da det dog maa erkendes, at der er nogen Ulempe forbundet med Færdselsretten, og da Fru Løw utvivlsomt vilde være berettiget til at opløje den matrikulært nedlagte Del af Vejen, findes der at burde tillægges hende en Erstatning paa 800 Kr. Det skal herved bemærkes, at den matrikulært nedlagte Del af Vejen er omfattet af Fredningsplanen for Arresø, men at dette formentlig ikke vilde have været Tilfældet, hvis Vejen havde været synlig paa Matrikulskortet.

Det skal endelig bemærkes, at der under Sagen har været fremsat Ønske om at faa lagt Byggelinier paa Arealct nord for Bakkerne; men Fruerne Jarløw og Forchammer har ikke ment - ialt Fald ikke for Tiden - at kunne imødekomme dette Ønske. Ganske

vist har Fruerne ikke i Øjeblikket Udstykningsplaner m.H.t.

disse Arealer (80 h, 80 g og 80 f af Melby), men de ønsker at forbeholde sig Ret til at lade dem udstykke og bebygge paa en saadan Maade, at den landskabelige Karakter i det væsentlige bevares. De forpligter sig dog til, hvis Spørgsmaalet om Udstykning skulde blive aktuelt, at give Fredningsnævnet Meddelelse herom saa betimeligt, at Mulighederne for en Fredning med Erstatning kan prøves.

Horefter bestemmes:

Der skal paa de foran nævnte Betingelser være Adgang for gaaende til Arronakke-Bakker ad den paa Kortet med rødt optrukne Sti og Færdselsret for saavel gaaende som cyklende ad de med blaet optrukne Stier.

Ordensforskrifter vil blive udfærdiget af Fredningsnævnet.

Den nedenfor Bakkerne værende Bro samt Cyklestierne vedligeholdes af Melby og Kregme-Vinderød Kommuner.

Paa Matr. Nr. 6 s af Karsmose maa der ikke være Beplantning højere end Husets Tag og paa Matr. Nr. 6 p og 6 i Karsmose maa der ikke være Beplantning, der efter Nævnets Skøn virker udsigtsforringende.

Der skal endvidere være Adgang til Bakkerne ad Vejen fra Landevejen forbi Matr. Nr. 2 a og 2 d af Karsmose og videre forbi Matr. Nr. 6 l af Karsmose.

Dersom Afhandelse af Matr. Nr. 80 h, 80 g og 80 f af Melby paatænkes, skal Fredningsnævnet i betimelig Tid have Underretning herom.

Der tillægges Fru Ellen Løw 1 Erstatning 800 kr., der u-
redes med Halvdelen af Statskassen og Halvdelen af Fr. borg
Amtsraad.

Dersom der ikke mellem H.J. Larsen og Melby Kommune opnaas
Overenskomst om Afhændelse af Gartnerstien, vil Spørgsmaalet
om Erstatning til Larsen blive afgjort ved en Tillægskendelse.

Nærværende Kendelse vil være at tinglyse som servitutstif-
tende paa Matr. Nr. 6 a, 6 i, 6 p, 7 a, 7 d, 6 s, 2 a, 2 d og
6 l alle af Karsmose, paa Matr. Nr. 80 f, 80 g, 80 h, 80 i,
80 k, 80 e, 80 d, 80 c, 80 ch, 80 b og 80 y, alle af Melby,
paa Matr. Nr. 9 a og 6 o af Tollerup samt paa Matr. Nr. 9 a
af Vinderød. Paataleret har Fredningsnævnet for Fr.borg Amt."

Kendelsen er forelagt overfredningsnævnet i medfør af
naturfredningslovens § 19, hvorhos den er indanket af fru Ellen
Løw, som principalt påstår kendelsen ændret, således at der
ikke åbnes adgang til færdsel ad den hende tilhørende vej,
subsidiært forhøjelse af den hende tilkendte erstatning, samt
af professor, dr. phil. Mathias Thomsen, der påstår kendelsen
ændret således, at forbudet mod anbringelse af bænke, flagstang
og lignende på Lille-Arrenakkebakke udvides til at gælde Store-
Arrenakkebakke, hvor hans sommerhus er beliggende. Professor
Thomsen gør gældende, at hans afkald på erstatning har en
sådan ordning til forudsætning.

Overfredningsnævnet har den 1. maj 1948 afholdt åstedsmøde
i sagen og forhandlet med de ankende ejere samt andre i sagen
interesserede. Der opnåedes enighed med Hans Jørgen Larsen om, at

denne overdrager gartnerstien, matr. nr. 9 a og 6 o af Tollerup, til Melby kommune mod en erstatning af 500 kr., der udredes af statskassen og Frederiksborg antsfond, jfr. nedenfor.

Overfredningsnævnet kunne ikke inødekomme professor Thomsens ønske om ændring af kendelsen. Da det fremgår af kendelsen og fredningsnævnets protokol, at professor Thomsen har tiltrådt kendelsens bestemmelse vedrørende beplantning på hans grund, uden at der nævnes noget om den af ham under anken påberåbte forudsætning, kan han efter overfredningsnævnets opfattelse ikke nu rejse noget erstatningskrav.

Overfredningsnævnet kunne ej heller inødekomme fru Ellen Løws ønske om ændring af kendelsen. Da der ikke opnåedes enighed med hende om erstatningsspørgsmålet, blev dette forelagt for den i naturfredningslovens § 20 omhandlede taksationskommission. I et den 17. august f.å. afholdt møde har taksationskommissionen fastsat den fru Løw tilkommande erstatning til 1000 kr.

Da overfredningsnævnet iøvrigt kan tiltræde det i kendelsen anførte, vil denne være at stadfæste med de af det foranstående følgende ændringer, hvorhos bemærkes, at den i kendelsen under nr. 2 nævnte færdselsret vil berøre et hjørne af matr. nr. 80 l af Melby by og sogn, tilhørende fruene Jarløv og Forchammer.

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

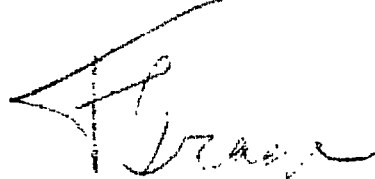
Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amtsrådskreds den 8. november 1947 afsagte kendelse vedrørende adgangen til Arrc-

nakke bakker m.v. stadfæstes med de af det foranstående følgende ændringer. Et kort nr. Fr. 109 visende de i kendelserne omtalte matrikulsnumre, byggelinier, veje og stier er vedhæftet nærværende kendelse.

I erstatning udbetales der fru Ellen M. Løw 1000 kr. og Melby sogneråd 500 kr.

Erstatningen udredes med halvdelen af statskassen og halvdelen af Frederiksborg amtsfond.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.



overfredningsnævnets sekretær

DEKLARATIONER >

Stempel kr. 50,-

Akt: Skab nr. (Udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 6p og 6i Karsemose By, Vinderød

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.

ophævet v. afgørelse af
17/12-96 - reg. nr. 7891.00

Anmelder:

STEMPELMÆRKE
RETEN I
FR. VÆRK

REG. NR. 1121.01.

FREDERIKSBORG AMT
TEKNISK FORVALTNING
AMTSGÅRDEN . 3400 HILLERØD

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
F 025097

FATF j.nr.:
8-70-52-7-211-1-90

08.02.91 10:04
0000500.00
138750 SM 01

DEKLARATION:

I anledning af at Frederiksborg Amt har meddelt midlertidigt forbud efter naturfredningslovens § 11 på matr.nr.e 6p og 6i Karsemose By, Vinderød, begæres herved nedenstående tinglyst forud for andre rettigheder i medfør af naturfredningslovens § 11, jf. § 64:

Der må ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der strider imod den påtænkte fredning af ejendommen.

Påtaleretten tilkommer Frederiksborg Amt.

Frederiksborg Amt, den 6. februar 1991

Sten Moeslund

Sten Moeslund

INDFØRT I DAGBOGEN
RETEN I FREDERIKSSUND

08.02.91 01211

AFDKT. I FREDERIKSVÆRK 0-363
LYST

Bente Juul Nielsen

Bente Juul Nielsen
o.s.s.

016 FEB. 1991

F.A.T.F. 8-70-52-7-211-1-90

Sekretariat				
Bygning				
Landskab	SM			
Veje				
Luft & Trafik				
Søfart				

FREDNINGSNÆVNET >

ophævd v. afgørelse af 17/12-96
reg.nr. 7891.00.

År 1993, den 3. juni 1993 har Fredningsnævnet for Frederiksborg
Amt i sagen

FS 94/92

Fredning af Arrenakke Bakker m.m.

truffet sålydende

REG. NR. 1121.01.

D E L A F G Ø R E L S E :

Den 30. juni 1992 modtog Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts
nordlige fredningskreds et forslag fra Danmarks Naturfrednings-
forening om fredning af Arrenakke Bakker m.m. Frederiksborg Amt
er indtrådt i sagen som medforslagstiller.

Fredningsnævnet har i medfør af naturbeskyttelseslovens § 104,
stk. 2 bestemt, at sagen behandles efter samme lov.

I fredningsforslagets § 1 er fredningens formål angivet således:

"Fredningen har til formål at sikre en opretholdelse og
forbedring af de naturhistoriske, nærrekreative og landskabelige
værdier, som området rummer samt at regulere offentlighedens ret
til færdsel og ophold i området.

Fredningen skal sikre:

at de nærrekreative, naturhistoriske og landskabelige værdier
bevares,

at områdets naturværdier forbedres ved gennemførelse af
naturpleje og naturgenopretning,

at adgangen til dele af området forbedres igennem et stisystem,
se bil. 1.

Forslaget omfatter ca. 64 ha."

Miljøministeriet, J.nr. SN

4 JUNI 1993

ARL nr. 5

1211/2-0037

I § 2 er følgende anført om Bebyggelse:

"Der må ikke opføres ny bebyggelse, herunder skure, boder, jagthytter og tilbygning til eksisterende bebyggelse. Ombygning af eksisterende bebyggelse, hvorved bygningens ydre fremtræden ændres, må kun ske med fredningsnævnets forudgående godkendelse.

Efter anmodning fra Danmarks Naturfredningsforening har Frederiksborg Amt den 6. februar 1991 nedlagt midlertidigt forbud mod ændring af bebyggelse m.m. på ejendommen matr. nr. 6 p og 6 i Karsemose by, Vinderød - del af Arrenakke bakker.

Det er sket, for at man i forbindelse med fredningen bedst muligt kan komme til at varetage de fredningsmæssige interesser. Det er foreningens ønske, at det eksisterende primitive sommerhus på den ovennævnte ejendom skal fjernes, og således at den offentlige adgang sker fra vest, og at der udlægges et ca. 15 m bredt beplantningsbælte mod øst på matr. nr. 6 p, således som det fremgår på bil. 1."

§ 8 indeholder følgende bestemmelse om Ret til færdsel og ophold:

"Ud over den færdselsret, naturfredningslovens regler åbner mulighed til og på arealet, har offentligheden ret til færdsel til fods på et stisystem og ret til ophold på Lille og Store Arrenakke bakke (del af matr. nr. 6 p)."

En del af det af fredningsforslaget omfattede område, herunder matr. nr. 6 p og 6 i Karsemose by, Vinderød er fredet ved Overfredningsnævnets kendelse af 18. januar 1949, der blandt andet fastslår en færdselsret ad nærmere angivne stier i området.

Advokat Mogens Hartz, Frederiksværk har på vegne ejerne af matr. nr. 6 p og 6 i Karsemose by, Vinderød, Anette og Frank Byrlov, protesteret imod fredningsforslagets bestemmelse om fjernelse af det på matr. nr. 6 p beliggende sommerhus.

Der har i anledning heraf været afholdt møder den 22. oktober 1992 og 18. november 1992 mellem forslagsstillerne og advokat Hartz for og med ejerne med henblik på en forligsmæssig løsning.

Da forhandlingerne herom har været forgæves, har fredningsnævnet efter anmodning af advokat Mogens Hartz ved nærværende delafgørelse foretaget en forlods behandling af spørgsmålet om det offentliges overtagelse af de nævnte matrikelnumre, og - i bekræftende fald - størrelsen af erstatningen herfor.

Nævnet har den 3. marts 1993 afholdt et møde med repræsentanter for forslagsstillerne og advokat Hartz for og med ejerne af ejendommen.

Forslagsstillerne har herunder oplyst, at fjernelsen af sommerhuset på matr. nr. 6 p og etablering af en opholdsplads af en passende størrelse på ejendommen anses for en meget væsentlig del af fredningsforslaget, blandt andet fordi matr. nr. 6 p er det højeste punkt i området. Den eksisterende fredning og den herved fastsatte færdselsret kan ikke anses for en tilstrækkelig sikring af offentlighedens adgang.

Advokat Mogens Hartz har heroverfor gjort gældende, at offentlighedens adgang til området må anses for tilstrækkeligt sikret med den eksisterende fredning fra 1949. Enhver skærpelse af fredningen på matr. nr. 6 p og 6 i vil derfor være uacceptabel for ejerne, der ej heller er interesseret i at beholde ejendommen efter en fjernelse af sommerhuset. Ejerne nedlægger derfor påstand om, at ejendommen overtages af det offentlige ved såvel en hel som en delvis imødekommelse af fredningsforslaget.

Af sagen fremgår, at Anette og Frank Byrlov har købt matrikelnumrene 6 p og 6 i i 1991 for kr. 302.000,00 med en udbetaling på kr. 112.000,00. Matr. nr. 6 p har et areal på 6.330 m², heraf vej 370 m². Matr. nr. 6 i har et areal på 3.278 m². Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 1992 er for begge ejendomme, der er vurderet samlet kr. 210.000,00, heraf grundværdi kr.

151.000,00. Ejerne har siden købet ladet el-installationen modernisere for ca. kr. 20.000,00. Sommerhuset er opført i 1930-erne og var oprindeligt placeret på matr. nr. 6 i, indtil det i 1958 blev flyttet til sin nuværende placering på matr. nr. 6 p. Anette og Frank Byrlov ejer tillige naboejendommen, matr. nr. 6 s, der er bebygget med et sommerhus og matr. nr. 6 k, der er skovbevokset. Ejerne har oplyst, at det er deres hensigt at udvide sommerhuset på matr. nr. 6 p og sælge matr. nr. 6 s.

Advokat Mogens Hartz har i nævnets møde den 3. marts 1993 fremlagt sålydende erstatningsopgørelse:

"På vegne ejerne af ovennævnte ejendom, Anette og Frank Byrlov nedlægges herved følgende påstand:

I. Principalt: Den rejste fredningssag afvises, og der tillægges mine klienter en godtgørelse i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 39 stk. 2

kr. 250.000,00

som følge af, at mine klienter ikke har været i stand til at råde over ejendommen, det være sig faktisk eller retligt siden fredningssagen blev rejst for 2 år siden.

II.1. Subsidiært: Såfremt Fredningsnævnet finder, at fredningsplanen skal fremmes helt eller delvist, nedlægges der påstand om, at det offentlige overtager ejendommen mod fuld erstatning, hvilket vil sige handelsværdien eller

kr. 1.100.000,00

Til underbygning af, at ovennævnte erstatningsbeløb afspejler ejendommens virkelige handelsværdi, tillader jeg mig at henvise til:

A. Fredningsforslagets samt myndighedernes egen beskrivelse af ejendommens enestående karakter og beliggenhed.

- B. Vurdering af 21. okt. 1992 fra statsaut. ejendomsmægler m.d.e./ingeniør M. af I. Jørgen Svendsen, Smidstrup, Gilleleje, der ansætter handelsværdien til ca. 1 mill. kr. kontant.
- C. Vurderingserklæring af 1/3 1993 fra Ejendomsmæglerfirmaet Halvor Naaby, statsaut. ejendomsmægler, valuar MDE, Gilleleje Hovedgade 17, 3250 Gilleleje, der fastsætter prisen til et sted mellem 1,5 og 1 mill. kr. eller omregnet kontant 1.019.000,00 kr.
- D. Vurderingserklæring af 1. marts 1993 fra Boligcenter Peter Leander, Havnevej 23, 3100 Hornbæk, der fastsætter ejendommens handelsværdi til kr. 1.100.000,00.
- 2 a. Ulempeerstatning som følge af den rejste fredningssag, der har medført, at mine klienter ikke har været i stand til at råde over ejendommen, det være sig faktisk eller retligt i de sidste to år.
- kr. 250.000,00
- 2 b. I det omfang Fredningsnævnet ikke mener at kunne imødekomme det under punkt 2 a opgjorte krav i fuldt omfang påstås erstatningsbeløbet tillagt rente i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 39 stk. 3 fra fredningssagen blev rejst.
- III. Omkostninger ved sagens førelse, herunder advokat- og mægleromkostninger. Herfor vil nærmere blive redegjort under sagens forelæggelse."

I mødet den 3. marts 1993 har ejendomsmægler Peter Leander afgivet forklaring og herunder oplyst, at hans ovenfor nævnte vurderingserklæring er afgivet ud fra den forudsætning, at fredningskendelsen fra 1949 fortsat er gældende. Hans vurdering ændres ikke, selvom det lægges til grund, at sommerhuset ikke må ombygges.

Efter anmodning fra fredningsnævnet har Skov- og Naturstyrelsen ved skrivelse af 6. maj 1993 nedlagt en påstand vedrørende det af delafgørelsen omhandlede spørgsmål.

Skrivelsen er sålydende:

".....

Skov- og Naturstyrelsen skal indledningsvis bemærke, at styrelsen i princippet kan tilslutte sig ønsket fra sagsrejsere, DN og Frederiksborg amt, om offentlig overtagelse af ejendommen og fjernelse af det eksisterende sommerhus på matr. nr. 6p med henblik på at sikre offentlighedens adgang til ophold på ejendommen.

Områdets rekreative værdi vil med en sådan adgang væsentligt forøges, da den nuværende fredningskendelse fra 1947 alene sikrer en adgang til færdsel af de i kendelsen anførte stier, der ikke giver mulighed for egentligt ophold og dermed ikke mulighed for at opleve den enestående udsigt over Arresø, Kattegat og Roskilde fjord.

Skov- og Naturstyrelsen skal herefter bemærke følgende til det af ejeren fremsatte erstatningskrav på kr. 1.100.000,00:

Ejendomsværdien er ifølge oplysning fra Frederiksværk kommune kr. 210.000,00, heraf grundværdi kr. 151.000,00.

Fra tinglysningskontoret i Frederiksværk kommune er oplyst, at de nuværende ejere købte ejendommen i foråret 1991 til en pris af kr. 302.000,00.

Ejendommen ligger i landzone, og arealerne er i regionplanen udlagt som "oplevelsesrige landskaber", der "på grund af geologiske, kulturhistoriske og biologiske interesser rummer særlige oplevelsesmuligheder".

Ejeren har underbygget sit erstatningskrav med henvisning til

indhentede vurderinger fra ejendomsmæglere. Vurderingerne synes i vidt omfang at bygge på forudsætninger om, at det på ejendommen værende primitive sommerhus vil kunne ombygges henholdsvis tilbygges, således at det opnår en tidssvarende brugsværdi.

Under hensyntagen til områdets planmæssige status, må det imidlertid antages, at der er meget begrænsede muligheder herfor. De ovennævnte forudsætninger synes derfor ikke at holde.

På denne baggrund finder Skov- og Naturstyrelsen det fremsatte erstatningskrav urealistisk højt.

Sammenfattende er det herefter Skov- og Naturstyrelsens opfattelse, at erstatningen for offentlig overtagelse må tage udgangspunkt i den ovenfor refererede offentlige ejendomsværdi samt den pris, den nuværende ejer købte ejendommen for i 1991.

Såfremt nævnet måtte finde, at erstatningen skal fastsættes til et beløb væsentligt højere end det niveau, der følger af ovenstående, kan Skov- og Naturstyrelsen ikke støtte overtagelsen af hele ejendommen og skal i stedet anbefale en offentlig erhvervelse af en mindre del af ejendommen nordvest for sommerhuset samt fastsættelse af bestemmelser, der hindrer tilbygning til sommerhuset."

Advokat Mogens Hartz har på vegne ejerne af matr. nr. 6 p og 6 i ved skrivelse af 25. maj 1993 protesteret mod, at Skov- og Naturstyrelsens synspunkter i skrivelsen af 6. maj 1993 indgår i sagen, allerede fordi de ikke er fremkommet i nævnets møde den 2. marts 1993.

I skrivelsen har advokat Hartz endvidere anført:

"At jeg - såfremt Fredningsnævnet mener at Skov- og Naturstyrelsens bemærkninger skal indgå i vurderingen - derfor på mine klienters vegne må protestere imod, at erstatningen for det offentliges evt. overtagelse af

ejendommen må tage udgangspunkt i den offentlige ejendomsværdi samt den pris, som mine klienter selv har erhvervet den for. Der er ingen hjemmel, det være sig i Lov om Naturfredning eller i Grundlovens § 73 til at ejendomsværdien, endsige ejerens tidligere anskaffelsespris skal lægges til grund. For så vidt angår sidstnævnte pris, tillader jeg mig at henvise til de under mødet i Fredningsnævnet fremførte begrundelser samt helt specielle forhold omkring mine klienters erhvervelse af matr. nr. 6 i og 6 p.

I henhold til Grundlovens § 73 stk. 1 kan en afståelse kun ske mod **fuldstændig erstatning** og mod 3 statsaut. ejendomsmæglers udtalelser samt vurderinger hvorfor det fastholdes, at mine klienter har løftet bevisbyrden for ejendommens reelle handelsværdi, og der er ikke for Fredningsnævnet fra det offentliges side ført nogen form for modbevis, endsige sandsynliggørelse med hensyn til, at ejendommens reelle værdi ikke skulle andrage det beløb, som 3 uafhængige statsaut. ejendomsmæglere med professionel baggrund og lokalkendskab til ejendomsmarkedet i Nordsjælland har afgivet udtalelser om.

Jeg tillader mig at erindre om, at samtlige ejendomsmæglere har foretaget en grundig besigtigelse og gennemgang af ejendommen, og jeg tvivler på, at den anførte sagsbehandler ved Skov- og Naturstyrelsen, Karen Pryn, overhovedet har besigtiget ejendommen og derudover har ekspertise til at udtale sig om ejendommens reelle handelsværdi.

At Skov- og Naturstyrelsens subsidiære ønske med hensyn til evt. - såfremt erstatningen af Fredningsnævnet bliver sat for højt - alene at erhverve en mindre del af ejendommen nordvest for sommerhuset og herunder fastsætte bestemmelser, der hindrer tilbygning til sommerhuset, ikke kan behandles af Fredningsnævnet, idet der hidtil igennem hele sagens behandling har været enighed hos sagsrejserne,

herunder det offentlige om, at der skulle ske en offentlig overtagelse af hele ejendommen, jfr. udtalelserne under mødet den 2. marts fra såvel Amtet som Naturfredningsforeningens repræsentanter, hvorfor Skov- og Naturstyrelsens nu fremsatte subsidiære ønske må afvises.

Endelig har advokat Hartz taget forbehold om forhøjelse af ejernes erstatningskrav og om at påstå staten tilpligtet at overtage deres ejendom matr. nr. 6 s Karsemose by, Vinderød.

Fredningsnævnets bemærkninger:

Fredningsnævnet tiltræder forslagsstillernes vurdering, hvorefter fredningen fra 1949 ikke i fornødent omfang tilgodeser behovet for en sikring og forbedring af naturværdierne i området og for regulering af offentlighedens adgang til færdsel og ophold i området.

Nævnet er ligeledes enig med forslagsstillerne i, at en fjernelse af sommerhuset på matr. nr. 6 p er et væsentligt led i gennemførelsen af den foreslåede frednings formål. Herefter tiltræder nævnet fredningsforslagets indstilling om, at matr. nr. 6 p og 6 i overtages af det offentlige i medfør af naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 4 med henblik på nedrivning af sommerhuset på matr. nr. 6 p, hvor der indrettes opholdsareal.

Nævnet finder under henvisning til det i Skov- og Naturstyrelsens skrivelse af 6. maj 1993 anførte vedrørende erstatningens størrelse at måtte tage udgangspunkt i de nuværende ejeres købesum i foråret 1991, sammenholdt med den offentlige ejendomsværdi, men tillige under hensyntagen til de af ejerne tilvejebragte mæglervurderinger, der synes at vise en væsentlig liebhaverværdi, også for det tilfælde, at sommerhuset bevares i sin nuværende tilstand.

Ved en samlet vurdering af de således foreliggende omstændigheder, finder nævnet, at erstatningen som følge af statens

overtagelse af ejendommen matr. nr. 6 p og 6 i Karsemose by, Vinderød bør fastsættes til kr. 500.000,00. Beløbet vil i medfør af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 3 være at forrente og udbetale som nedenfor bestemt.

Spørgsmålet om en godtgørelse i medfør af naturbeskyttelseslovens § 47 til ejerne udskydes til senere afgørelse.

THI BESTEMMES:

Ejendommen, matr. nr. 6 p og 6 i Karsemose by, Vinderød fredes i overensstemmelse med foranstående, således at ejendommen overtages af det offentlige.

Der tilkommer ejerne, Anette og Frank Byrlov, en erstatning herfor, stor kr. 500.000,00, der forrentes fra datoen for denne afgørelse med en årlig rente, svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto, til betaling sker. Erstatningen afholdes af staten med tre fjerdedele og af Frederiksborg Amt med en fjerdedel.

Lone Otte.

Thorkild Bendsen.

Harry Rasmussen.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt, den

3 JUNI 1993



Thorkild Bendsen
nævnets formand

NATURKLAGENÆVNET >

Ophævel v. afgørelse af 17/12-96
reg.nr. 7891.00

REG. NR. 1121.01.

Naturklagenævnets afgørelse

af 7. december 1993

om fredning og afståelse af et areal i Arrenakke
Bakker m.m. i Frederiksværk Kommune, Frederiksborg
Amt. (sag nr. 111/200-0004).

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 3. juni 1993 ved en delafgørelse bestemt, at ejendommen matr. nr. 6p og 6i Karsemose By, Vinderød skal afstås til det offentlige som led i en større fredning af Arrenakke Bakker m.m. Fredningsområdet omfatter ca. 64 ha; heraf udgør matr. nr. 6p og 6i ca. 1 ha. Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening i 1992. Frederiksborg Amt er senere indtrådt i sagen som medforslagsstiller.

Fredningsnævnets delafgørelse er påklaget til Naturklagenævnet af ejendommens ejere, Anette og Frank Byrlov, repræsenteret ved advokat C.J. Byrlov Vetter.

Fredningens formål er at sikre en opretholdelse og forbedring af de naturhistoriske, nærrekreative og landskabelige værdier i området samt at regulere offentlighedens ret til færdsel og ophold i området. Fredningen skal således bl.a. give mulighed for, at der kan iværksættes naturpleje og naturgenopretning samt ske forbedring af den offentlige adgang ved udlæg af et stisystem og opholdsarealer.

Ca. 53 ha af fredningsområdet - herunder ovennævnte to matrikelnumre - er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 18. januar 1949, der bl.a. har

Miljøministeriet, J. nr. SN 111/200-0004

3.12.1993

Akt. nr. 12

bestemmelser om færdselsret ad nærmere angivne stier i området. På matr. nr. 6p ligger et ældre sommerhus, der er opført i 1930-erne.

Fredningsnævnet har ved sin afgørelse tiltrådt forslagsstillernes vurdering af, at den eksisterende fredning fra 1949 ikke er tilstrækkelig til at sikre og forbedre naturværdierne i området og ikke i ønsket omfang giver offentligheden tilfredsstillende muligheder for færdsel og ophold. Nævnet har derfor bestemt, at matr. nr. 6p og 6i skal afstås til det offentlige (staten ved miljøministeriet), og at sommerhuset på matr.nr. 6p skal fjernes, hvorefter der skal indrettes opholdsareal. Det er endvidere bestemt, at der på matr.nr. 6p skal etableres et ca. 15 m bredt beplantningsbælte langs arealets østskel.

Nævnet har tilkendt ejerne en erstatning på 500.000 kr. for afståelsen af ejendommen.

Ejerne har principalt påstået fredningssagen afvist og har forlangt en godtgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 2 på 357.000 kr. Subsidiært har ejerne påstået fredningsforslaget ændret i varierende grad med det sigte at indskrænke offentlighedens adgang til området og tillade udvidelse af den eksisterende bebyggelse. Mest subsidiært har ejerne påstået fredningen stadfæstet men krævet erstatningen for afståelsen forhøjet til 1,1 mill. kr. og erstatning på 300.000 kr. for værdiforringelse af ejernes naboejendom matr. nr. 6s samt en godtgørelse herudover på 357.000 kr.

Danmarks Naturfredningsforening og Frederiksborg Amt har overfor Naturklagenævnet anbefalet en stadfæstelse af fredningsnævnets delafgørelse.

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, har overfor Naturklagenævnet gentaget, at man kun kan anbefale en overtagelse af hele ejendommen, såfremt erstatningen fastsættes til et beløb, der ikke væsentligt overstiger, hvad ejendommen sidst er handlet for i 1991, hvor de nuværende ejere købte den for 302.000 kr. Såfremt erstatningen for afståelse af hele ejendommen må fastsættes til et væsentligt højere beløb, kan Skov- og Naturstyrelsen kun anbefale en offentlig erhvervelse af en mindre del af ejendommen nordvest for sommerhuset samt at der fastsættes bestemmelser, der hindrer tilbygning til sommerhuset.

Naturklagenævnet har besigtiget ejendommen og afholdt offentligt tilgængeligt møde om sagen den 28. oktober 1993.

I sagens behandling har deltaget samtlige 11 medlemmer af Naturklagenævnet.

Naturklagenævnet skal enstemmigt udtale:

Formålet med den verserende fredningssag for Arrenakke Bakker m.m., der bl.a. er at forbedre offentlighedens muligheder for at færdes ad stier og opholde sig i fredningsområdet og at friholde udsigten fra Store Arrenakke Bakke bl.a. mod Arresø, vil kunne opfyldes i tilstrækkeligt omfang, uden at det er nødvendigt for det offentlige at overtage matr. nr. 6p og 6i og fjerne sommerhuset på matr. nr. 6p.

Det bestemmes derfor, at ejendommen matr. nr. 6p og 6i Karsemose By, Vinderød ikke skal afstås til det offentlige. Ejendommen er dog fortsat undergivet den verserende fredningssag, som fredningsnævnet har til behandling.


Fredningsnævnets delafgørelse af 3. juni 1993 om afståelse af ejendommen og om erstatning for afståelsen på 500.000 kr. ophæves.

Da der ikke kan ses bort fra, at fredningssagen om afståelse af ejendommen i nogen grad kan have været til hinder for ejernes muligheder for at disponere over ejendommen som hidtil, herunder vanskeliggjort salgsforhandlinger til anden side, tilkendes der ejerne en godtgørelse på 50.000 kr. jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 2. Størrelsen af det tilkendte beløb kan ikke påklages til Taksationskommissionen, jf. naturbeskyttelseslovens § 45, stk. 1.

I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for Naturklagenævnet tillægges der ejerne 18.750 kr. incl. moms, hvilket beløb udbetales direkte til advokat C.J. Byrlov Vetter. Størrelsen af beløbet kan ikke påklages, jf. lovens § 47.

Af godtgørelsen på 50.000 kr. og det tillagte omkostningsbeløb på 18.750 kr. udreder staten herefter 75% og Frederiksborg Amt 25%.

På Naturklagenævnets vegne


Bent Jacobsen
Viceformand

FREDNINGSNÆVNET >

År 1994, den 3. november har Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt i sagen:

FS 94/92 Fredning af Arrenakke Bakker m.m.

truffet sålydende

DELAFGØRELSE:

ophævet v. afgørelse
af 17/12-96
reg. nr. 7891.00

Ved delafgørelse af 03.06.93 bestemte Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt at ejendommen matr.nr. 6 p og 6 i Karsemose by, Vinderød fredes i overensstemmelse med et af Frederiksborg Amt og Danmarks Naturfredningsforening rejst fredningsforslag, således at ejendommen overtages af det offentlige. Der tilkendtes ejerne, Anette og Frank Byrlov en erstatning herfor stor 500.000 kr.

Ejerne påklagede delafgørelsen til Naturklagenævnet med følgende påstand:

"Ejerne har principalt påstået fredningssagen afvist og har forlangt en godtgørelse efter Naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 2 på 357.000 kr. Subsidiært har ejerne påstået fredningsforslaget ændret i varierende grad med sigte at indskrænke offentlighedens adgang til området og tilladte udvidelse af den eksisterende bebyggelse. Mest subsidiært har ejerne påstået fredningen stadfæstet men krævet erstatningen for afståelsen forhøjet til 1,1 mill. kr. og erstatning på 300.000 kr. for værdiforringelse af ejernes naboejendom matr.nr. 6 s samt godtgørelse herudover på 357.000 kr."

Ved afgørelse af 07.12.93 bestemte Naturklagenævnet (J.nr.111/-200-0004), at ejendommen ikke skal afstås til det offentlige. Naturklagenævnet har derfor ophævet fredningsnævnets afgørelse af 03.06.93.

Naturklagenævnets begrundelse for afgørelsen er sålydende:

"Formålet med den verserende fredningssag for Arrenakke Bakker m.m., der bl.a. er at forbedre offentlighedens muligheder for at færdes ad stier og opholde sig i fredningsområdet og at friholde udsigten fra Store Arrenakke Bakke bl.a. mod Arresø, vil kunne opfyldes i tilstrækkeligt omfang, uden at det er nødvendigt for det offentlige af overtage matr.nr. 6 p og 6 i og fjerne sommerhuset på matr.nr. 6 p."

Det er tillige anført, at ejendommen fortsat er undergivet den verserende fredningssag, som fredningsnævnet har til behandling.

Ved skrivelse af 26.04.94 ansøgte ejerne ved advokat C.J. Byrlov Vetter om tilladelse til en nærmere angivet udvidelse af det på matr.nr. 6 p Karsemose værende sommerhus eller til opførelse af et nyt sommerhus på grunden efter fjernelse af det eksisterende sommerhus.

Ved skrivelse af 20.06.94 meddelte fredningsnævnet tilladelse til udvidelse af det eksisterende sommerhus og afslag på ansøgning om tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus. Denne afgørelse er påklaget til Naturklagenævnet.

I samme skrivelse meddelte fredningsnævnet efter forudgående forhandling med Frederiksborg Amt og Danmarks Naturfredningsforening, hvis indstilling er indeholdt i Frederiksborg Amts skrivelse af 09.06.94 til nævnet, at nævnet "er sindet i fredningsafgørelsen at træffe bestemmelse bl.a. om

at der på nævnte ejendom åbnes et areal på ca. 10 x 10 meter for offentligheden på St. Arrenakke Bakke umiddelbart ved det højeste punkt med adgang fra stien. Arealet skal fremover henligge med græs/urtevegetation uden faste anlæg med fri udsigt. I forbindelse med pleje kan arealet mod syd skærmes af lav bevoksning ind mod sommerhuset af hensyn til privatlivets fred. For at sikre udsigterne over både det fjerne og det nære landskab fastsættes begrænsninger i bevoksningens omfang, således at bevoksningen på plateauet ved opholdsarealet på St. Arrenakke Bakke

for fremtiden ikke må overstige 1,5 meter over terræn, men højden kan herfra stige til max. 2,5 meter ved bakkefoden, og iøvrigt at det pålægges amtet at udarbejde en plejeplan og gennemføre plejen".

Ejerne har ønsket at påklage denne tilkendegivelse til Naturklagenævnet, idet det gøres gældende, at den tilsigtede indretning af et opholdsareal på matr.nr 6 p er uforenelig med Naturklagenavnets afgørelse af 07.12.93. Ejerne ved advokat C.J. Byrlov Vetter har derfor ved skrivelse af 31.10.94 anmodet fredningsnævnet om at træffe en formel delafgørelse om spørgsmålet for derved at muliggøre en stillingtagen fra Naturklagenævnet inden fredningssagens afslutning.

Det bemærkes at forslagstillerne efter forhandling med ejerne har meddelt, at det ønskede opholdsareal på matr.nr. 6 p alene vil udgøre ca. 75 m², placeret på ejendommens højeste punkt. Den nøjagtige placering vil blive angivet på et kort vedlagt fredningsnavnets endelige afgørelse. Forslagstillerne har iøvrigt henholdt sig til deres indstilling til nævnet i ovennævnte skrivelse af 09.06.94.

Fredningsnævnet finder det hensigtsmæssigt, at spørgsmålet om etablering af et opholdsareal på matr.nr. 6 p Karsemose afgøres endeligt, inden nævnet afslutter sin behandling af fredningsforslaget. Nævnet har derfor imødekommet ejernes anmodning om afsigelse af en delafgørelse.

Nævnet finder den foreslåede etablering af et opholdsareal på matr. nr. 6 p Karsemose væsentlig for formålet med fredningen af Arrenakke Bakker m.m. og forenelig med Naturklagenavnets afgørelse af 07.12.93. Nævnet fastholder derfor sin vurdering, indeholdt i det ovenfor gengivne fra nævnets skrivelse af 20.06.94.

Ejernes erstatningskrav som følge af denne delafgørelse vil blive behandlet i forbindelse med nævnets færdiggørelse af fredningssagen. Etablering af opholdsarealet må ikke iværksættes, førend endelig afgørelse foreligger.

T H I B E S T E M M E S :

Som et led i fredningen af Arrenakke Bakker m.m. åbnes der på ejendommen matr.nr. 6 p Karsemose by, Vinderød et areal på ca. 10 x 7,5 m umiddelbart ved det højeste punkt med adgang fra stien og iøvrigt på følgende vilkår: Arealet skal fremover henligge med græs/urtevegetation uden faste anlæg med fri udsigt. I forbindelse med pleje kan arealet mod syd skærmes af lav bevoksning ind mod sommerhuset af hensyn til privatlivets fred. For at sikre udsigterne over både det fjerne og det nære landskab fastsættes begrænsninger i bevoksningens omfang, således at bevoksningen på plateauet ved opholdsarealet på St. Arrenakke Bakke for fremtiden ikke må overstige 1,5 meter over terræn, men højden kan herfra stige max. 2,5 meter ved bakkefoden, og iøvrigt at det pålægges amtet at udarbejde en plejeplan og gennemføre plejen.

Lone Otte

Thorkild Bendsen

Ole Retoft

Udskriftens rigtighed bekræftes

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt, den 3. november 1994

Thorkild Bendsen

nævnets formand

År 1994, den 18. november har Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt i sagen:

FS 94/92. Fredning af Arrenakke Bakker m.m.

ophævd v. afgørelse
af 17/12-96 - reg. nr.
7891.00

truffet følgende

ERSTATNINGS-DELAGFØRELSE:

Ved skrivelse af 20. juni 1994 har Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt meddelt, bl.a. at nævnet er sindet efter forslagsstillerne, Frederiksborg Amt og Danmarks Naturfredningsforenings indstilling at træffe bestemmelse om, at der som led i ovennævnte fredning åbnes et areal for offentligheden på ejendommen, **matr. nr. 6 p Karsemose by, Vinderød**, tilhørende Anette og Frank Byrlov.

Som advokat for ejerne har advokat Carl J. Byrlov Vetter ved skrivelse af 31. okt. 1994 anmodet fredningsnævnet om at træffe en delafgørelse vedr. opholdsarealet på den pgl. ejendom "*med samtidig fastsættelse af en omgående størst mulig a conto udbetaling af erstatnings- og godtgørelsesbeløb, herunder til afværge af den berammede 2. auktion og til bedst mulige begrænsning af mine klienters tab. - -*"

Herefter har fredningsnævnet ved delafgørelse af 3. nov. 1994 bestemt, at der som led i fredningen af Arrenakke Bakker m.m. på ejendommen åbnes "*et areal på ca. 10 x 7,5 m umiddelbart på det højeste punkt med adgang fra stien og iøvrigt på følgende vilkår: Arealet skal fremover henligge med græs/urtevegetation uden faste anlæg med fri udsigt. I forbindelse med pleje kan arealet mod syd skærmes af lav bevoksning ind mod sommerhuset af hensyn til privatlivets fred. For at sikre udsigten over både det fjerne og det nære landskab fastsættes begrænsninger i bevoksningens omfang, således at bevoksningen på plateauet ved opholdsarealet på St. Arrenakke Bakke for fremtiden ikke må overstige 1,5 meter over terræn, men højden kan herfra stige max. 2,5 meter ved bakkefoden, og iøvrigt at det pålægges amtet at udarbejde en plejeplan og gennemføre plejen.*"

Delafgørelsen er af ejerne påklaget til Naturklagenævnet med principal påstand om, at den pgl. ejendom udgår af fredningssagen.

Fredningsnævnet har vedr. erstatningsspørgsmålet modtaget skrivelse af 17. nov. 1994 fra Skov- og Naturstyrelsen med følgende udtalelse:

"Ved vurderingen af, hvad værdinøgningen i ejendommens handelsværdi som følge af delafgørelsen om fredning vil udgøre, skal henses såvel til værdien af det areal på ca. 75 m², der rådes over som offentligt tilgængeligt areal, som til påvirkningen af værdien af restejendommen (herlighedsværdien).

Told- og Skattestyrelsen har besigtiget ejendommen i forbindelse med den verserende fredningssag og har skønnet, at ejendommen repræsenterer en handelsværdi på 350.000,- kr.

Det er Skov- og Naturstyrelsens vurdering, at ejendommens handelsværdi efter udlæg af det pågældende areal til offentligt opholdsareal vil blive påvirket negativt i ikke ringe omfang, fordi arealet er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommens beboelsesbygninger.

Uanset at der er tale om dispositioner over et ubetydeligt areal i forhold til ejendommens samlede areal, er det således styrelsens vurdering, at en passende erstatning for det ved delafgørelsen lidte tab vil ligge i størrelsesordenen 75 - 100.000,- kr.

Styrelsen skal på baggrund af sagens særlige omstændigheder anmode fredningsnævnet om at træffe afgørelse om erstatning som følge af delafgørelsen hurtigst muligt, således at styrelsen kan foretage en aconto-udbetaling som ønsket af ejeren.

Styrelsen vil i den forbindelse kontakte Kredittforeningen, som har begæret tvangsauktion over ejendommen, med henblik på en aftale om, hvorledes udbetalingen kan finde sted."

Efter det således foreliggende bestemmer nævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, at erstatningen for det tab, som fredningen iflg. nævnets delafgørelse af 3. nov. 1994 påfører ejendommen, matr. nr. 6 p Karsemose by, Vinderød, fastsættes til 100.000,00 kr.

Beløbet vil i medfør af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 3 være at forrente med en årlig rente, svarende til den officielle diskonto fra 3. nov. 1994, til betaling sker.

Beløbet, der vil være at udbetale som en a conto erstatning, betales i medfør af naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3 med 3/4 af staten og 1/4 af Frederiksborg Amt.

Lone Otte

Thorkild Bendsen

Ole Retoft

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt, den 18. nov. 1994

Thorkild Bendsen
nævnets formand

TAKSATIONSKOMMISSIONEN>

REG. NR. 1121 01.

TAKSATIONSKOMMISSIONEN
ADRESSE
HARALDSGADE 53, 2100 KØBENHAVN Ø
TLF 39 47 20 00

ophævet v. afgørelse
af 17/12-96 - reg. nr. 7891.00

Sag nr. 288. Fredning og etablering af et offentligt opholdsareal m.m. på en ejendom i Arrenakke Bakker i Frederiksværk kommune, Frederiksborg amt.

Kendelse:

(Meddelt den 25. august 1995)

Naturklagenævnets delafgørelse af 28. april 1995 om erstatning i anledning af fredning og etablering af et offentligt opholdsareal m.m. på ejendommen matr. nr. 6p, Karsemose by, Vinderød, i Arrenakke Bakker i Frederiksværk kommune, Frederiksborg amt er påklaget til Taksationskommissionen af advokat Carl J. Byrlov Vetter, Hellerup på vegne af ejerne af den pågældende ejendom, Frank og Annette Byrlov.

Taksationskommissionen har den 17. august 1995 besigtiget den pågældende ejendom og forhandlet med ejerne, der under taksationen var repræsenteret af advokat Vetter bistået af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Peter Leander, Hornbæk.

Frederiksborg Amt, Landskabsafdelingen var repræsenteret af sektionsleder Mette Jeppesen og fredningsmedarbejder, arkæolog Janni Lindeneg.

Advokat Vetter har nedlagt påstand om, at den ved Naturklagenævnets delafgørelse udmålte erstatning på 50.000 kr. forhøjes med mindst 600.000 kr. og har i sin klageskrivelse af 16. maj 1995 til støtte herfor anført:

"at den udlagte del er beliggende på den mest attraktive og værdifulde del af ejendommen med den dertil knyttede største herlighedsværdi,

at der udover den hidtidige offentlige færdsel nu tillige skal tåles et egentligt offentligt ophold på ejendommen,

at dette opholdsareal er beliggende kun ca. 30 meter fra ejendommens bebyggelse og private opholdsareal, og således med klart mindre afstand end de 150 meter, som andet steds i Naturbeskyttelsesloven er anbefalet og anset som rimeligt afstandskrav imellem offentligt ophold og privat bebyggelse, jfr. Naturbeskyttelseslovens § 24,

at det må anses som en belastende omstændighed, at opholdsarealet etableres, eller kan etableres, med faste bænke, når henses til, at der med et sådant egentligt etableret opholdsareal klart påføres ejendommen så indgribende forstyrrelser overfor ejendommens private udnyttelse, at det må vurderes at medføre en direkte nedgang i ejendommens handelsværdi, der overstiger den tilkendte erstatning, og

at der med et egentligt etableret opholdsareal må forventes større gener med en forventet større stigning i den offentlige søgning til området.

Endvidere gøres gældende, at erstatningsafgørelsen tillige bør omfatte erstatning og godtgørelse for følgende tab, omkostninger og ulemper, hvorved jeg henviser til

at den med afgørelsens behandling medgåede tid såvel omfatter sagsbehandlingen for Fredningsnævnet som for Naturklagenævnet, og at mine klienter, direkte som en følge af fredningssagens varighed, har været tvunget til at misligholde deres betalingsforpligtelser over for ejendommenes pant- og rettighedshavere. Misligholdelsen tilskrives såvel, at deres betalingsforpligtelser langt har oversteget de samlede tilkendte erstatnings- og godtgørelsesbeløb under det hidtidige fredningssagsforløb, og at de har været afgørende forhindret i at foretage bortsalg af deres ejendomme, der alle har været omfattet af fredningssagen, til afværge af liggetidsomkostninger og de med misligholdelsen forbundne inddrivelses- og tvangsauktionsomkostninger, samt

at de med fredningssagen medfølgende gener har været betydeligt belastende og direkte velfærdsødelæggende for mine klienter, der nu står på randen af en personlig fallit."

Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Peter Leander, Hornbæk har under den mundtlige forhandling vedstået sin vurdering af 1. marts 1993 til brug for Fredningsnævnet, hvorefter den pågældende ejendom har en kontantværdi på 1,1 mio. kr. Han har besvaret spørgsmål stillet af advokat Vetter og herunder forklaret, at der er tale om en liebhaverejendom, og at han er særlig kyndig i at vurdere sådanne ejendomme. Han vil anslå, at fredningsbestemmelserne om opholdsarealer, nedskæring af bevoksning og amtets adgang til pleje på ejendommen vil reducere dennes handelsværdi i en størrelsesorden af 40-45 %.

Frederiksværk kommune, Ejendomsregisteret har i en skrivelse af 14. august 1995 til advokat Vetter oplyst, at beregningen af ejendomsværdien på 210.000 kr pr. 1. januar 1995 for pågældende ejendom er foretaget ud fra salgsstatistikker, og at der ikke er tillagt herligheds-værdi.

Under den mundtlige forhandling har advokat Vetter uddybet sine anbringender i klageskrivelsen og bl.a. henvist til, at Naturklagenævnets erstatningsfastsættelse må antages at have taget sit udgangspunkt i en handelsværdi på 500.000 kr. svarende til den erstatning for afståelse af ejendommen, som Fredningsnævnet fastsatte i kendelse af 3. juni 1993 samt i en reduktion af denne værdi på 10% p.g.a fredningsindgrebet. Begge disse faktorer er imidlertid ukorrekt ansat. Det må lægges til grund, at handelsværdien før fredning andrager 1,1 mio. kr., som det fremgår af ejendomsmægler Leanders vurdering af 1. marts 1993, og fredningen må på grundlag af ejendomsmæglerens forklaring antages at forringe handelsværdien med ca. 45%, hvorefter alene erstatning for nedsat handelsværdi vil andrage 495.000 kr.

Hertil kommer, at Naturklagenævnet i den påklagede delafgørelse har undladt at udmåle godtgørelse for de ulemper, som den langvarige sagsbehandling har påført klagerne. Den godtgørelse på 50.000 kr., som blev tilkendt ved Naturklagenævnets afgørelse af 7. december 1993 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 39, stk 2, dækker nemlig hverken tiden efter nævnte afgørelse eller andre følger af den langsommelige sagsbehandling end dem, der dengang blev erstattet med de 50.000 kr.

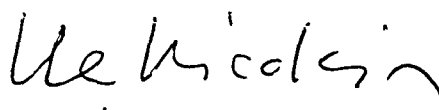
Taksationskommissionens bemærkninger:

De nu foretagne fredningsindgreb om opholdsarealer, beplantning og pleje i forhold til bestemmelserne i fredningen fra 1949 findes at medføre en forringelse af ejendommens handelsværdi. Efter en samlet bedømmelse på grundlag af besigtigelsen og de oplysninger, der er forelagt Taksationskommissionen, findes denne værdiforringelse ikke at overstige den af Naturklagenævnet udmålte erstatning på 50.000 kr. Herefter, og idet det, der er fremført under taksationen ikke giver grundlag for at yde erstatning for andet end den forringede handelsværdi, stadfæster Taksationskommissionen Naturklagenævnets erstatningsafgørelse.

Herefter bestemmes:

Til ejerne af ejendommen matr. nr. 6 p, Karsemose by, Vinderød, Frank og Annette Byrlov fastsættes en erstatning på 50.000 kr., der forrentes som bestemt ved Naturklagenævnets delafgørelse af 28. april 1995.

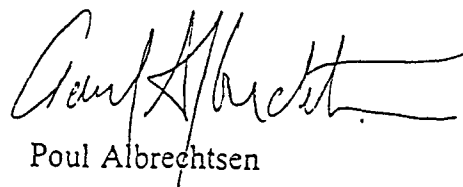
I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for Taksationskommissionen tillægges der ejerne et beløb på 2.000 kr., som kan udbetales direkte til advokat Carl J. Byrlov Vetter samt 800 kr., som kan udbetales direkte til statsaut. ejendomsmægler og valuar Peter Leander.



Ole Nicolaisen



Hans Borch Christiansen



Poul Albrechtsen

NATURKLAGENÆVNET>

REG. NR. 1121.01.

ophævet v. afgørelse
af 17/12-96 - reg.nr.
7891.00

Naturklagenævnets delafgørelse

af 28. april 1995

i sagen om fredning og etablering af et offentligt opholdsareal m.m.
på en ejendom i Arrenakke Bakker i Frederiksværk Kommune,
Frederiksborg Amt (sag nr. 111/200-0007).

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har ved delafgørelse af 3. november 1994 truffet afgørelse om etablering af et offentligt opholdsareal, samt beplantning og pleje m.v. på matr.nr. 6p Karsemose By, Vinderød. Afgørelsen er et led i en større fredning af Arrenakke Bakker m.m. Fredningsnævnets delafgørelse af 3. november er påklaget til Naturklagenævnet af ejendommens ejere, Annette og Frank Byrlov, repræsenteret ved advokat C.J. Byrlov Vetter.

Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening i 1992 og senere tiltrådt af Frederiksborg Amt.

Fredningsforslagets formål er at sikre de naturhistoriske, nærrekre-
ative og landskabelige værdier i området, samt at regulere offent-
lighedens ret til færdsel og ophold i området. Fredningen giver bl.
a. mulighed for, at der kan iværksættes naturpleje og naturgenopret-
ning, samt ske forbedring af den offentlige adgang ved udlæg af et
stisystem og opholdsarealer.

Af de 64 ha, som fredningsområdet omfatter, er ca. 53 ha - herunder den omhandlede ejendom - omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 18. januar 1949, der bl.a. har bestemmelser om adgang til bakkerne ad bestemte stier i området og forbud mod udsigtsferringende beplantning på matr.nr. 6p.

På matr.nr. 6p ved toppen af St. Arrenakke Bakke ligger et ældre sommerhus, der er opført i 1930-erne. Afstanden mellem huset og opholdsarealet er ca. 30 m.

Naturklagenævnet traf den 7. december 1993 afgørelse i sagen om, at matr.nr. 6p og 6i ikke skulle afstås til det offentlige og afholdt i denne forbindelse besigtigelse og offentligt tilgængeligt møde på ejendommen.

Ved fredningsnævnets delafgørelse af 3. november 1994 har nævnet truffet beslutning om etablering af et opholdsareal på 7,5 m x 10 m på toppen af St. Arrenakke Bakke med fri udsigt og med betingelser om beplantning og ingen faste anlæg, lav skærmende bevoksning mod sommerhuset og begrænsning i bevoksningens højde til max. 1½ m på toppen og til 2½ m ved bakkefod. Amtet pålægges endvidere udarbejdelse af en plejeplan og udførelse af pleje.

Ejerne ønsker principalt fredningssagen afvist, subsidiært at der ikke udlægges offentligt opholdsareal, samt at kratbevoksningen bevares, og at yderligere tilbygning til samlet 75 m² tillades. Mest subsidiært, såfremt der udlægges offentligt opholdsareal, påstås offentlig overtagelse af hele matr.nr. 6i og 6p.

Til støtte for den principale og subsidiære påstand har ejerne navnlig anført, at den gamle fredning er tilstrækkelig til at sikre offentlige interesser i området, at det opholdsareal, som fredningsnævnet har bestemt, er i strid med Naturklagenævnets afgørelse af 7. december 1993, og at opholdsarealet vil komme alt for tæt på sommerhuset. Opholdsarealet foreslås i stedet flyttet til Lille Arrenakke Bakke.

Til støtte for den mest subsidiære påstand har ejerne navnlig anført, at etablering af opholdsareal vil være uforeneligt med den private brug af ejendommen på grund af forventede støjgener og andre ulemper som følge af offentlighedens forøgede tilstedeværelse tæt på huset.

Frederiksborg Amt finder, at allerede kendelsen fra 1949 giver mulighed for ophold i bakkerne, og at den foreliggende fredning alene skal præcisere omfanget heraf.

Skov- og Naturstyrelsen anbefaler adgang til et offentligt opholdsareal på bakken, men finder, at et areal på 4 m x 8 m med opstilling af et bord og et par bænke er tilstrækkeligt.

I sagens behandling har deltaget samtlige 10 medlemmer af Naturklagenævnet.

Naturklagenævnet skal enstemmigt udtale:

For så vidt angår spørgsmålet om tilbygning til det eksisterende sommerhus på ejendommen, er dette spørgsmål afgjort ved fredningsnævnets afgørelse af 20. juni 1994, som er stadfæstet af Naturklagenævnet den 23. marts 1995.

Om opholdsarealet.

Nævnet finder ikke, at Overfredningsnævnets kendelse fra 1949 åbner mulighed for ophold på bakkerne, men alene giver visse færdselsmuligheder ad stier i området.

Formålet med den verserende fredningssag for Arrenakke Bakker m.m., der bl.a. er at forbedre offentlighedens muligheder for færdsel og ophold i fredningsområdet, vil, for så vidt angår matr.nr. 6i og 6p, kunne opfyldes i tilstrækkeligt omfang ved udlæg af to mindre "lommer" til ophold og eventuel opstilling af et par bænke parallelt med stien på toppen af St. Arrenakke Bakke.

Det bestemmes derfor, at der etableres opholdsmulighed for offentligheden på to arealer af 1 m's dybde og 4 m's længde til ophold og eventuel opstilling af to bænke parallelt med stien ved det højeste punkt på St. Arrenakke Bakke.

Om beplantning og pleje.

Baggrunden for etablering af opholdsmulighed på toppen af St. Arrenakke Bakke er den enestående udsigt fra bakken. Den eksisterende fredning fra 1949 indeholder allerede et forbud mod udsigtsforrin-

gende beplantning på matr.nr. 6p. Der er imidlertid behov for en præcisering af forbudet til sikring af udsigten over det fjerne landskab og en stramning af forbudet til sikring af udsigten over det nære landskab. Nævnet finder, at de i delafgørelsen fastsatte bestemmelser om bevoksningens omfang og pleje tilfredsstillende behovet herfor under rimelig hensyntagen til ejerne. Dog er det som følge af indskrænkningen af opholdsarealerne ikke nødvendigt med en særskilt bestemmelse om lav skærmende bevoksning mod syd ind mod sommerhuset.

På denne baggrund stadfæstes fredningsnævnets afgørelse om bevoksning med ovennævnte ændring.

Beføjelserne for Frederiksborg Amt til at pleje det fredede område fremgår af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 551 af 22. juni 1992.

Amtet har således ret til som plejemyndighed at foretage beskæring af bevoksningen på ejendommen og vedligeholde de udlagte opholdsarealer og eventuelle anlæg til opfyldelse af denne delafgørelse.

Ejendommen er iøvrigt fortsat undergivet den verserende frednings-sag.

Idet fredningsnævnets delafgørelse af 3. november 1994 ophæves, fastsættes herefter følgende fredningsbestemmelser for matr.nr. 6p Karsemose By, Vinderød:

§ 1. Formål med delafgørelsen.

Delafgørelsen har til formål at fastlægge omfang og placering af to mindre opholdsarealer, samt at sikre de nærrekreative, naturhistoriske og landskabelige værdier på matr.nr. 6p Karsemose By, Vinderød, herunder offentlighedens mulighed for at gøre ophold og opleve udsigten fra St. Arrenakke Bakke.

§ 2. Opholdsarealer for offentligheden.

Der etableres opholdsmulighed for offentligheden på to arealer af 1 m's dybde og 4 m's længde til ophold og eventuel opstilling af to bænke parallelt med stien ved det højeste punkt på St. Arrenakke Bakke i overensstemmelse med vedlagte kort.

Arealerne skal fremover henligge med græs/urtevegetation med fri udsigt.

§ 3. Beplantning.

Bevoksningen på plateauet på St. Arrenakke Bakke må for fremtiden ikke overstige 1,5 m over terræn, men højden kan herfra stige til max. 2,5 m ved bakkefoden på ejendommen.

§ 4 Pleje.


Til opfyldelse af delafgørelsens formål har Frederiksborg Amt ret til udførelse af pleje på ejendommen i overensstemmelse med de almindeligt gældende regler, for tiden Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 551 af 22. juni 1992.

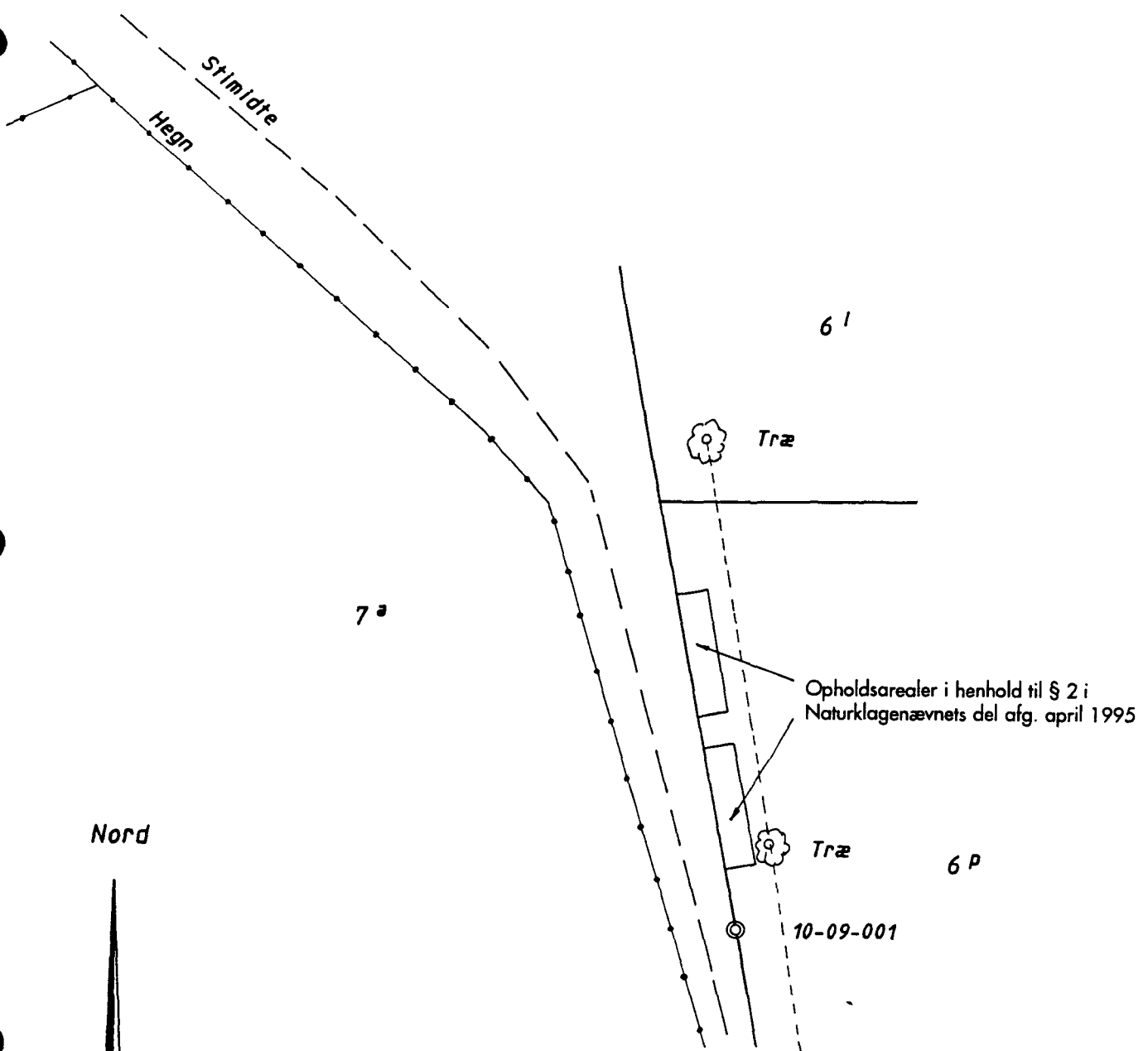
Amtet har ret til som plejemyndighed at foretage beskæring af bevoksningen på ejendommen og vedligeholde de udlagte opholdsarealer og disses eventuelle anlæg til opfyldelse af denne delafgørelse.

§ 5. Dispensation.

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra bestemmelserne i §§ 2-3, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

På Naturklagenævnets vegne


Bent Jacobsen
Viceformand



Nord




 LANDINSPEKTØR
JENS K. LAURIDSEN
 „KRUDTVÆRKET“ . SYREVEJ 7 . TLF. 42 12 00 51
 3300 FREDERIKSVÆRK

Vedr.: *Situationsplan*

Matr. nr. : 6 P m.fl.

Ejerlav : *Karsemose By, Vinderød*

Kommune: *Frederiksværk*

Dato: *4.4.1995*

Jens Lauridsen
Landinspektør

J. nr.

8008/999

Mål 1: 200
1:

konst.		
tegn.	<i>kj</i>	
konf.		
rett.		
rett		
mark.	<i>jkl</i>	

FREDNINGSKORT

NATURKLAGENÆVNETS

Fredningsafgørelse af April

1995 i sag nr. 111/200 - 0007

REG nr 1121.01

ophævd v. afgørelse
af 17/12-96 - Reg. nr.
7891.00

Naturklagenævnets delafgørelse

af 28. april 1995

om erstatning i anledning af fredning og etablering af offentligt
opholdsareal m.m. på en ejendom i Arrenakke Bakker
i Frederiksværk Kommune, Frederiksborg Amt.
(sag nr. 111/200-0007).

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har ved delafgørelse af 18. november 1994 tilkendt ejerne af matr.nr. 6p en erstatning på 100.000 kr. i henhold til naturbeskyttelseslovens §-39, stk. 1 for det tab, fredningsnævnets delafgørelse af 3. november 1994 påfører ejendommen. Fredningsnævnets delafgørelse af 3. november 1994 er påklaget til Naturklagenævnet af ejerne.

Den omhandlede ejendom er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 18. januar 1949, der bl.a. har bestemmelser om adgang til bakkerne ad bestemte stier i området og forbud mod udsigtsforringende beplantning.

Ejerne erhvervede i 1991 matr.nr. 6p og nabogrunden matr.nr. 6i Karsemose By, Vinderød for en samlet sum på 302.000 kr.

Ejerne, der alene har påklaget delafgørelsen af 3. november 1994, ønsker principalt fredningssagen afvist, subsidiært at der ikke udlægges offentligt opholdsareal, samt at den nuværende kratbevoksning bevares, og at yderligere tilbygning til samlet 75 m² tillades. Mest subsidiært, såfremt der udlægges offentligt opholdsareal, påstås offentlig overtagelse af matr.nr. 6i og 6p.

Endelig anmodes om størst mulig erstatning/ulempegodtgørelse, begrundet i ejernes manglende muligheder for at disponere over ejendommen under fredningssagens behandling.

I sagens behandling har deltaget samtlige 10 medlemmer af Naturklagenævnet.

Naturklagenævnet skal enstemmigt udtale:

Ved anden afgørelse af dags dato har Naturklagenævnet besluttet at etablere opholdsmulighed for offentligheden på to mindre arealer af 1 m's dybde og 4 m's længde til ophold og eventuel opstilling af to bænke parallelt med stien ved det højeste punkt på St. Arrenakke Bakke. Nævnet har endvidere fastsat begrænsninger i beplantningens omfang og bestemmelser om pleje.

Erstatningen på 100.000 kr. for udlæg af opholdsareal og begrænsninger i og pleje af beplantningen bør nedsættes henset til de relativt små arealer, der nu udlægges til opholdsareal. Desuden findes bestemmelserne om beplantning i det væsentlige at være en præcisering af den eksisterende fredning fra 1949 dog med en stramning, for så vidt angår beplantningens maximale højde ved bakkefod og skråninger. Endelig findes bestemmelserne om pleje alene at være en mindre stramning i forhold til de hidtidige muligheder for pleje af privatejede, fredede arealer, jvf. naturbeskyttelseslovens § 52, stk. 2. Grundet opholdsarealernes nære placering i forhold til sommerhuset på matr.nr. 6p med deraf følgende forringelse af ejendommens handelsværdi findes det dog rimeligt at tilkende en erstatning på 50.000 kr. Der er ikke fundet grundlag for tilkendelse af godtgørelse herudover i anledning af fredningssagen.

Det bestemmes derfor, at fredningsnævnets delafgørelse af 18. november 1994 vedrørende erstatning for udlæg af opholdsareal ændres, således at erstatningen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1 nedsættes til 50.000 kr.

I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for fredningsnævnet og Naturklagenævnet tillægges ejerne 10.000 kr. Beløbet udbetales direkte til advokat C.J. Byrlov Vetter.


Det tilkendte erstatningsbeløb, der er udbetalt som á contobeløb den 23. november 1994, forrentes efter hovedreglen i naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 3 fra den 3. november 1994 til udbetalingsdatoen med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Af erstatningsbeløbet med renter og den tilkendte godtgørelse på ialt 10.145,83 kr. udreder staten v/Miljøministeriet 75 % og Frederiksborg Amt 25 %, jvf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3.

Naturklagenævnets afgørelse af erstatningsspørgsmålene kan efter naturbeskyttelseslovens § 45 påklages til Taksationskommissionen af ejerne, samt af Miljøministeren og Frederiksborg Amtsråd. Klagefristen er 4 uger fra den dag, Naturklagenævnets afgørelse er meddelt den klageberettigede. Størrelsen af det af Naturklagenævnet tillagte godtgørelsesbeløb til sagkyndig bistand kan dog ikke påklages, jvf. naturbeskyttelseslovens § 47.

Klage indgives skriftligt til Naturklagenævnet, der videresender klagen til Taksationskommissionen ledsaget af den påklagede afgørelse og det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse.

På Naturklagenævnets vegne


Bent Jacobsen
Viceformand

NATURKLAGENÆVNET >

Ophævet v. afgørelse
af 17/12-96 Reg.nr. 7891.00

REG. NR. 1121.01.

Naturklagenævnets delafgørelse

af 21. december 1995

vedrørende genoptagelse af sagen om fredning og etablering af offentligt opholdsareal m.v. på en ejendom i Arrenakke Bakker i Frederiksværk Kommune (111/200-0007).

Naturklagenævnet traf den 28. april 1995 delafgørelse i sagen om fredning og etablering af et offentligt opholdsareal, samt beplantning og pleje m.v. på matr.nr. 6p Karsemose By, Vinderød. Ejerne, Frank og Annette Byrlov ved advokat C.J. Byrlov Vetter har anmodet Naturklagenævnet om at genoptage sagen.

Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening i 1992 og senere tiltrådt af Frederiksborg Amt.

Fredningsforslaget har til formål at sikre de naturhistoriske, nærrekreative og landskabelige værdier i området, samt at regulere offentlighedens ret til færdsel og ophold i området. Fredningen forbyder bla. byggeri og hegn og giver mulighed for, at der kan iværksættes naturpleje og naturgenopretning, samt ske forbedring af den offentlige adgang ved udlæg af et stisystem og opholdsarealer.

Naturklagenævnets delafgørelse af 28. april 1995 udlagde 2 mindre opholdsarealer på toppen af St. Arrenakke Bakke og fastsatte be-

Udvalget, J. nr. SN 1211/2 - 0037

27 DEC. 1995

Akt. nr. 62

stemmelser om beplantning og pleje. Bl.a. må bevoksningen på plateauet på St. Arrenakke Bakke ikke overstige 1,5 m over terræn stigende til 2,5 m ved bakkefod.

Klagerne ønsker Naturklagenævnets delafgørelse genoptaget og lempet, for så vidt angår bevoksning og pleje, i det væsentlige under henvisning til, at der er tale om en uønsket skærpelse. Endelig har klagerne henvist til, at delafgørelsen ikke pålægger amtet som plejemyndighed pligt til udarbejdelse af plejeplan.

Frederiksborg Amt har oplyst, at amtet ved udarbejdelse af plejeplan agter at bibeholde enkeltstående højere beplantning.

I sagens behandling har deltaget 9 af Naturklagenævnets 10 medlemmer.

Naturklagenævnet skal enstemmigt udtale:


I nævnets delafgørelse af 28. april 1995 § 4 indsættes Frederiksborg Amt som plejemyndighed til udførelse af pleje i overensstemmelse med de almindeligt gældende regler, for tiden Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 551 af 22. juni 1992.

Det bemærkes, at disse regler fastlægger proceduren for plejemyndighedens udførelse af pleje, herunder pligt til udarbejdelse af plejeplan.

For så vidt angår delafgørelsens begrænsninger i bevoksningen, ses der ikke at være fremført oplysninger eller henvist til forhold, der ikke allerede var Naturklagenævnet bekendt under nævnets behandling af sagen. Begrundelsen for bestemmelsen fremgår af delafgørelsens side 3 og 4.

På denne baggrund afvises anmodningen om genoptagelse af sagen.

På Naturklagenævnets vegne


Bent Jacobsen
Viceformand

År 1996, den 17. december traf Naturfredningsnævnet for Frederiksborg Amt i sagen

F.S. 94/92

Fredning af Arrenakke Bakker m.m.
i Frederiksværk Kommune

følgende

afgørelse:

I. Indledning

Danmarks Naturfredningsforening fremsendte den 26. juni 1992 til det daværende Fredningsnævn for Frederiksborg Amts nordlige fredningskreds **endeligt forslag** til fredningssag for Arrenakke Bakker m.v. i Frederiksværk Kommune, Frederiksborg Amt. Nævnet offentliggjorde fredningssagen ved annoncering i Frederiksborg Amts Avis og Statstidende den 24. juli 1992 og indkaldte samtidig til offentligt møde den 4. september 1992.

Forud var i henhold til naturfredningslovens § 12 den 27. november 1991 afholdt et offentligt møde med berørte lodsejere og andre interesserede om et **foreløbigt fredningsforslag**. Mødet blev afholdt, efter at forslaget var annonceret lokalt og offentligt fremlagt i 4 uger. Referat af møde samt skriftlige kommentarer blev fremsendt til nævnet.

Det endelige fredningsforslag var ændret i forhold til det foreløbige fredningsforslag. Ændringerne vedrører den nordlige og nord-vestlige fredningsgrænse, hvor der er foretaget en række mindre justeringer, en række småarealer er udtaget og mod nordvest er et mindre, offentligt areal inddraget under fredningen.

II. Baggrunden for fredningsforslaget.

I fredningsforslaget anfører foreningen blandt andet:

"Nordøstsjælland dækkedes henimod den seneste istids afslutning, - for mere end 15 tusinde år siden - af to kæmpemæssige isbræer. En nordlig kommende fra Sverige og en sydlig fra Balticum.

Efter isens afsmeltning, der for den nordlige bræs vedkommende foregik ujævnt og stødvist, fremstod et landskab med et overfladerelief, der var præget af urolige terrænformer og mager jord.

Arrenakke Bakker og det kuperede landskab omkring den er dagens håndgribelige bevis på, at denne udvikling har fundet sted. Arrenakke Bakker er med sine 45 meter, et af de højeste punkter i den vestlige del af Nordsjælland med vide udsigter over det omgivende landskab og de tilgrænsende sø- og havområder.

Geologisk set er området et yngre morænelandskab, som har stået som en halvø med mar-

NATURKLAGENÆVNET >

REG. NR. 1121. 01.

Naturklagenævnets afgørelse
af 6. februar 1998
om fredning af Arrenakke Bakker m.m. i Frederiksværk Kommune,
Frederiksborg Amt
(sag nr. 97-111/200-0001).

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 17. december 1996 truffet afgørelse om fredning af Arrenakke Bakker m.m. i Frederiksværk Kommune. Fredningen berører et areal på ca. 58,7 ha og omfatter 12 lodsejere.

Fredningen har til formål at medvirke til at bevare de store naturværdier samt at regulere offentlighedens adgang til dele af området ved Arrenakke Bakker. Fredningen giver mulighed for at sikre naturpleje og naturgenopretning på arealerne.

Danmarks Naturfredningsforening har oprindeligt rejst fredningssagen over for fredningsnævnet. Frederiksborg Amt er siden indtrådt i sagen som medrejser. Frederiksværk Kommune har anbefalet fredningen gennemført.

Fredningsnævnets afgørelse er forelagt Naturklagenævnet til efterprøvelse i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 42 og er tillige påklaget til Naturklagenævnet af 7 lodsejere i medfør af naturbeskyttelseslovens § 43.

Fredningsområdet

Arrenakke Bakker er, med Store Arrenakke Bakke med en højde på 45 m, et af de højeste punkter i den vestlige del af Nordsjælland med enestående, vide udsigter over det omgivende, stærkt kuperede landskab og de tilgrænsende sø- og havområder: Arresø mod øst, Isefjorden mod vest og Kattegat mod nord.

udgift for den enkelte ejer og med ejerens samtykke, eller i mangel heraf med fredningsnævnets godkendelse.

Stk. 3. Ejeren har ret til selv at udføre plejen inden for en af amtet fastsat frist. Ved trårydning tilfalder det fældede ejeren, såfremt denne fjerner dette inden en af amtet fastsat frist, og ellers amtet. Ejeren kan ikke stille krav om opskæring, sammenbæring eller kørsel til fast vej. Der henvises til de til enhver tid gældende regler om pleje af fredede områder, for tiden Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 551 af 22. juni 1992.

§ 9. Tilladelse efter naturbeskyttelsesloven

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 5 bestemmes, at lovens §§ 3 og 4 samt 15-17 kun gælder inden for fredningsområdet i det omfang, forholdet ikke reguleres af fredningsbestemmelserne.


§ 10. Dispensationer

Dispensationer fra §§ 2-7 kan meddeles af fredningsnævnet, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

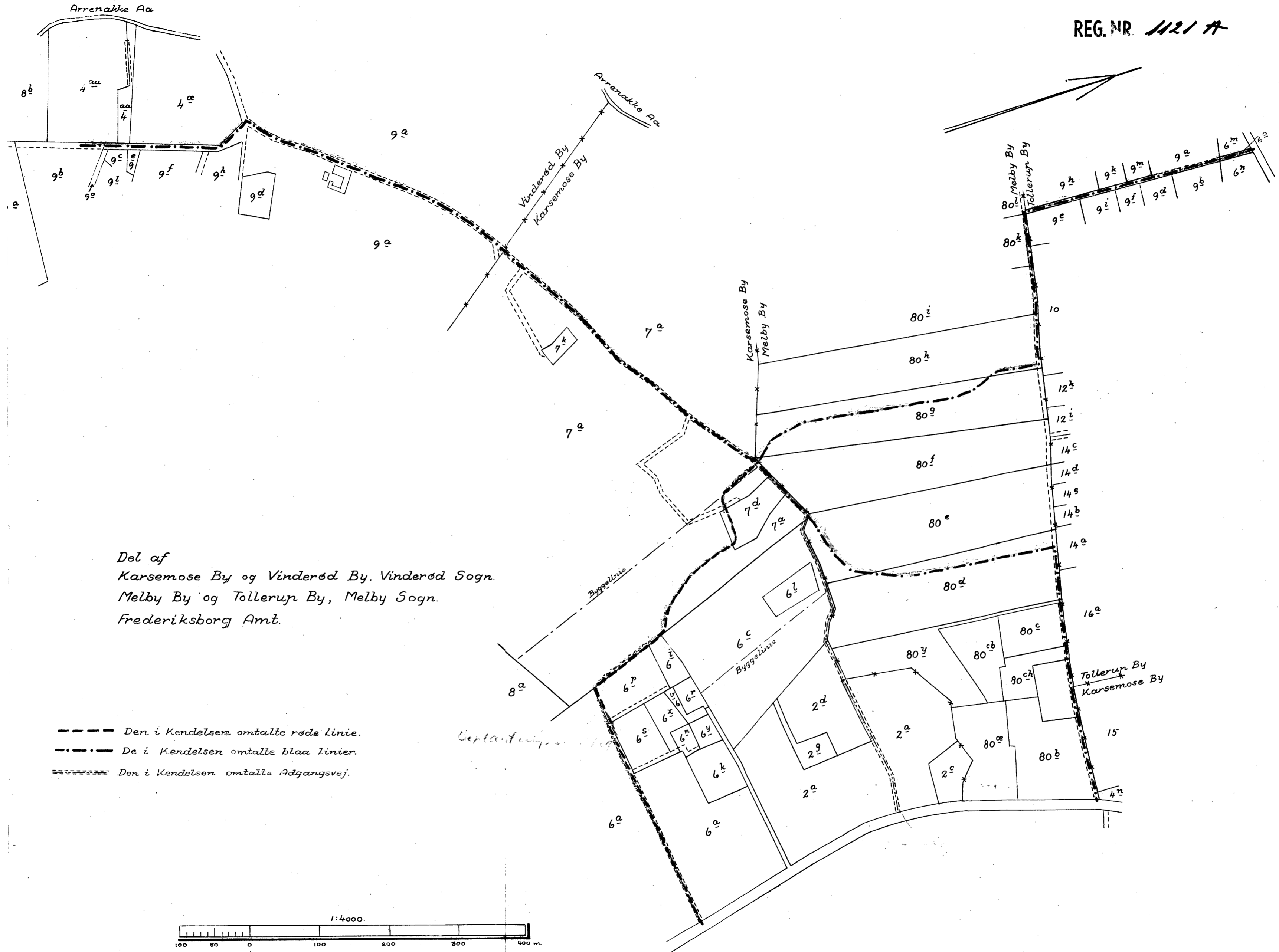
§ 11. Ophævelse af tidligere fredning

Nærværende fredning ophæver Overfredningsnævnets kendelse af 18. januar 1949 vedrørende samtlige ejendomme: matr.nre. 2 a, 2 d (udgået, sammenlagt med 2 h), 6 a (udgået, sammenlagt med 7 a), 6 i, 6 l, 6 p, 6 s, 7 a og 7 d (udgået, sammenlagt med 7 a) alle Karsemose by, Vinderød. Matr.nre. 80 b, 80 c, 80 d, 80 e, 80 f, 80 g, 80 h, 80 i, 80 k, 80 bc og 80 y alle Melby by, Melby. Matr.nr. 9 a Vinderød by, Vinderød.

På Naturklagenævnets vegne


Bent Jacobsen
viceformand

KORT >



Del af
 Karsemose By og Vinderød By, Vinderød Sogn.
 Melby By og Tollerup By, Melby Sogn.
 Frederiksborg Amt.

- Den i Kendelsen omtalte røde Linie.
- · - · De i Kendelsen omtalte blåa linier.
- ▨ Den i Kendelsen omtalte Adgangsvej.

