

Afgørelser – Reg. nr.: 02296.00

Fredningen vedrører: Sortemose

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet **14-03-1985, 22-06-1983**

Fredningsnævnet **01-09-1984, 06-01-1983,
11-12-1955**

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

14/3-1985

Overfredningsnævnets afgørelse

14. marts 1985

i sagen om ophævelse af en ældre fredning henholdsvis gennemførelse af en ny fredning af arealer ved Syvendehusvej og Ragnisvænge i Ballerup kommune (sag nr. 2620/84).

Fredningsnævnet for Københavns amts fredningskreds har ved en afgørelse af 1. september 1984 truffet beslutning om ophævelse af en den 18. februar 1957 tinglyst fredningsdeklaration på et ca. 0,9 ha stort areal ved Syvendehusvej og Ragnisvænge i Ballerup kommune (matr.nr. 151 b, 154 b og del af 176 a, Ballerup By, Ballerup). I konsekvens af denne beslutning har fredningsnævnet samtidig afvist et af Danmarks Naturfredningsforening fremsat fredningsforslag vedrørende det samme areal samt nogle tilstødende arealer, ialt ca. 2 ha. Alle de nævnte arealer ejes af Ballerup kommune.

Fredningsnævnets afgørelse er påklaget til overfredningsnævnet af Danmarks Naturfredningsforening, Bakkehegnets Vejlaug og Grundejerforeningen Egekrogen.

Sagens baggrund er følgende:

I 1953 dispenserede overfredningsnævnet fra en dagældende fredningsplan fra 1939 til, at foreningen De Unges Idræt måtte opføre en weekendhytte på arealet, der udgjorde en del af et moseområde. Det blev stillet som betingelse for dispensationen, at der blev tinglyst en deklaration om ejendommens brug og bebyggelse. Deklarationen bestemmer bl.a., at arealet skal henligge som naturgrund, og at der ikke må opføres yderligere bebyggelse eller foretages udstykning.

I den sidste halvdel af 1960'erne blev området brugt af omboende til anbringelse af haveaffald m.v., og kommunen lod en del af området fylde op med henblik på et vejanlæg, der også ville berøre det deklara-tionsbelagte areal. Arealet til den påtænkte vej blev eksproprieret af kommunen i begyndelsen af 1970'erne, og i 1973 købte kommunen deklara-tionsarealet og lod weekendhytten rive ned. Vejanlægget blev imidlertid opgivet.

Den oprindelige mose er nu omtrent udtørret, og området rummer i dag kun ét mindre vandhul. Området fremtræder nu som et mindre naturområde med krat- og skovbevoksning og varierende terrænforhold og er på alle sider omgivet af boligbebyggelse. I en af kommunen indhentet rapport af september 1983 har vandkvalitetsinstituttet udtalt, at området rummer en meget rig og varieret plantevækst, har en relativt stor bestand af springpadder og er en vigtig lokalitet for småfugle. Naturfredningsrådet har i en skrivelse af 8. maj 1984 til fredningsnævnet udtalt, at området er stærkt præget af bymæssige aktiviteter, men endnu rummer dyre- og plantearter, der er knyttet til vådområder.

Området blev i midten af 1960'erne henført til inderzone og er følgelig nu byzone. - Området er i rammerne for lokalplanlægningen, jfr. kommuneplanlovens § 15, udlagt til lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg og butikker m.v.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 1982 et forslag til lokalplan for området med bestemmelser om opførelse af en rækkehusbebyggelse, ialt 60-70 boliger, og ansøgte fredningsnævnet om ophævelse af deklara-tionen fra 1957. Efter påklage af fredningsnævnets dispensation traf overfredningsnævnet den 22. juni 1983 afgørelse om, at spørgsmålet om ophævelse af deklara-tionen kun kunne afgøres efter gennemførelse af en fredningssag, jfr. naturfredningslovens § 34 a om ophævelse af og videregående afvigelser fra fredningsbestemmelser.

Kommunalbestyrelsen rejste herefter fredningssag til ophævelse af deklara-tionen, og kort efter rejste Danmarks Naturfredningsforening fredningssag for hele den del af det oprindelige moseområde, som ikke er blevet inddraget til bebyggelse. Formålet med den af foreningen ønskede fredning var navnlig at sikre arealerne retableret og bevaret som mose.

Ved sin afgørelse tiltrådte fredningsnævnet kommunens forslag og afviste at gennemføre den af Danmarks Naturfredningsforening ønskede fredning.

For overfredningsnævnet er navnlig fremført følgende synspunkter:

Ballerup kommunalbestyrelse har gjort gældende, at der ikke længere knytter sig fredningsinteresser til området, og at deklARATIONEN fra 1957 derfor bør ophæves. Af udtalelsen fra vandkvalitetsinstituttet fremgår, at området vel har betydning for spredning af flora og fauna, men at betydningens størrelse er uvis. Der er imidlertid mange vådområder i kommunen, heraf 140 områder omfattet af de nugældende bestemmelser i naturfredningslovens § 43. Kommunen har i 1983 indledt en samlet planlægning for bevaring og pleje af de fleste af disse områder og afholder allerede betydelige udgifter til udførelse af plejeforanstaltninger. Det heromhandlede område har vel en vis nærrekreativ betydning, men ligger kun ca. 200 m fra Hareskoven.

Danmarks Naturfredningsforening har anført, at området fortsat rummer fredningsmæssige værdier, og at det ved pleje er muligt at forøge disse værdier. Området er ikke enestående som mose eller paddelokalitet, men er først og fremmest et grønt område midt i en omfattende bymæssig bebyggelse og har dermed stor nærrekreativ betydning. Når en kommunalbestyrelse ikke vil bevare et sådant grønt område, der tilmed ejes af kommunen, bør området sikres bevaret gennem en fredning og da især, når en del af området allerede er fredet. Under alle omstændigheder bør fredningen fra 1957 opretholdes, da der ikke kan påberåbes tungtvejende samfundsmæssige hensyn til støtte for en ophævelse. I kommunens byzone findes således over 100 ha ubebygget areal, og der kan let findes plads andetsteds for den påtænkte rækkehusbebyggelse i området.

Bakkehegnets Vejlaug, Skovbo Sølaug, Grundejerforeningen Egekrogen og Fællesudvalget af grundejerforeninger i Egebjerg har udtalt sig i det væsentlige som Danmarks Naturfredningsforening. Det er herunder særligt fremhævet, at områdets nuværende tilstand ikke bør kunne påberåbes af kommunen, når denne tilstand i vidt omfang skyldes foranstaltninger, som er tilladt eller foretaget af kommunen og til dels er udført i strid med fredningsdeklARATIONEN fra 1957.

Hovedstadsrådet og miljøministeriet v/fredningsstyrelsen har støttet kommunens forslag om ophævelse af fredningsdeklarationen og har ikke kunnet anbefale fredningsforslaget fremsat af Danmarks Naturfredningsforening. Området kan ikke betegnes som fredningsværdigt i så høj grad, at det bør fredes i strid med kommunens sammenfattende fysiske planlægning. Intentionerne bag fredningsplanen fra 1939 er forlængst opgivet og planen afløst fra tingbogen, og tiden er løbet fra den i 1957 tinglyste fredning.

I sagens behandling har deltaget samtlige overfredningsnævnets 10 medlemmer.

Overfredningsnævnet skal til Danmarks Naturfredningsforenings forslag udtale:

Et flertal på 7 medlemmer finder, at der efter gennemførelsen af planlovsreformen i 1970'erne kun bør gennemføres fredning af et område i bymæssig bebyggelse, når området har en fredningsværdi, der rækker væsentligt ud over lokale interesser. Da der ikke ses at være knyttet en sådan overordnet fredningsværdi til det omhandlede område, som det nu fremtræder, finder disse medlemmer, at Danmarks Naturfredningsforenings fredningsforslag med rette er afvist af fredningsnævnet.

Et mindretal på ét medlem har vel kunnet tilslutte sig flertallets hovedsynspunkt, men har fundet, at der også bør lægges vægt på, at hele området i 1939 blev omfattet af en fredningsplan, og at denne fredningsintention i nogen grad stadig er aktuel. Dette mindretal har med denne begrundelse stemt for at gennemføre Danmarks Naturfredningsforenings fredningsforslag.

Et mindretal på 2 medlemmer har fundet, at nærrekreative interesser i et område udgør et tilstrækkeligt grundlag for at pålægge området fredningsbestemmelser i henhold til naturfredningsloven. Da det omhandlede område må tillægges væsentlig betydning i nærrekreativ henseende, og da reduktionen af de oprindelige naturværdier i høj grad skyldes kommunens handle måde, har dette mindretal stemt for at gennemføre den af Danmarks Naturfredningsforening foreslåede fredning, uanset at fredningen strider mod kommunens byplanlægning.

Til Ballerup kommunes forslag til ophævelse af fredningsdeklarationen fra 1957 udtales:

Et flertal på 7 medlemmer finder, at kommunens forslag må afvises, og deklARATIONEN fastholdes. Overfredningsnævnet har tidligere enstemmigt statureret, at deklARATIONEN må sidestilles med en egentlig fredning, og der må derfor foreligge tungtvejende samfundsmæssige grunde for at ophæve fredningen. Sådanne hensyn foreligger i hvert fald ikke, når der i kommunen findes adskillige andre arealer, hvorpå den påtænkte bebyggelse kan opføres. Navnlig fordi deklARATIONSBESTEMMELSERNE i tidens løb er blevet tilsidesat, kan der ikke heroverfor lægges vægt på, at arealet i dag ikke rummer de samme fredningsværdier som oprindeligt.

Mindretallet på 3 medlemmer har fundet, at der ikke bør stilles krav om tungtvejende samfundsmæssige grunde for at ophæve en fredning, når fredningens retsgrundlag alene er en deklARATION til opfyldelse af vilkår for en konkret dispensation fra en fredningsplan, der senere er opgivet af fredningsmyndighederne som et realistisk planlægningsgrundlag. Det må derfor tillægges afgørende betydning, at arealet ikke i dag kan betegnes som fredningsværdigt, og at kommunalbestyrelsen i overensstemmelse med kommuneplanlægningen har besluttet at lade det indgå i et bebyggelsesområde. Mindretallet har derfor stemt for at stadfæste fredningsnævnets beslutning om at ophæve deklARATIONEN.

Overfredningsnævnets afgørelse i sagen går således ud på, at fredningsdeklARATIONEN tinglyst den 18. februar 1957 opretholdes, men at Danmarks Naturfredningsforenings fredningsforslag ikke tages til følge.

På overfredningsnævnets vegne


Bendt Andersen

overfredningsnævnets formand

FREDNINGSNÆVNET >

1/9-1984

OPHÆVET VED OFN
AFG. AF 14/3 1985

Ar 1984 den 1. september traf
FREDNINGSNÆVNET FOR KØBENHAVNS AMTSRÅDSKREDS

=====

sålydende

A F G Ø R E L S E :

Vedr. ophævelse af dekl. singlyst
d. 18-2-1957

Jur.F 1303/1-50

Ved skrivelse af 17. februar 1984 fremsatte Ballerup kommune over for Fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds forslag om ophævelse af fredningsdeklaration, tinglyst den 18. februar 1957 på ejendommene matr.nr. 129 b (nu inddraget under matr. nr. 176), 151 b og 154 b Ballerup i medfør af naturfredningslovens § 34 a. Arealet er en del af et større ubebygget område og ejes af Ballerup kommune. Formålet med at søge fredningsdeklarationen ophævet er, at gennemføre social boligbebyggelse på arealet i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen vedtagne, men endnu ikke gennemførte, lokalplan.

Det foreløbige forslag til ophævelse af deklarationen har været behandlet på et offentligt møde den 24. november 1983, og forslaget har været offentligt fremlagt i perioden fra 19. oktober til 23. december 1983.

Forslaget er uændret fremsendt til Fredningsnævnet.

Ved skrivelse af 3. april 1984 har Danmarks Naturfredningsforening rejst fredningssag for matr. nr. 129 c, 151 b, 152 a, 154 b, 155, 156, 157 a, 176 a og del af "cm", Ballerup, ialt ca. 2,0 ha., der omfatter deklarationsarealet.

Om det areal, der er omfattet af deklarationen fra 1957, kan følgende oplyses:

Området indgik i en foreløbig tinglyst fredningsplan fra 1939, hvis formål var at friholde dette og andre arealer for bebyggelse. Planerne blev senere opgivet, og en del af de arealer, der var omfattet af den foreløbige fredningsplan, er bebygget. I 1957 fik den daværende ejer af arealet, D.U.I.

af Overfredningsnævnet tilladelse til at opføre en week-end-hytte på arealet på betingelse af, at der tinglystes en deklARATION indeholdende status quo fredning.

Deklarationen, der nu søges ophævet, er sålydende:

"Undertegnede bestemmer herved for os og efterfølgende Ejere af Ejendommen Matr. Nr. 129 b, 151 b og 154 b, Ballerup by og sogn:

1. AT EJENDOMMEN SKAL HENLIGGE SOM NATUR-GRUND OG AT DENS TILSTAND SOM SAADAN IKKE MAA FORANDRÉS,
2. AT INGEN BYGNINGER AF NOGEN ART UDOVER DEN AF OVERFREDNINGSNÆVNET GODKENDTE WEEKEND-HYTTE MED FØRNØDNE UDHUSE (TOILETRUM OG CYKELSKUR) MAA OPFØRES PAA EJENDOMMEN,
3. AT EJENDOMMEN IKKE MAA UDSTYKES ELLER OPDELES VED HEGNING,
4. AT DEN NÆVNTE WEEKEND-HYTTE TIL ENHVER TID SKAL HOLDES I SØMMELIG STAND OG AREALET RENT OG RYDDELIGT,
5. AT DER IKKE UDEN FREDNINGSNÆVNETS TILLADELSE MAA UDLÆGGES STIER OG VEJE ELLER TILSTAAES TREDIEMAND VEJRETTIGHEDER OVER AREALET.

De nævnte Bestemmelser begæres tinglyst som servitutstiftende paa Ejendommen.

Paataleretten tilkommer Fredningsnævnet for Københavns Amsraadskreds.

København den 11/12 1955.

De Unges Idræt, Frederiksberg Afdeling,
sign. Hans Collatz. Emil Larsen."

Området henlå dengang som naturgrund, og ca. 1/3 af arealet var åbent vandareal. Fra midten af 1960'erne er arealet i stedse større omfang blevet opfyldt med haveaffald og vejmaterialer. I forbindelse med planer om forlængelse af vejen "Skovbovænget" ind over deklaraionsarealet blev en del af området fyldt op af Ballerup kommune. Arealet til vejen blev eksproprieret, og vejanlægget påbegyndtes uden tilladelse fra Fredningsnævnet. Vejanlægget er senere opgivet. I 1973 købte Ballerup kommune arealet, og weekend-hytten blev revet ned.

Fredningsnævnet meddelte den 6. januar 1983 dispensation fra den tinglyste fredningsdeklaration til gennemførelse af en (beskåret) del af det planlagte byggeri. Afgørelsen blev af Danmarks Naturfredningsforening indanket for Overfredningsnævnet, der den 22. juni 1983 traf en afgørelse, hvorefter der ikke kunne dispenseres fra deklarationen i medfør af naturfredningslovens § 34, således at der måtte rejses sag efter naturfredningslovens § 34 a.

Arealet er en del af et større ubebygget byzoneområde, omfattet af § 15-rammer, der angiver tæt lav bebyggelse.

Fredningsnævnet har afholdt offentligt møde den 10. maj 1984 med efterfølgende besigtigelse af arealet. I mødet deltog alle interesserede parter og de involverede myndigheder.

Danmarks Naturfredningsforening har på mødet og i skriftlige indlæg til Fredningsnævnet særlig peget på, at området fra 1957 har været fredet med en status quo fredning

i henhold til den tinglyste deklaration, at det så sent som i 1962 fremstod som moseareal, og at ødelæggelserne af området først og fremmest kan tilskrives Ballerup kommunes forhold. Arealet, der benævnes Sorte vad Mose, er eller var den sidste rest af et omfattende moseområde, der strækker sig frem til Værebros å og bør reetableres. Danmarks Naturfredningsforening har begæret den af foreningen rejste fredningssag behandlet sammen med og på lige fod med denne sag og har endvidere henvist til skriftlige indlæg fra Vandkvalitetsinstituttet og Naturfredningsrådet.

Vandkvalitetsinstituttet har i notat til Ballerup kommune den 19. september 1983 blandt andet udtalt:

"..... at moseområdet ved Syvendehusvej og Ragnisvænge har betydning for spredning af flora og fauna i området som helhed. Betydningens størrelse er imidlertid uvis og kan med de omkringliggende vådområders placering og de komplicerede barriereforhold næppe heller opgøres.

..... "

og anført i sin sammenfatning:

"friarealet ved Syvendehusvej og Ragnisvænge rummer en meget rig og varieret flora, primært betinget af områdets varierende natur, bestanden af springpadder i området er relativt stor med butsnudet frø som den dominerende art, området vurderes som en vigtig lokalitet for småfugle,

friarealet har betydning for spredning af flora og fauna i området som helhed. Betydningen kan imidlertid ikke kvantificeres, med det planlagte byggeri vil friarealets nuværende flora og fauna forsvinde, ved anlæg af et vådområde i forbindelse med bebyggelse vil en del af den nuværende flora og faunas nichekrav i begrænset omfang kunne tilgodeses, hvis det besluttes ikke at bebygge friarealet, bør der foretages en generel oprydning i området."

Naturfredningsrådet, der ikke var repræsenteret på mødet, har i skrivelse af 8. maj 1984 til nævnet udtalt:
"Vedr.: Forslag til ophævelse af fredning på matr. nr. 151 b, 154 b og 176 a, Syvendehusvej og Ragnisvænge i Ballerup.

Naturfredningsrådet skal som svar på mødeindkaldelse af 4/4-84 (F.S. 90/1984) vedrørende ovennævnte fredning fremsætte følgende kommentarer:
Generelt skal rådet gøre opmærksom på den meget uheldige udvikling man i de senere år har kunnet iagttage i udbredelsen af vådområder i Danmark. Af størrelsesordenen 3/4 af Danmarks mindre vådområder er således gået tabt siden århundredskiftet. Denne omstændighed bør naturligvis skærpe bestræbelserne på

at beskytte de resterende vådområder. Det gælder især i de bynære områder, hvor de rekreative behov er stærkest, og hvor landbrugsmæssige driftsomlægninger ikke truer med at ødelægge vådområdets naturindhold.

Den flora og fauna, der er knyttet til de ferske vådområder er gået tilbage i endnu højere grad. Paddernes forekomst er en egnet indikator på denne udvikling, men også andre dyre- og plantearter er truet. Forekomst af padder på en lokalitet er et udtryk for, at også andre dele af det økosystem, der er karakteristisk for pågældende vådområdetype, fortsat eksisterer.

Det er nødvendigt, at der i kommune- og lokalplanlægningen ofres de små vådområder speciel opmærksomhed. I den forbindelse skal rådet pege på, at der ikke her i samme grad som i det åbne land alene kan lægges vægt på forekomsten af sjældne eller truede dyre- og plantearter. De undervisningsmæssige og rekreative kriterier for fredning må i de bynære arealer veje langt tungere end i det åbne land, hvilket betyder, at selv forholdsvis ordinære naturområder her bør gives høj prioritet.

Konkret om det aktuelle område ved Syvendehusvej og Ragnisvænge i Ballerup må rådet på baggrund af det foreliggende materiale og rådets besigtigelse (3/5-84) konkludere, at det ikke uventet er stærkt præget af bymæssige aktiviteter: opfyldning, delvis udtørring, henkastning af affald, slitage og indslæbning/indvandring af en lang række af de plantearter, der er karakteristiske for bygge- og lossepladser og lignende. På den anden

side rummer området endnu bestående af en række vådområde tilknyttede dyre- og plantearter, der giver området den lødighed, man med rimelighed kan forlange i et bynært område, og som kræves, hvis pleje og retableringsforsøg skal have rimelig udsigt til at lykkes.

På denne baggrund skal rådet henstille, at den af kommunen foreslåede aflysning af fredningsdeklarationen for området ikke gennemføres. I stedet skal rådet anbefale, at den af Danmarks Naturfredningsforening foreslåede udvidelse af fredningen og de dermed forbundne pleje- og retablerings-tiltag gennemføres. For at sikre muligheden for naturop-levelser de bedste betingelser, er det vigtigt, at bevarelse/etablering af en naturtilstand snarere end en parkmæssig udformning tilstræbes."

Landinspektør Ole Nørgaard, Hovedstadsrådet, har erklæret, at man i Hovedstadsrådet har vedtaget at udtale, at arealet ikke indeholder fredningsmæssige interesser af en sådankarakter, at fredningen bør opretholdes. Fredningsplanen omfattede et meget stort område. Den blev ophævet, bortset fra dette areal, hvor D.U.I. ønskede at opføre en hytte. Hytten eksisterer ikke mere, og deklarationen bør herefter ophæves.

Civilingeniør Ib Kofod, Fredningsstyrelsen, har tisluttet sig det af Hovedstadsrådet anførte.

Skovbo Sølaug, en forening af parcelhusejere, hvis ejendomme ligger vis à vis arealet, har ved formanden Ib Lucht på mødet og i skriftlige indlæg givet udtryk for,

at det forekommer stødende, at en fredningsdeklaration intet er værd, især da kommunen har været med til at ødelægge arealet, som det var. Det er fredningsværdigt og meget værdifuldt for padderne, der vandrer fra søen overfor til arealet. Området er fyldt med nattergale. Det er tilgængeligt for børn, der får mulighed for at opleve naturen tæt ved hjem og skole.

Andre repræsentanter for grundejerforeninger og beboere i området har udtalt sig på linie hermed og peget på, at Fredningsstyrelsen netop har fredet padderne, hvorfor det er uforståeligt, at man nu vil støtte ophævelse af fredningen af et areal, der er af livsvigtig betydning for denne dyreart.

Det har endvidere af beboere og grundejerforeninger været fremhævet, at der findes andre arealer i kommunen, der kan anvendes til socialt boligbyggeri.

Borgmester Ove Dalsgaard har anført, at kommunen har behov for boliger, især til ældre og enlige. Der var givet tilladelse til bebyggelse på de af fredningsplanen omfattede arealer, og status-quo fredningen er alene pålagt arealet i anledning af, at D.U.I. ønskede at opføre en hytte. I Ballerup kommune er der 173 søer og vandhuller, hvoraf 140 er omfattet af naturfredningslovens § 43. Der er således mange levesteder for padderne.

Under besigtigelsen blev det konstateret, at der ikke længere var åbent vand i området, at arealet i et ikke uvæsentligt omfang var bevokset med Bjørneklo, og at egentlig mose vegetation var sparsom.

Nævnets medlemmer voterede og var enige om at træffe følgende

A F G Ø R E L S E :

=====

Ved afgørelsen af arealets fremtid i fredningsmæssig henseende lægger nævnet vægt på, at de fredningsplaner, der var tinglyst på dette og andre arealer, efter det oplyste aldrig blev afløst af egentlige fredninger, og nu i et vist omfang er bebyggede. Alene den omstændighed, at den daværende ejer, D.U.I., ønskede at opføre en week-endhytte medførte oprettelse og tinglysning af deklARATIONEN. Specielt på denne baggrund, og idet nævnet skønner, at det beskedne areal - ca. 0,9 ha. - som det fremtræder i dag, ikke har nogen fredningsmæssig interesse, finder nævnet, at Ballerup kommunes begæring om ophævelse af deklARATIONEN bør imødekommes.

I konsekvens heraf vil den af Danmarks Naturfredningsforening rejste fredningssag, der omfatter deklARATIONENSAREALET og et yderligere areal, der omkranser deklARATIONENSAREALET, og ligesom dette heller ikke i dag fremtræder i nogen fredningsværdig tilstand, i medfør af naturfredningslovens § 14 være at afvise.

Af hensyn til bestemmelsen i naturfredningslovens § 26 tilføjes det, at nævnets afgørelse foruden af kommunalbestyrelsen kan indbringes for Overfredningsnævnet af: Miljøministeren, Hovedstadsrådet og Amtsrådet

samt anerkendte foreninger og institutioner jfr. naturfredningslovens § 8 samt de efter lovens § 20 stk. 2 klageberettigede, og at klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af nærværende udskrift.

Sagen sluttet.

I. Heide-Jørgensen
I. Heide-Jørgensen
civildommer - formand

Erik Sejrup
Erik Sejrup.

Christen Nielsen
Christen Nielsen.

OVERFREDNINGSNÆVNET >

Ballerup kommune
Rådhuset
2750 Ballerup

~~22. juni 1983~~ 22. juni 1983

22 JUNI 1983

Vedr. j.nr. 024.204.

Fredningsnævnet for Københavns amt har i skrivelse af 6. januar 1983 i medfør af naturfredningslovens § 34 meddelt tilladelse til, at matr.nr. 129 b (nu del af 176 a), 151 b og 154 b, Ballerup By, Ballerup - et areal på 0,634 ha - på nærmere angivne vilkår anvendes i overensstemmelse med en for dette areal og tilgrænsende arealer udarbejdet lokalplan. Lokalplanen omfatter ialt 1,9 ha og muliggør opførelsen af en rækkehusbebyggelse i 1-2 etager. På ovennævnte matrikelnumre er der den 18. februar 1957 tinglyst en fredningsdeklaration, ifølge hvilken den nuværende tilstand ikke må forandres.

Denne afgørelse er af Danmarks Naturfredningsforening indbragt for overfredningsnævnet med påstand om, at afgørelsen ændres og tilladelse nægtes. Det er foreningens opfattelse, at der ved gennemførelsen af lokalplanen vil være tale om en sådan videregående afvigelse fra fredningsbestemmelserne, som kun kan foretages gennem rejsning af ny frednings-sag, jfr. naturfredningslovens § 34 a. Danmarks Naturfredningsforening har iøvrigt anført, at der til området, som består af krat, sump og eng, fortsat knytter sig betydelige fredningsmæssige interesser, idet der er en stor bestand af fugle og padder. Denne opfattelse deles af Københavns Universitet, Aug. Krogh Institutet.

Ballerup kommunalbestyrelse er ligesom hovedstadsrådet af den opfattelse, at da deklarationen er lyst i forbindelse med, at overfredningsnævnet i 1953 har givet en dispensation fra en foreløbig fredningsplan til opførelse af en week-end hytte på arealet, må deklarationen nu, hvor den pågældende fredningsplan er afløst, også kunne aflyses. Af sagen fremgår, at fredningsplanen er afløst i januar 1967.

Fredningsstyrelsen har i forbindelse med fremsættelsen af lokalplanforslaget over for Ballerup kommunalbestyrelse tilkendegivet, at

deklarationen efter sit indhold må betragtes som en fredningsdeklaration efter den tidligere lovgivning. Der er her henset til, at deklarationsbestemmelserne må anses for at være helt sædvanlige i en status quo fredning, og at der ikke er tale om bestemmelser, der erstatter bestemmelser i en byplanvedtægt el.lign. Dette medfører, at der på det fredede område ikke må foretages noget, som er i strid med fredningsbestemmelserne, medmindre der enten meddeles dispensation efter naturfredningslovens § 34 eller gennemføres en ændring eller ophævelse af fredningen efter § 34 a i samme lov.

Fredningsnævnet har i sin afgørelse bl.a. anført, at deklarationen må betragtes som en egentlig fredning. På baggrund af deklarationens tilvejebringelse finder fredningsnævnet imidlertid i medfør af naturfredningslovens § 34 at kunne dispensere fra fredningen til opfyldelse af lokalplanens formål på vilkår, at et større areal end fastsat i lokalplanen friholdes ved, at de syv projekterede huse i bebyggelsens sydlige del udgår af planen.

Overfredningsnævnet skal udtale:

Det tiltrædes, at det her omhandlede areal er fredet. Ved afgørelsen heraf har overfredningsnævnet lagt vægt på, at deklarationens bestemmelser er helt sædvanlige til sikring af det anførte formål med fredningen at bevare området i dets nuværende tilstand.

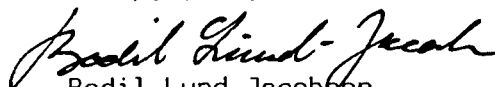
Ifølge naturfredningslovens § 34 kan fredningsnævnet meddele dispensation fra en fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål. Videregående afvigelser fra fredningsbestemmelser, ændringer samt hel eller delvis ophævelse af fredningsbestemmelser kræver rejsning af ny fredningssag, jfr. lovens § 34 a.

Gennemførelse af lokalplanen med opførelse af en rækkehusbebyggelse i 1-2 etager på det fredede område findes at være i strid med fredningens formål. Der kan derfor ikke i medfør af naturfredningslovens § 34 meddeles dispensation fra fredningen til lokalplanens gennemførelse, men der må henvises til at søge fredningsbestemmelserne ændret efter reglerne i lovens § 34 a.

Fredningsnævnets afgørelse af 6. januar 1983 ophæves således.

I sagens behandling har deltaget 10 af overfredningsnævnets medlemmer. Afgørelsen er enstemmig.

P. o. v.


Bodil Lund-Jacobsen
fuldm.

FREDNINGSNÆVNET >

10 Jan. 1983

OPHÆVET VED
OFN AFG. AF
22/6 1983

U D S K R I F T

a f

FORHANDLINGSPROTOKOLLEN FOR FRED-
NINGSNÆVNET FOR KØBENHAVNS AMTSRÅDSKREDS.

År 1983 den 6. januar kl. 10.00 afholdt Frednings-
nævnet for Københavns amtsrådskreds møde på Ballerup rådhus, hvor
da foretoges:

F.S. 376/1982:

Forespørgsel fra Ballerup
kommune af 8. december 1982
om, hvorvidt Fredningsnævnet
er påtaleberettiget i henhold
til den på matr. nr. 129 b,
151 b og 154 b Ballerup by
og sogn den 18. februar 1957
tinglyste deklaration.

Nævnet var mødt således:

- 1) formanden, civildommer I. Heide-Jørgensen.
- 2) det af Hovedstadsrådet udpegede medlem af nævnet, cand. scient.
Erik Sejrup.
- 3) det af Ballerup kommune udpegede medlem af nævnet, viceskole-
inspektør Christen Nielsen.

Der fremlagdes:

- 1) skrivelse af 8. december 1982 fra Ballerup kommune til nævnet med bilagene:
 - 1) forslag til lokalplan for et område ved Syvendehusvej og Ragnisvænge.
 - 2) fotokopi af deklaration tinglyst den 18. februar 1957.
 - 3) fotokopi af skrivelse af 1. oktober 1982 fra Ballerup kommune til Hovedstadsrådet.
 - 4) fotokopi af skrivelse af 1. oktober 1982 fra samme til Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen.
 - 5) fotokopi af skrivelse af 19. oktober 1982 fra Hovedstadsrådet til Fredningsstyrelsen.
 - 6) fotokopi af skrivelse af 24. november 1982 fra samme til Ballerup kommune.
 - 7) fotokopi af skrivelse af 3. december 1982 fra Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen, til Ballerup kommune.

2. Indkaldelse.

For Ballerup kommune mødte borgmester Ove E. Dalsgaard, Lone Schock, Skjold Jacobsen, Hanne Møller, underdirektør Erik Frøling, arkitekt K. Bjerregaard og Nina Kyhl.

For Danmarks Naturfredningsforening mødte arkitekt Alb. Gehrke.

For Hovedstadsrådets fredningsadministration mødte landinspektør Ole Nørgaard.

For Fredningsstyrelsen mødte civilingeniør Ib Kofod.

For Københavns amtskommune, teknisk forvaltning, mødte afdelingsingeniør Mogens Eller.

Statsskovrider E. Laumann Jørgensen var ikke mødt.

Formanden åbnede mødet og redegjorde for anledningen til mødets afholdelse.

Borgmester Ove E. Dalsgaard redegjorde for kommunens ønsker om bebyggelse af arealet. Der er i kommunen godt 4000 ansøgere til boliger til unge og til ældre enlige. Der ønskes opført 70 boliger på det i sagen omhandlede areal, der er velegnet, idet byggeomkostningerne her vil være minimale - da området er kloakeret, ligesom der er anlagt veje. Den 13. september 1982 vedtog en enig kommunalbestyrelse forslag til lokalplan for området, hvorefter arealet udlægges til beboelse. Efter planen er 8 af husene i 2 etager, medens resten er i 1½ etage. Der er efter planen et friareal på 6000 m². Oprindeligt var grundejerforeningerne positive over for planen, der først mødte modstand, da det oplystes, at der var tale om socialt (almennyttigt) boligbyggeri.

Lone Schock redegjorde for baggrunden for fredningsdeklarationen, der blev oprettet og tinglyst i anledning af, at DUI søgte om tilladelse til opførelse af en week-end hytte på arealet, hvorpå der var tinglyst foreløbig fredningsplan. I 1957 blev der givet tilladelse til bebyggelse af arealet - der var ingen interesse i at rejse fredningssag for området. Fredningsplanen blev ophævet i 1978.

Civilingeniør Ib Kofod, Fredningsstyrelsen, oplyste, at Fredningsstyrelsen normalt ikke ville tage sig af sagen, men af formelle grunde er gået ind i sagsbehandlingen. Efter naturfredningsloven er det svært at ophæve en fredning, men der har ikke været tænkt på områder, som det i sagen omhandlede. Efter

servituttens indhold er der tale om en status quo fredning. Nævnet kan dispensere efter § 34 - såfremt en dispensation ikke strider mod fredningens formål. Kommunen ville kunne lægge en bebyggelse langs randen af det fredede område, men lokalplanforslaget vil være at foretrække. Der er udmatrikuleret areal til vej over området, og en del af bebyggelsen ligger på vejen.

Arkitekt Alb. Gehrke, Danmarks Naturfredningsforening, protesterer mod dispensation fra fredningen. Arealet er fredet og dermed sikret mod bebyggelse. Der er tale om natur og ikke park. Det er en oase, der foræres kommunens beboere, og området er tilholdssted for nattegale. Han har sammen med lokalkomiteen set på arealet, og lokalkomiteen gav udtryk for den samme opfattelse.

Landinspektør Ole Nørgaard, Hovedstadsrådets fredningsadministration, bemærkede, at arealet ikke er fredningsværdigt i Naturfredningslovens forstand, og at det heller ikke er omfattet af lovens § 43. Der er ikke tale om en egentlig fredningsdeklaration, og det er således usikkert, om spørgsmålet hører under nævnets kompetance.

Skjold Jacobsen, Ballerup kommunalbestyrelse, udtalte, at området er en losseplads, og iøvrigt efter indhentet tilladelse blev benyttet til henlæggelse af slam, da Skovbo sølaug foretog oprensning af den nærliggende sø.

Afdelingsingeniør Mogens Eller, Københavns amtskommune, teknisk forvaltning, oplyste, at der ikke længere er interesse for etablering af vej over arealet.

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité har i en udtalelse af 25. november 1982 bl.a. udtalt, at komitéen for så vidt intet har at indvende mod lokalplanens indhold, men skal dog udtrykke sin betænkelighed ved den indskrænkning af bydelens eneste mulighed for dækning af de n rrekreative behov, der derved finder sted. Man er opmærksom på den nære beliggenhed af skoven, men man mener ikke, den kan dække alle n rrekreative behov (såsom boldspil o. lign), ligesom man er af den opfattelse, at villakvarterer i lige så høj grad som lejlighedsbyggeri har behov for fælles rekreative arealer inden for en rimelig gangafstand.

Nævnets medlemmer voterede og var enige om at udtale i overensstemmelse med det af Fredningsstyrelsen anførte og indholdet af servitutten, at arealet er belagt med en egentlig fredning.

Efter det om baggrunden for fredningsdeklarationens oprettelse oplyste finder nævnet at kunne dispensere fra fredningen efter Naturfredningslovens § 34 til opfyldelse af lokalplanens formål, dog på betingelse af at der friholdes et større areal end fastsat i lokalplanen ved, at de syv projekterede huse i bebyggelsens sydlige del udg r af planen.

Af hensyn til bestemmelsen i Naturfredningslovens § 58 stk. 4 tilføjes det, at nævnets afgørelse foruden af kommunalbestyrelsen kan indbringes for Overfredningsnævnet af: Miljø-

ministeren, Hovedstadsrådet og Amtsrådet samt anerkendte foreninger og institutioner jfr. naturfredningslovens § 8, at klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af nærværende udskrift, og at tilladelsen ikke kan udnyttes før udløbet af klagefristen.

Sagen sluttet.

I. Heide-Jørgensen.

civildommer - formand.

Erik Sejrup.

Christen Nielsen.

Udskriftens rigtighed bekræftes:

, den 6. januar 1983.

Fredningsnævnet for Københavns amtsrådsreds
Gentofte civilret
Rygårdsvænget 6
2900 Hellerup
01 - 62 26 44

I. Heide-Jørgensen

I. Heide-Jørgensen
civildommer

FREDNINGSNÆVNET>

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m. m. (vedr. fast Ejendom).

REG. NR. 2296 #

Akt: Skab ⁷ Nr. 315
(Udfyldes af Dommerkontoret)

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: 129 b, 151 b og
(i København Kvarter) 154 b, Ballerup By ~~og Sogn.~~
eller (i de sønderjydske Lands-
dele) Bd. og Bl. i Ting-
bogen, Art. Nr., Ejerlav,
Sogn.

Købers } Bopæl:
Kreditors }

Gade og Hus Nr.:
(hvor saadant findes)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
AXEL H. PEDERSEN
LANDS TSSAGEFØRER
D. JUR.
NØRREGADE 6 K. 00 Øre.
CENTRAL 3736 & 3934

D e k l a r a t i o n

Undertegnede bestemmer herved for os og efterfølgende Ejere af Ejendommen Matr.Nr. 129 b, 151 b og 154 b, Ballerup By ~~og Sogn:~~

1. at Ejendommen skal henligge som natur-grund og at dens Tilstand som saadan ikke maa forandres,
2. at ingen bygninger af nogen art udover den af Overfredningsnævnet godkendte Weekend-Hytte med fornødne Udhuse (Toiletrum og Cykleskur) maa opføres paa Ejendommen,
3. at Ejendommen ikke maa udstykkes eller opdeles ved Hegning,
4. at den nævnte Weekend-Hytte til enhver Tid skal holdes i sømmelig Stand og Arealet rent og ryddeligt,
5. at der ikke uden Fredningsnævnets Tilladelse maa udlægges Stier og Veje eller tilstaaes Trediemand Vejrettigheder over Arealet.

De nævnte Bestemmelser begæres tinglyst som servitutstiftende paa Ejendommen.

Paataleretten tilkommer Fredningsnævnet for Københavns Amtsraadskreds.

København, den 11/12 1955.

De Unges Idræt, Frederiksberg Afdeling,

sign. Hans Collatz, Emil Larsen,
Formand Kasserer.

INDFØRT I DAGBOGEN

den 18 FEB. 1957

FOR BALLERUP RETSKREDS

1. St. *Agitationens Lov*

Agitationens Lov

Agitationens Lov

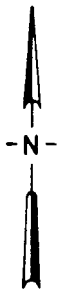
Genpartens *Agitationens Lov* bekræftes *Agitationens Lov*



Fotokopiens overensstemmelse med aktens
indhold og tingbogens udvisende pr. 29-10-1982
attesteres.

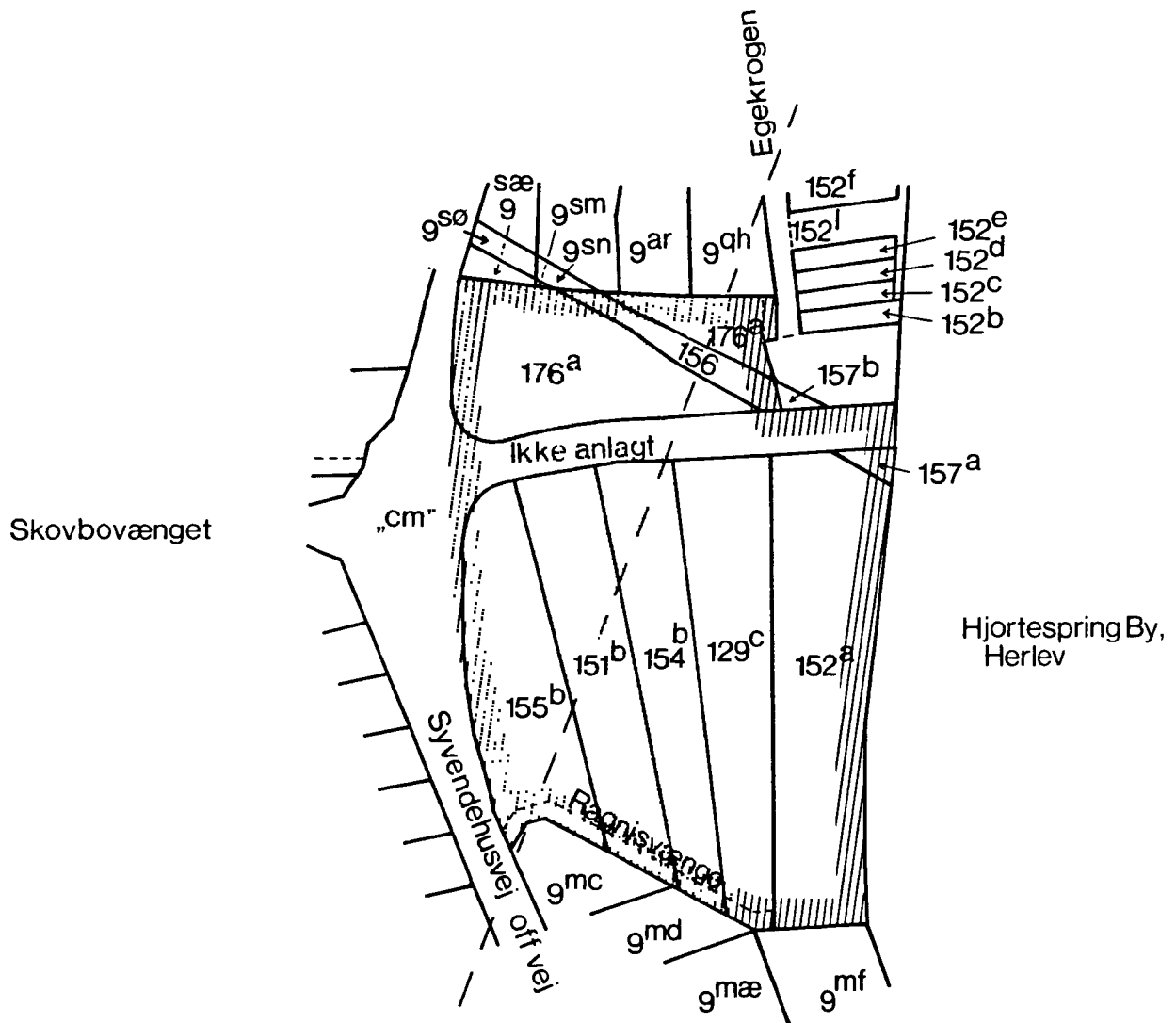
Ballerup rets 3. afdeling, den 5-11-1982

Jens Mylles



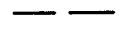


Fredningen omfatter pr. 3/10 1983:
M.nr.e 151b, 154b, 156, 176a samt ikke
anlagt vejareal "cm" Ballerup By, Ballerup
helt eller delvis.

Foged



SIGNATURFORKLARING:

-  fredningsgrænse - ikke gældende
-  ~~fredet~~
-  byggelinie i h.t.naturfr.loven
(skovbyggelinie)

1:2000

kopi efter matrikelkortet
ajour 3-10-1983

DEKLARATION

Undertegnede bestemmer herved for os og efterfølgende Ejere af Ejendommen Matr.Nr. 129 b, 151 b og 154 b, Ballerup by og sogn:

1. AT EJENDOMMEN SKAL HENLIGGE SOM NATUR-GRUND OG AT DENS TILSTAND SOM SAADAN IKKE MAA FORANDRES,
2. AT INGEN BYGNINGER AF NOGEN ART UDØVER DEN AF OVER-FREDNINGSNÆVNET GODKENDTE WEEKEND-HYTTE MED FØR-NE UDHUSE (TOILETRUM OG CYKELSKUR) MAA OPFØRES PAA EJENDOMMEN,
3. AT EJENDOMMEN IKKE MAA UDSTYKES ELLER OPDELES VED HEGNING,
4. AT DEN NÆVNTE WEEKEND-HYTTE TIL ENHVER TID SKAL HOLDES I SØMMELIG STAND OG AREALET RENT OG RYDDELIGT,
5. AT DER IKKE UDEN FREDNINGSNÆVNETS TILLADELSE MAA UDLÆGGES STIER OG VEJE ELLER TILSTAAES TREDIEMÅND VEJRETTIGHEDER OVER AREALET.

De nævnte Bestemmelser begæres tinglyst som servitutstiftende paa Ejendommen.

Paataleretten tilkommer Fredningsnævnet for Københavns Amsraadskreds.

København den 11/12 1955.

De Unges Idræt, Frederiksberg Afdeling,
sign. Hans Collatz Emil Larsen