

Afgørelser – Reg. nr.: 02771.00

Fredningen vedrører: Vejleby

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 30-10-1962

Fredningsnævnet 19-12-1979, 21-03-1962

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

IKKE FREDNING INDHOLDSFORTEGNELSE

- Afgørelse af 19/12 1979 [nævn], lyst 20/12 1979, Delvis aflysning af deklaration om
- Kendelse af 30/10 1962 [ofn - 1563/62] om bestemmelser for udstykning og bebyggelse. Ændring af
- Kendelse af 21/3 1962 [nævn - 58/61] om afslag til sommerhuse [NFL § 22]

229 SKIBBY

1513 IV NV

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 20/12 1979)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

11 ^{ad} Vejleby By, Ferslev

Gældende matrikulært kortbilag:

 $\frac{5}{6}$

Se også REG. NR.:

Justitsministeriets genparipap
skeder
stadesløsbreve kvitteringer til udsendelse og andre
påtegninger m m (vedr. fast ejendom)

Mtr. nr., ejerlav, sogn: llc, ll h til Stempel: kr.
(i København kvarter) ll ac og ll ae,
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn. Vejleby by,
Ferslev sogn.

REG. NR. 277/

Akt: Skab 177 nr. 71
(udfyldes af dommerkantoret)

Købers
Kreditors } bopæl: 19/12-1979

Gade og hus nr.:

Anmelder:
Naturfredningsnævnet for Frederik
borg Amts sydlige kreds, Torvet 3
3400 Hillerød.

Vedr. aflysning af tinglyst deklARATION af 20. november 1962 på
matr. nr. ll c m.fl., Vejleby by, Ferslev sogn. (14533)

Efter derom af Hovedstadsrådets Fredningskontor ved skrivelse
af 13. december 1979 fremsat anmodning begæres herved aflysning af
deklaration, tinglyst den 20. november 1962 på ejendommene matr.
nrr. ll c, ll h til ll ac begge inclusive og ll ae, alle Vejleby
by, Ferslev sogn, således at den på nævnte matr. nrr. fremtidigt
opførte bebyggelse og placering af enkelthuse ikke skal godkendes
af naturfredningsnævnet.

Naturfredningsnævnet for Frederiksborg Amts sydlige kreds,
Torvet 3-5, 3400 Hillerød, den 19. december 1979.

INDFØRT I DAGBOGEN

Lis Lauritsen
Lis Lauritsen
Formand

20. DEC 79 * 046965

RETTE I FREDERIKSSUND
LYST.

*Aflyst jvu. og de ovennævnte matr. nr.
Deklarationen er hermed alene tinglyst
på matr. nr. ll ad. Vejleby By, Ferslev.*

MODTAGET

Jens Rosenløv
Jens Rosenløv
est.

NATURFREDNINGSNÆVNET

307/79

[Handwritten signature]

OVERFREDNINGSNÆVNET >

30/10-1962

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1962, den 30. oktober, afsagde overfredningsnævnet
k e n d e l s e

i sagen 1563/62 vedrørende bebyggelse på matr.nr. 11 c Ferslev sogn i Frederiksborg amt.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amtsråds-kreds den 21. marts 1962 afsagte kendelse hedder det:

"I en den 18. oktober 1961 modtagen skrivelse anmodede Ferslev-Vellerup sogneråd naturfredningsnævnet om en udtalelse i anledning af en ansøgning fra landinspektør Børge Hansen for gårdejer Chr. Jensen, Nyrupgaard, Brøste pr. Sorø, om tilladelse til udstykning til sommerhusbebyggelse af gård-ejer Jensens ejendom matr.nr. 11 c Vejleby by, Ferslev sogn. Gårdejer Jensen har under sagens behandling for nævnet anmodet om nævnets tilladelse til det ansøgte i medfør af naturfredningslovens § 22. Af udstykningsplanen fremgår det, at det drejer sig om udstykning af 22 parceller af en størrelse på ca. 2500 m² pr. parcel.

I en over sagen indhentet erklæring af 21. november 1961 udtalte fredningsplanudvalget for Frederiksborg og Roskilde amtsråds kredse bl.a.:

"...... at det omhandlede areal er optaget på en fredningsplanskitse med henblik på sikring af arealets tilstand status quo. Arealet indgår i et særdeles naturskønt område, som det er udvalget meget magtpåliggende at sikre. Endvidere kan oplyses, at halvøen "Hammeren", som det heromhandlede areal

grænser ud til, på et eller andet tidspunkt agtes søgt åbnet for almenheden, hvorved arealet vil få endnu større værdi.

Man tillægger sagen så stor betydning, at man i givet fald agter at forelægge udvalget, hvorvidt det ansøgte foreløbig bør søges hindret i henhold til naturfredningslovens § 35, stk. 2."

Under et af fredningsnævnet derefter den 15. december 1961 afholdt møde på ejendommen konstaterede nævnet, at det drejede sig om et landbrugsareal, der strakte sig fra Hammervejen ned mod fjorden, og at der fra den nævnte vej hen over det areal, der ønskes udstykket, fandtes en særdeles skøn udsigt, samt at en udstykning med sommerhusbebyggelse på parcellerne ganske vil ændre karakteren af den udsigt, der i øjeblikket findes, uanset at der i udstykningsplanen var bestræbelser for at skæmme den tilstedeværende udsigt mindst muligt. Arealet er beliggende nær de smukke Hammer Bakker.

Af Danmarks Naturfredningsforenings repræsentant blev der på mødet protesteret imod, at der af nævnet meddeles tilladelse til den ønskede bebyggelse dels under hensyn til den smukke udsigt fra Hammervejen ned over arealet, dels under hensyn til at det drejede sig om arealer, der ligger i umiddelbar nærhed af Hammer Bakker.

Sognerådsformanden for Ferslev-Vellerup sogneråd udtalte på mødet, at sognerådet intet havde at indvende imod det ansøgte.

I et den 15. februar 1962 afholdt møde udtalte fredningsplanudvalgets repræsentant i tilknytning til udvalgets ovenfor gengivne erklæring, at det i sagen omhandlede areal er en del af den endnu ubebyggede kyststrækning langs Isefjordens østlige side, hvis naturskønhed det har stor betydning at bevare, og at det, såfremt halvøen Hammeren senere bliver tilgængelig for almenheden, netop vil være meget magtpåliggende at bevare kyststrækningen uberørt, hvortil kommer, at der muligt bliver en færgerute fra Orø til Hammeren.

På grundlag af det således foreliggende skal fredningsnævnet udtale:

Da det må skønnes at være af væsentlig betydning at friholde det i sagen omhandlede areal for bebyggelse, dels for at bevare udsigten fra Hammervejen ud over fjorden, dels for at bevare den store naturskønhed på og ved "Hammeren", hvorved bemærkes, at egnen må påregnes at få stor betydning som rekreativt område, finder nævnet, at der ikke bør meddeles tilladelse til den ansøgte udstykning til sommerhusbebyggelse.

Ejeren har, i tilfælde af at bygningstilladelse nægtes, påstået sig tilkendt en erstatning på 203.000 kr. Beløbet fremkommer således:

Salg af 22 parceller	
à nettofortjeneste 11.500 kr.	253.000,- kr.
Salg af hovedparcel med bygninger	<u>90.000,- "</u>
	343.000,- kr.
Værdien af ejendommen uden ret	
til udstykning og bebyggelse	<u>140.000,- "</u>
	203.000,- kr.

Ejeren har bl.a. oplyst, at han købte ejendommen i 1944 for 58.000 kr. Ejendommens areal er 86.655 m², og den er pr. 1. september 1960 vurderet til ejendomsværdi 72.000 kr., heraf grundværdi 16.900 kr. Bortset fra et enkelt sommerhus, beliggende 100-200 meter fra arealet, findes der ikke sommerhusbebyggelse i nærheden af ejendommen. For ca. 1 år siden fik ejeren et tilbud på ejendommen, og han forstod, at tilbudsgiveren ville udstykke ejendommen til sommerhusbebyggelse. I juli 1961 har ejeren ladet landinspektør Børge Hansen udarbejde udstykningsplan for arealet, og der er endvidere ydet ham bistand af ejendomsmægler Emil Lauritsen og landsretssagfører Kjeld Lundgreen. Ejeren har angivet, at han for allerede udført arbejde skal udrede følgende beløb:

Mæglersalær, 23 parceller à 750 kr.	17.250,- kr.
Sagførersalær	3.000,- "
Honorar til landinspektør	<u>1.800,- "</u>
	22.050,- kr.

Uden at avertere har ejeren opnået tilbud på køb af 7 af de projekterede parceller, der må anses at være af lige stor værdi. Købstilbudene er på 15.000 kr. pr. parcel, eksklusive grundstigningsskyld. Ejeren påtager sig overfor købere at deltage i udgifter til vej og kloakering med et beløb af 3.500 kr. pr. parcel.

Der har under sagen været enighed mellem de mødte om, at det kan påregnes, at landbrugsministeriet efter hidtidig praksis vil give samtykke til udstykning og ophævelse af landbrugsforpligtelsen på ejendommen, jfr. lov nr. 259 af 8. august 1958 om landbrugsejendomme § 21, stk. 1, smh. m. § 27.

Efter det således oplyste finder nævnet, at nægtelse af bygningstilladelse må antages at medføre, at ejendommen falder i værdi, således at ejendommens ejer i medfør af bestemmelsen i naturfredningslovens § 22, stk. 2, er berettiget til erstatning for den ved afslaget forvoldte værdinedgang. Efter de under sagen fremkomne oplysninger samt under hensyn til den usikkerhed, der er knyttet til ansættelse af de beløb, der ligger til grund for ejerens beregning af sit tab, og til at den beregnede fortjeneste ved salg af parceller bl.a. bør reduceres med forannævnte beløb på 22.050 kr., samt til at erstatningsbeløbet udbetales på een gang, findes erstatningen at burde fastsættes skønsmæssigt til ialt 100.000 kr.

Beløbet udredes som nedenfor bestemt."

Konklusionen er sålydende:

"Den ansøgte tilladelse til sommerhusbebyggelse på ejendommen matr.nr. 11 c Vejleby by, Ferslev sogn, nægtes. I erstatning til ejeren, gårdejer Chr. Jensen, Nyrupgaard, Brøste pr. Sorø, betales 100.000 kr., som udredes af statskassen med $\frac{3}{4}$, medens $\frac{1}{4}$ udredes af Frederiksborg amtsfond og de i Frederiksborg amtsrådskreds beliggende købstadskommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling."

Sagen er forelagt overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3, hvorhos kendelsen er indanket af ejeren ved dennes advokat, landsretssagfører Kjeld Lundgreen.

Overfredningsnævnet har den 18. august 1962 besigtiget ejendommen og forhandlet med den ankende samt repræsentanter for fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt, Danmarks naturfredningsforening og Frederiksborg amtsråd, medens Ferslev-Vellerup sogneråd ikke havde givet møde.

Planudvalgets og naturfredningsforeningens repræsentanter påstod kendelsen stadfæstet under henvisning til det for nævnet anførte, medens ejeren påstod byggeforbudet ophævet, subsidiært en forhøjelse af erstatningen til 203.000 kr. I tilfælde af forbudets ophævelse og godkendelse af den forelagte udstykningsplan er ejeren villig til at undergive bebyggelsen fredningsnævnets censur, således at husenes udseende og deres placering inden for udstykningsplanen skal godkendes af fredningsnævnet.

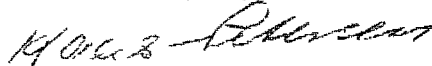
Overfredningsnævnet har herefter besluttet at tillade bebyggelse af matr.nr. 11 c i overensstemmelse med den forelagte udstykningsplan.

Under hensyn til at nægtelse af tilladelse til byggeriet kan forventes at medføre en udgift for det offentlige af betydelig størrelse, og at ejendommen i sig selv findes mindre fredningsværdig end de tilstødende arealer, har overfredningsnævnet besluttet at meddele den efter naturfredningslovens § 22 fornødne tilladelse til bebyggelse af ejendommen.

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

Der meddeles tilladelse til bebyggelse af ejendommen matr.nr. 11 c Vejleby by, Ferslev sogn i overensstemmelse med den fredningsmyndighederne forelagte udstykningsplan, således at husenes udseende og deres placering indenfor planen skal godkendes af fredningsnævnet.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.



Kaas-Petersen

FREDNINGSNÆVNET>

U D S K R I F T

af

fredningsprotokollen for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds.

År 1962, den 21. marts, afsagde fredningsnævnet i sag nr. 58/1961 vedr. matr. nr. 11 c Vejleby by, Ferslev sogn følgende
k e n d e l s e:

I en den 18. oktober 1961 modtagen skrivelse anmodede Ferslev-Vellerup sogneråd naturfredningsnævnet om en udtalelse i anledning af en ansøgning fra landinspektør Børge Hansen for gårdejer Chr. Jensen, Nyrupgaard, Brøste pr. Sorø, om tilladelse til udstykning til sommerhusbebyggelse af gårdejer Jensens ejendom matr. nr. 11 c Vejleby by, Ferslev sogn. Gårdejer Jensen har under sagens behandling for nævnet anmodet om nævnets tilladelse til det ansøgte i medfør af naturfredningslovens § 22. Af udstykningsplanen fremgår det, at det drejer sig om udstykning af 22 parceller af en størrelse på ca. 2500 m² pr. parcel.

I en over sagen indhentet erklæring af 21. november 1961 udtalte fredningsplanudvalget for Frederiksborg og Roskilde amtsråds kredse bl.a.:

".... at det omhandlede areal er optaget på en fredningsplanskitse med henblik på sikring af arealets tilstand status quo. Arealet indgår i et særdeles naturskønt område, som det er udvalget meget magtpåliggende at sikre. Endvidere kan oplyses, at halvøen "Hammeren", som det heromhandlede areal grænser ud til, på et eller andet tidspunkt agtes søgt åbnet for almenheden, hvorved arealet vil få endnu større værdi.

Man tillægger sagen så stor betydning, at man i givet fald agter at forelægge udvalget, hvorvidt det ansøgte foreløbig bør søges hindret i henhold til naturfredningslovens § 35, stk. 2."

Under et af fredningsnævnet derefter den 15. december 1961 afholdt møde på ejendommen konstaterede nævnet, at det drejede sig om et landbrugsareal, der strakte sig fra Hammervejen ned mod fjorden, og at der fra den nævnte vej hen over det areal, der

ønskes udstykket, fandtes en særdeles skøn udsigt, samt at en udstykning med sommerhusbebyggelse på parcellerne ganske vil ændre karakteren af den udsigt, der i øjeblikket findes, uanset at der i udstykningsplanen var bestræbelser for at skæmme den tilstedeværende udsigt mindst muligt. Arealet er beliggende nær de smukke Hammer Bakker.

Af Danmarks Naturfredningsforenings repræsentant blev der på mødet protesteret imod, at der af nævnet meddeles tilladelse til den ønskede bebyggelse dels under hensyn til den smukke udsigt fra Hammervejen ned over arealet dels under hensyn til at det drejede sig om arealer, der ligger i umiddelbar nærhed af Hammer Bakker.

Sognerådsformanden for Ferslev-Vellerup sogneråd udtalte på mødet, at sognerådet intet havde at indvende imod det ansøgte.

I et den 15. februar 1962 afholdt møde udtalte fredningsplanudvalgets repræsentant i tilknytning til udvalgets ovenfor givne erklæring, at det i sagen omhandlede areal er en del af den endnu ubebyggede kyststrækning langs Isefjordens østlige side, hvis naturskønhed det har stor betydning at bevare, og at det såfremt halvøen Hammeren senere bliver tilgængelig for almenheden netop vil være meget magtpåliggende, at bevare kyststrækningen uberørt, hvortil kommer, at der muligt bliver en færgerute fra Orø til Hammeren.

På grundlag af det således foreliggende skal fredningsnævnet udtale:

Da det må skønnes at være af væsentlig betydning, at friholde det i sagen omhandlede areal for bebyggelse dels for at bevare udsigten fra Hammervejen ud over fjorden dels for at bevare den store naturskønhed på og ved "Hammeren", hvorved bemærkes, at egnen må påregnes at få stor betydning som rekreativt område, finder nævnet, at der ikke bør meddeles tilladelse til den ansøgte udstykning til sommerhusbebyggelse.

Ejeren har i tilfælde af, at bygningstilladelse nægtes påstået sig tilkendt en erstatning på 203.000 kr. Beløbet fremkommer således:

Salg af 22 parceller	
a nettofortjeneste 11.500 kr.	253.000,- kr.
Salg af hovedparcel med bygninger	<u>90.000,- "</u>
	343.000,- kr.
Værdien af ejendommen uden ret til udstykning og bebyggelse	<u>140.000,- "</u>
	203.000,- kr.

Ejeren har bl.a. oplyst, at han købte ejendommen i 1944 for 58.000 kr. Ejendommens areal er 86655 m², og den er pr. 1. september 1960 vurderet til ejendomsværdi 72.000 kr. heraf grundværdi 16.900 kr. Bortset fra et enkelt sommerhus, beliggende 100-200 meter fra arealet, findes der ikke sommerhusbebyggelse i nærheden af ejendommen. For ca. 1 år siden fik ejeren et tilbud på ejendommen, og han forstod, at tilbudsgiveren ville udstykke ejendommen til sommerhusbebyggelse. I juli 1961 har ejeren ladet landinspektør Børge Hansen udarbejde udstykningsplan for arealet, og der er endvidere ydet ham bistand af ejendomsmægler Emil Lauritsen og landsretssagfører Kjeld Lundgreen. Ejeren har angivet, at han for allerede udført arbejde skal udrede følgende beløb:

Mæglersalær, 23 parceller a 750 kr.	17.250,- kr.
Sagførersalær	3.000,- "
Honorar til landinspektør	<u>1.800,- "</u>
	22.050,- kr.

Uden at avertere har ejeren opnået tilbud på køb af 7 af de projekterede parceller, der må anses at være af lige stor værdi. Købstilbudene er på 15.000 kr. pr. parcel eksklusiv grundstigningsskyld. Ejeren påtager sig overfor købere at deltage i udgifter til vej og kloakering med et beløb af 3.500 kr. pr. parcel.

Der har under sagen været enighed mellem de mødte om, at det kan påregnes, at landbrugsministeriet efter hidtidig praksis vil give samtykke til udstykning og ophævelse af landbrugsforpligtelsen på ejendommen, jfr. lov nr. 259 af 8. august 1958 om landbrugsejendomme § 21 stk. 1 smh. m. § 27.

Efter det således oplyste, finder nævnet, at nægtelse af bygningstilladelse må antages at medføre, at ejendommen falder i værdi, således at ejendommens ejer i medfør af bestemmelsen i naturfredningslovens § 22, stk. 2, er berettiget til erstatning for den ved afslaget forvoldte værdinedgang. Efter de under sagen fremkomne oplysninger samt under hensyn til den usikkerhed, der er knyttet til ansættelse af de beløb, der ligger til grund for ejerens beregning af sit tab og til at den beregnede fortjeneste ved salg af parceller bl.a. bør reduceres med forannævnte beløb på 22.050 kr. samt til at erstatningsbeløbet udbetales på een gang, findes erstatningen at burde fastsættes skønsmæssigt til ialt 100.000 kr.

Beløbet udredes som nedenfor bestemt.

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

Den ansøgte tilladelse til sommerhusbebyggelse på ejendommen matr. nr. 11 c Vejleby by, Ferslev sogn nægtes. I erstatning til ejeren, gårdejer Chr. Jensen, Nyrupgaard, Brøste pr. Sorø betales 100.000 kr., som udredes af statskassen med $\frac{3}{4}$, medens $\frac{1}{4}$ udredes af Frederiksborg amtsfond og de i Frederiksborg amtsrådsreds beliggende købstadkommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Olaf Poulsen

H. Hilden

H.P. Pedersen

-----ooOoo-----

Udskriftens rigtighed bekræftes.

