

Afgørelser – Reg. nr.: 02774.00

Fredningen vedrører: Duebjerg

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 17-09-1963

Fredningsnævnet 26-03-1992

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1963, den 17. september, afsagde Overfredningsnævnet på grundlag af skriftlig og mundtlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 1564/62 vedrørende fredning af et areal af matr.nr. 12k, Annisse by og sogn.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del den 26. marts 1962 afsagte kendelse hedder det:

"Den 18. december 1961 tilskrev Overfredningsnævnet landinspektør Percival Nielsen, Hillerød, som repræsentant for gårdejer Louis Nielsen, Annisse, sålydende:

"Ved skrivelse af 18. april har De ansøgt Overfredningsnævnet om tilladelse til i henhold til en medfulgt udstykningsplan at udstykke og bebygge et areal af matr.nr. 12k, Annisse by og sogn, der er omfattet af fredningsplanen for områderne omkring Arresø.

Det fremgår af planen, at arealet er beliggende mellem søen og den offentlige bivej mellem Ramløse og Annisse.

Sagen har den 7. august 1961 været behandlet på et møde i fredningsnævnet for Frederiksborg amtsrådsreds, som herefter med tilslutning af konsulenten i naturfredningssager samt repræsentanter for Danmarks Naturfredningsforening, fredningsplanudvalget for Frederiksborg og Roskilde amter, Naturfredningsrådet, og Ramløse-Annisse sogneråd har modsat sig, at ansøgningen imødekommes.

Overfredningsnævnet skal efter den givne foranledning herved meddele Dem, at det ansøgte ikke kan imødekommes."

Således foranlediget har ejeren af fornævnte ejendom, gårdejer Louis Nielsen, i medfør af naturfredningslovens § 35, ved skrivelse af 19. december 1961 anmodet fredningsnævnet om, at der rejses fredningssag efter lovgivningens almindelige regler. I skrivelsen oplystes derhos, at arealet, der udgør ca. 12 tdr. land, agtes udstykket i 22 parceller på ca. 2500 m², og at der, såfremt kravet om fredning opretholdes, vil blive nedlagt påstand om erstatning.

Nævnet har afholdt flere møder, hvor foruden ejeren af arealet og statens konsulent i naturfredningssager, civilingeniør Blixencrone-Møller, har deltaget repræsentanter for Danmarks Naturfredningsforening, Ramløse Annisse sogneråd og Fredningsplanudvalget.

Ved den i forbindelse med fredningssagen foretagne besigtigelse har nævnet konstateret, at der over den del af matr. nr. 12 k, der ligger mellem kommunevejen, Ramløse-Annisse og Arresø, haves en meget smuk udsigt til søen, hvilken udsigt vil kunne forhindres, såfremt arealet beplantes, eller der opføres bygninger derpå.

Fredningskonsulenten har stærkt anbefalet, at arealet fredes, og oplyst, at optagelsen på fredningsplanen netop fandt sted, for at bevare udsigten fra vejen mod søen. Ekspeditionschef Gemzøe, der har givet møde for Danmarks Naturfredningsforening, har sluttet sig hertil og yderligere anført, at også en bebyggelse på skråningen, der et sted skjuler udsigten til søen, vil virke alt for dominerende i landskabet.

Ejeren har protesteret mod, at arealet fredes og har, såfremt dette måtte blive tilfældet, rejst krav om erstatning på 400.000 kr., han har oplyst, at denne erstatning svarer til hvad salg af området til bebyggelse kunne indbringe, når hensyn tages til de på egnen gældende priser. Ejeren har derhos oplyst, at hans ejendom, hvortil der hører nye bygninger, ialt omfatter 60 tdr. land, hvoraf det her omhandlede areal udgør ca. 12 tdr. land.

Nævnet, der kan tilslutte sig de betragtninger, der er fremført af fredningskonsulenten, og Danmarks Naturfredningsforening, er enig i, at en beplantning og bebyggelse af det pågældende areal - som vist på den sagen vedlagte udstykningsplan - dels vil hindre den meget smukke udsigt fra vejen til Arreso, dels vil virke alt for dominerende i landskabet, og har derfor besluttet at foretage en fredning som nedenfor anført.

Med hensyn til erstatningspåstanden bemærkes, at ca. halvdelen af arealet er beskyttet af reglen i naturfredningslovens § 25, stk. 4. Ramløse-Annisse sogneråd har derhos oplyst, at der ikke vil blive givet tilladelse til at opføre bygninger på nogen del af arealet, samt tilføjet, at kommunevejen agtes udvidet, og at der i forbindelse hermed påtænkes anlagt en rasteplass på parcel 13.

Efter det oplyste, og under hensyn til, at en fredning også vil medføre forbud mod beplantning og de for landbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv fornødne bygninger, finder nævnet, at der bør tilkendes ejeren en passende erstatning, der efter omstændighederne kan bestemmes til 25.000 kr., der udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg amtsfond og de i

amtsråds kredsen beliggende købstadkommuner efter folketal. Erstatningen forrentes med 5% fra kendelsens dato at regne.

Da den skete fredning ikke kan antages at forringe pantsikkerheden i ejendommen, har nævnet ikke fundet anledning til at tilkende panthaverne - der ej heller har nedlagt påstand derom - nogen andel i erstatningerne "

Konklusionen er sålydende:

"De foran nærmere beskrevne dele af matr. nr. 12 k Annisse by og sogn - vist på et sagen vedhæftet kort - med et areal af ca. 12 tdr. land, fredes således, at de udelukkende skal benyttes på samme måde som hidtil, således at den nuværende tilstand bevares.

Det skal navnlig være forbudt:

at opføre bygninger samt anbringe drivhuse, boder, skure eller indretninger, der efter nævnets skøn kan virke misprydende, herunder ledningsmaster og lignende.

at foretage afgravninger og beplantninger, der efter nævnets skøn kan hindre den frie udsigt fra Ramløse-Annisse kommunevej til Arresø, og

at henkaste affald på det fredede areal.

Det skal dog efter nærmere forhandling med nævnet være Ramløse-Annisse kommune tilladt at udvide vejen og anlægget en rastepåds et passende sted.

I erstatning til ejeren, gårdejer Louis Nielsen, Annisse, betales 25.000 kr., der forrentes med 5% p.a. fra kendelsens dato, og udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg amtsrådsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadkommuner efter folketal.

Påtaleret har fredningsnævnet for Frederiksborg amtsrådsreds's nordlige del og Ramløse-Annisse sogneråd."

Kendelsen er forelagt Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3, og den er endvidere indanket af ejeren ved landsretssagfører Ole Højlund med påstand om forhøjelse af erstatningen til 400.000 kr.

Overfredningsnævnet har den 17. august 1962 besigtiget det fredede areal og forhandlet med ejeren og dennes advokat samt med repræsentanter for Ramløse-Annisse sogneråd, Danmarks Naturfredningsforening, Naturfredningsrådet, Fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt og fredningsnævnet.

Overfredningsnævnet kan tiltræde, at fredningen gennemføres i overensstemmelse med nævnets kendelse, men har ikke ment at kunne fremsætte noget erstatningstilbud som omhandlet i naturfredningslovens § 20, hvorfor man i medfør af samme bestemmelse anmodede den i loven omhandlede taksationskommission om at fastsætte erstatningen.

Ved fremsendelsen til taksationskommissionen udtalte Overfredningsnævnet, at man med fredningsnævnet var enig i, at sagen vil være at afgøre efter reglerne i naturfredningsloven af 16. juni 1961, således at erstatningen vil være at fastsætte under hensyn til den i naturfredningslovens § 25, stk. 4, fastsatte byggelinie ved sø. Man udtalte endvidere, at det efter Overfredningsnævnets opfattelse også måtte være en konsekvens af, at loven af 16. juni 1961 finder anvendelse, at fredningserstatningen vil være at fastsætte under hensyntagen til de retningslinier for erstatningens beregning, som følger af naturfredningslovens § 22, stk. 2, og de til denne bestemmelse knyttede motiver. Disse retningslinier måtte efter Overfredningsnævnets mening føre til, at erstatning for det ved fredning for-

voldte tab, hvor mere omfattende udstykning hindres, skal beregnes på grundlag af det beløb, som en grundejer med fuldt kendskab til udstykningsmuligheden med rimelighed kunne have beregnet sig ved samlet salg af arealet til en udstykker, hvorimod der ikke bør tages hensyn til den fortjeneste, som ejeren ville kunne opnå ved selv at gennemføre udstykningen.

Overfredningsnævnet underrettede samtidig ejerens advokat om foranstående, idet man tilføjede, at Overfredningsnævnet udover erstatning opgjort af taksationskommissionen efter foranstående retningslinier ville tage under overvejelse at tilkende gårdejer Louis Nielsen erstatning for tab som følge af forgæves afholdte udgifter i forbindelse med den påtænkte udstykning, hvorfor man henstillede til advokaten at indsende dokumentation for eventuelle - inden fredningssagens rejsning afholdte - udgifter af denne art.

Forinden taksationen fandt sted, meddelte ejerens advokat, at han på grundlag af de for taksationen fastlagte retningslinier for erstatningsberegningen ændrede sin påstand, således at han nu som følge af den foretagne fredning måtte nedlægge påstand om en erstatning på 140.000 kr. Endvidere fremsendte advokaten en landsinspektørregning på 3.230 kr., som dokumentation for hans klients udgifter i forbindelse med den påtænkte udstykning, inden fredningssagen blev rejst.

Taksationskommissionen har herefter fastsat erstatningen til 72.000 kr.

Med denheraf følgende ændring vil kendelsen være at stadfæste.

Et kort nr. FR. 179, udvisende grænserne for det fredede område er vedhæftet nærværende kendelse.

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

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del den 26. marts 1962 afsagte kendelse vedrørende fredning af et areal af matr.nr. 12k, Annisse by og sogn, stadfæstes.

I erstatning udbetales til gårdejer Louis Nielsen for pålæg af fredningsservitutten 72.000 kr., og til dækning af forgæves afholdte udgifter i forbindelse med udstykningen 3.230 kr., ialt 75.230 kr. med renter 5% p.a. fra den 26. marts 1962, til betaling sker.

Af erstatningen med renter udredes 3/4 af statskassen og 1/4 af Frederiksborg amtsfond samt de i amtsråds kredsen beliggende købstadkommuner fordelt efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kaas-Petersen
Kaas-Petersen.

CITERET FULDT UD I OFN K AF 17/9 1963

K E N D E L S E

afsagt den 26. marts 1961 af Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts nordlige del vedrørende matr. nr. 12 k Annisse by og sogn.

Den 18. december 1961 tilskrev overfredningsnævnet landinspektør Percival Nielsen, Hillered, som repræsentant for gårdejer Louis Nielsen, Annisse, sålydende:

"Ved skrivelse af 16. april har De ansøgt overfredningsnævnet om tilladelse til i henhold til en nævnt udtykningsplan at udstykke et areal af matr. nr. 12 k Annisse by og sogn, der er omfattet af fredningsplanen for områderne omkring Annisse.

Det fremgår af planen, at arealet er beliggende mellem den offentlige bivej mellem Ramløse og Annisse.

Sagen har den 7. august 1961 været behandlet på et møde i fredningsnævnet for Frederiksborg amtsnærskreds, som herefter med tilråds af konsulenten i naturfredningssager samt repræsentanter for landbrugsfredningsforeningerne, fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt og landinspektøren, naturfredningsdetektorerne i Ramløse-Annisse sogn og den pågældende ansøger, ansøgningen imødekommes.

Overfredningsnævnet skal efter den givne foranstaltning meddele Dem, at det ansøgte ikke kan imødekommes.

Således foranlediget har ejeren af den nævnte ejendom, Louis Nielsen, i medfør af naturfredningslovens § 55, ved skrivelse af 11. december 1961 anmodet fredningsnævnet om, at der rejses fretningsplan for området i henhold til lovens almindelige regler. I skrivelsen omtales området, der udgør ca. 1 1/2 tdr. land, agtes udstykket i 10 parceller, og at der, såfremt kravet om fredning af området, vil blive imødekommet, skal der gives erstatning.

Nævnet har afholdt flere møder, hvor foruden ejeren af området og den pågældende ansøger, har været repræsentanter for landbrugsfredningsforeningerne, fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt og landinspektøren, naturfredningsdetektorerne i Ramløse-Annisse sogn og den pågældende ansøger.