

Afgørelser – Reg. nr.: 02808.00

Fredningen vedrører: Gilbjerg

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 09-04-1963

Fredningsnævnet 17-07-1962

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

9/4-1963

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1963, den 9. april afsagde Overfredningsnævnet på grundlag af mundtlig og skriftlig votering følgende

k e n d e l s e

i sagen 1597/62 vedrørende fredning af matr. nr. 1e, Strand-Esbønderup og del af matr. nr. 1 a, sammesteds.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del den 17. juli 1962 afsagte kendelse hedder det:

"Ved skrivelse af 17. marts 1961 anmodede landinspektør Percival Nielsen, Hillerød, som ejer af ejendommen matr. nr. 1 e Strand Esbønderup - der er optaget på den af Overfredningsnævnet godkendte fredningsplan for Nordsjælland - om at denne ejendom måtte udgå af planen, således at den kunne udstykkes og bebygges med 115 sommerhuse. Ved skrivelse af 24.5.1961 afslog fredningsplanudvalget begæringen, idet man meddelte, at en bebyggelse efter den forelagte udstykningsplan ikke kunne godkendes. Denne afgørelse blev den 9. juni 1961 indanket for Overfredningsnævnet, der den 23. november 1961 tilskrev landinspektøren således:

"I en over sagen indhentet udtalelse af 12. september 1961 har fredningsplanudvalget bl.a. henvist til, at det pågældende areal

er optaget på fredningsplanen, dels for at bevare et landbrugsareal mellem de med sommerhuse bebyggede arealer og dels for at sikre udsigten fra den højtliggende ejendom Gilbjerggård, om hvis overdragelse til staten, der senere er opnået enighed mellem de implicerede parter, og hvis nordlige del vil blive gjort tilgængelig for almenheden.

Udvalget mener derfor ikke, at en bebyggelse af matr. nr. 1a, selv i mindre omfang, vil kunne finde sted, uden at hele områdets karakter ændres til væsentlig forringelse for almenhedens interesse i området.

Da Overfredningsnævnet efter den 15. november 1961 at have besigtiget arealet og samme dag på Gilleleje kro, at have forhandlet med Dem og fredningsplanudvalgets repræsentant, kan tiltræde udvalgets betragtning, skal man herved meddele Dem, at man har stadfæstet udvalgets afgørelse."

Under henvisning til naturfredningslovens § 35 stk. 1, har landinspektør Percival Nielsen, den 15.12.1961 over for fredningsnævnet krævet fredningssag rejst i overensstemmelse med lovens almindelige regler, idet han principalt har nedlagt påstand om, at en fredning undlades, subsidiært at der tilkendes ham erstatning for det tab, han lider, såfremt arealet fredes.

På foranledning af statens konsulent i naturfredningssager, civilingeniør Blixencrone-Møller, er den del af matr. nr. 1 a Strand Esbønderup, der ligger nord for bivej 4 inddraget under fredningssagen.

Fredningsnævnet har besigtiget de stedlige forhold, og har afholdt flere møder, hvori, foruden ejerne af matr. nr. 1 e

og l a Strand Esbønderup, har deltaget Danmarks Naturfredningsforening, repræsentanter for Græsted-Mårum sogneråd, og civilingeniør Blixencrone-Møller. Sidstnævnte har tillige givet møde for Fredningsplanudvalget.

Civilingeniør Blixencrone-Møller har på Kulturministeriets vegne nedlagt påstand om, at matr. nr. l e Strand Esbønderup og fornævnte del af matr. nr. l a sammesteds, underkastes status quo fredning, således at området bevares som landbrugsareal med forbud imod enhver bebyggelse samt modbeplantning, der kan virke udsigtshindrende eller -forringende. Konsulenten har specielt anført, at han må finde en fredning yderst påkrævet, af hensyn til den meget smukke udsigt, der haves over området, set fra kommunevejen Rågeleje-Gilleleje, og har henvist til, at arealet ligger delvis op til den af staten erhvervede ejendom Gilbjerggård.

Danmarks Naturfredningsforenings repræsentant, ekspeditionschef Gemzøe, har i det hele sluttet sig til det af konsulenten anførte. Sognerådsformanden har udtalt, at kommunen ikke vil modsætte sig en fredning af hele arealet, efter de nu i sagen foreliggende oplysninger.

Da Overfredningsnævnet ved at stadfæste Fredningsplanudvalgets afgørelse må antages at have givet udtryk for den opfattelse, at det pågældende areal bør fredes, og da Fredningsnævnet finder at måtte være bundet af en overordnet myndigheds skøn og iøvrigt selv finder området fredningsværdigt, idet man ganske kan tilslutte sig det af konsulenten anførte, har man besluttet at gennemføre

fredningen i det nedenfor anførte omfang.

Herefter status quo fredes matr. nr. 1 e Strand Esbønderup og den del af matr. nr. 1 a sammesteds, der ligger nord for bivej 4.

For dette område bestemmes følgende:

- 1) Tilstanden på arealerne må ikke forandres, men skal vedblivende kunne udnyttes som landbrugsjord på samme måde som hidtil.
- 2) Det er navnlig forbudt
 - a at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder, skure, hønsehuse eller at anbringe andet, der kan virke misprydende, herunder ledningsmaster eller lignende.
 - b at foretage beplantning af enhver art.
 - c at foretage afgravning eller påfyldning og henkaste affald på arealet.
 - d at anvende arealet til camping, parkering eller lignende.

Der er under sagen nedlagt følgende erstatningskrav:

- 1) Ejeren af den del af matr. nr. 1 a Strand-Esbønderup, der fredes, gårdejer N.P. Vilh. Larsen, Strand-Esbønderup pr. Gilleleje, har nedlagt påstand om en erstatning på 7.000 kr.
- 2) A/S Nordgrund, Hillerød, til hvem landinspektør Percival Nielsen efter fredningssagen er rejst, har overdraget ejendommen matr. nr. 1 e Strand-Esbønderup, har principalt nedlagt påstand om en erstatning på 857.238 kr. med renter 6% p.a. fra den 13. januar 1962 til betaling sker subsidiært på en erstatning på 594.323 kr. med renter som foran.

Landsretssagfører Martved, der overfor fredningsnævnet har repræsenteret ejeren af matr. nr. 1 e Strand-Esbønderup, har oplyst, at landinspektør Percival Nielsen ved slutseddel af 13/1-1960 købte arealet med udstykning til sommerhusbebyggelse for øje for en pris af ca. 180.000 kr. at sognerådet den 6/8-1960 i henhold til parcelsalgsloven godkendte en udstykningsplan, hvorefter ejendommen kunne udstykkes i 115 parceller, og at fredningsplanen for Nordsjælland omfattende ejendommen først den 13. december 1960 blev optaget i statstidende.

Landsretssagfører Martved har overfor nævnet gjort gældende, at hans mandant, under hensyn til at arealet er erhvervet og af sognerådet godkendt til udstykning til sommerhusbebyggelse på et tidspunkt, hvor fredningsplanen ikke forelå, må være berettiget til at kræve dækket ikke alene den fortjeneste, som er fremkommet gennem en prisstigning, men yderligere den fortjeneste, som ville kunne være opnået, såfremt arealet kunne afhændes til sommerhusbebyggelse.

Med hensyn til erstatningsspørgsmålet skal fredningsnævnet foreløbig bemærke, at det må erkendes, at ejendommen er erhvervet med sommerhusbebyggelse for øje, før der for offentligheden forelå en fredningsplan vedrørende arealet, og at det under de for tiden herskende økonomiske tilstande formentlig vil være muligt at afhænde samtlige 115 parceller til priser, der vil give sælgerne en meget betydelig fortjeneste. På den anden side må det tages i betragtning, at § 22, stk. 1 i naturfredningsloven efter den 1/7-1961 fastsætter, at fred-

ningsnævnets tilladelse skal indhentes, såfremt der ønskes opført visse bygninger, f. eks. sommerhuse uden for byer og bymæssige bebyggelser, såfremt området ikke omfattes af en godkendt byplan. Denne bestemmelse må efter fredningsnævnets mening også gælde i nærværende tilfælde ganske uanset, at arealet henhører under fredningsplanen.

I tilfælde hvor en bebyggelse nægtes efter naturfredningslovens § 22, stk. 1, og hertil må henregnes at området status quo fredes, fastsætter lovens § 22 stk. 2, at ejeren er berettiget til erstatning for den ved afslaget forvoldte værdinedgang.

Efter det foreliggende finder nævnet, at en nægtelse af byggetilladelse - her en status quo fredning - vil medføre at ejendommen falder betydeligt i værdi, i nærværende tilfælde så meget mere, som en fredning af det foran nævnte omfang også vil forhindre beplantning og bebyggelse af enhver art. Der bør derfor gives ejerne af de arealer, der fredes, en passende erstatning.

Ved fastsættelsen af denne erstatning har nævnet haft for øje, at det vel må antages, at lovens § 22, stk. 2 har tilsigtet at yde en ejendomsbesidder den i grundloven tilsikrede beskyttelse af hans ejendomsret, men at det på den anden side næppe har været lovens mening at beskytte den mulighed for spekulationsgevinst, der også ligger i den private ejendomsret.

Ud fra disse betragtninger har fredningsnævnet ment at kunne fastsætte følgende erstatninger:

- 1) til Ejeren af den del af matr. nr. 1 a Strand-Esbønderup,
der fredes 7.000 kr.
- 2) til A/S Nordgrund, Hillerød, som
utinglyst ejer af matr. nr. 1 e
Strand-Esbønderup 200.000 kr.

Erstatningsbeløbene udredes af statskassen med 3/4 og 1/4 af Frederiksborg amtsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadskommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling og forrentes med 5% p.a. fra kendelsens dato at regne.

Da den skete fredning ikke kan antages at forringe pantsikkerheden i ejendommene har nævnet ikke fundet anledning til at tilkende panthaverne nogen andel i erstatningerne. "

Konklusionen er sålydende:

"Ejendommen matr. nr. 1 e. Strand-Esbønderup og den del af matr. nr. 1 a sammesteds, der ligger nord for bivej 4 fredes således, at arealerne udelukkende skal kunne udnyttes som landbrugsjord på samme måde som hidtil.

Det skal navnlig være forbudt

- a) at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder, skure, hønsehuse eller at anbringe andet, der kan virke misprydende, herunder ledningsmaster eller lignende,
- b) at foretage beplantning af enhver art,
- c) at foretage afgravning eller påfyldning og henkaste affald på arealet,
- d) at anvende arealet til camping, parkering eller lignende.

I erstatning til A/S Nordgrund, Hillerød og gårdejer N.P. Vilh. Larsen, Strand-Esbønderup, betales henholdsvis 200.000 kr. og 7.000 kr., der forrentes med 5% p.a. fra kendelsens dato og udredes med 3/4 af statskassen og 1/4 af Frederiksborg amtsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadskommuner

efter folketal.

Påtaleret har fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del og fredningsplanudvalget."

Kendelsen er forelagt Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3 og indanket af ejeren af matr. le Strand-Esbønderup, A/S Nordgrund, Hillerød, med påstand principalt om ophævelse af fredningen og subsidiært om højere erstatning.

Overfredningsnævnet har den 7. november 1962 besigtiget ejendommene og forhandlet med repræsentanter for selskabet samt for fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt og for Græsted-Maarum kommune.

Vedrørende den nord for bivej 4 liggende del af matr. nr. la, med hensyn til hvilken der ikke foreligger anke, kan Overfredningsnævnet tiltræde, at der sker fredning som i kendelsen anført. Det pågældende areal, som er ca. 1.000 m² stort, udnyttes landbrugs-mæssigt i forbindelse med en på arealet opført kartoffelkule.

. Overfredningsnævnet kan ligeledes tiltræde, at matr. nr. 1 e fredes, men bl. a. under hensyn til ejendommens beliggenhed, herunder at den grænser op til den af staten erhvervede ejendom Gillebjerggård, er Overfredningsnævnet af den opfattelse, at ejendommen bør erhverves af staten. Overfredningsnævnet har fremsat tilbud om en erstatning på 500.000 kr., hvilket tilbud selskabet har akcepteret. Arealet af denne ejendom er ca. 139.000 m². Med de heraf følgende ændringer vil kendelsen være at stadfæste.

Et kort nr. Fr. 174 visende 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 17. juli 1962 afsagte kendelse vedrørende fredning af matr. nr. 1 e Strand-Esbønderup og del af matr. nr. 1 a sammesteds stadfæstes, dog således at matr. nr. 1 e tillige overtages af staten til ejendom.

I erstatning udbetales der

gårdejer N. P. Vilh. Larsen..... 7.000 kr.

A/S Nordgrund..... 500.000 kr.

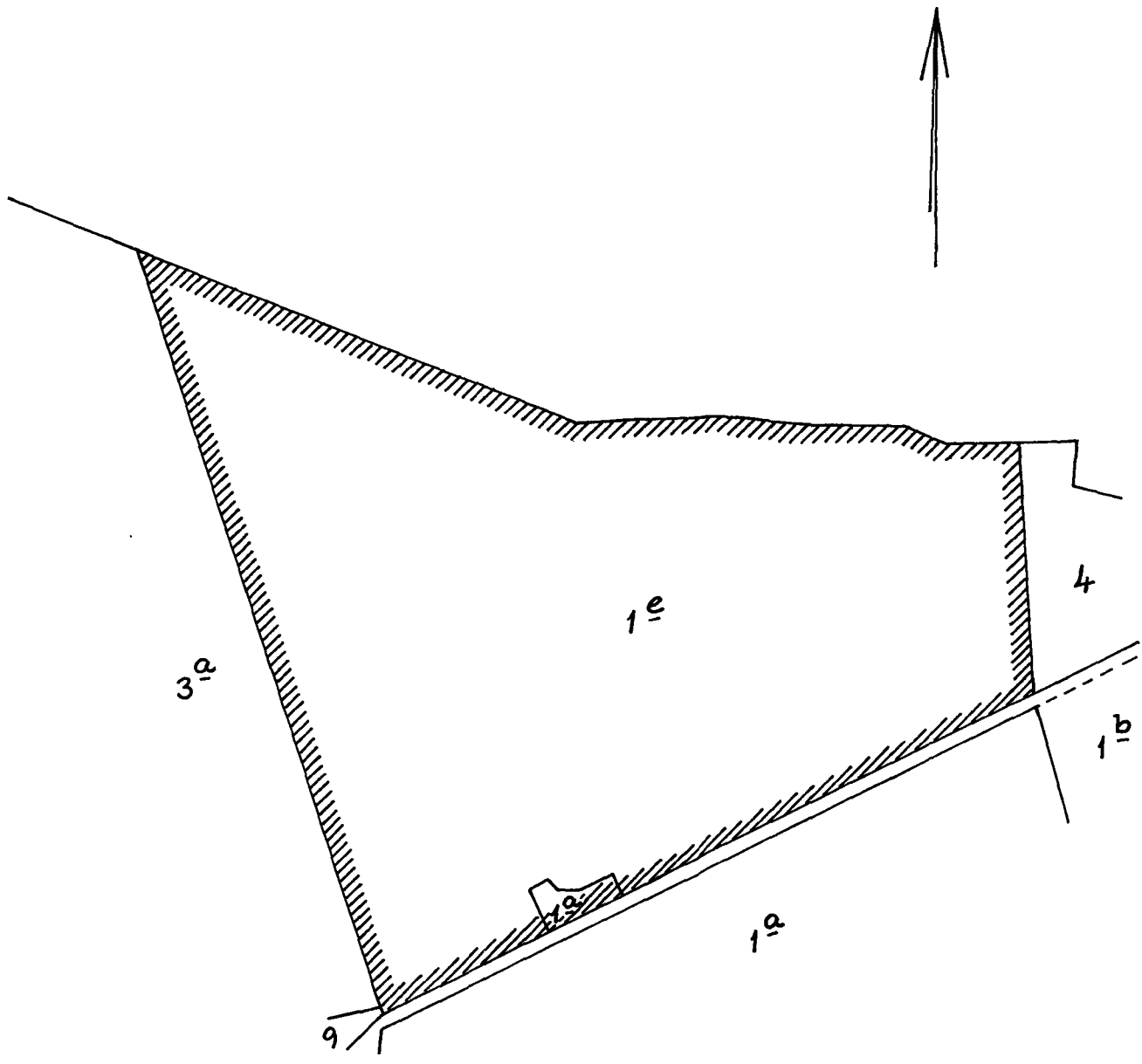
alt med renter 5% p.a. fra den 17. juli 1962 at regne, til betaling sker.

Erstatningen med renter udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg amtsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadskommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Nærværende kendelse tinglyses som adkomst for staten på ejendommen matr. nr. 1 e Strand-Esbønderup.

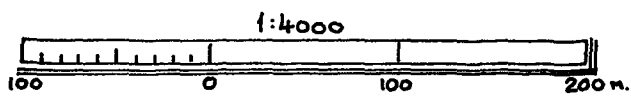
Udskriftesn rigtighed
bekræftes.

Kaas-Petersen
Kaas-Petersen



MATR. NR. 1^e OVERTAGES AF STATEN

////// GRÆNSE FOR FREDET AREAL



Naturfredningskonsulentens kontor København d. 12-3-63.
By: STRAND-ESBØNDERUP
Sogn: GRÆSTED
Plan nr. FR. 174.

FREDNINGSNÆVNET>

CITERET FULDT UD I OFN K AF 9/4 1963

Kendelse af sagt den 17. juli 1962 af Fredningsnævnet for Frederiksborg amts norelige del, vedr. matr.nr. 1 e Strand-Esbønderup og del af matr.nr. 1 a smstd.

Ved skrivelse af 17. marts 1961 anmodede landinspektør Percival Nielsen, Hillerød, som ejer af ejendommen matr. nr. 1 e Strand Esbønderup - der er optaget på den af overfredningsnævnet godkendte fredningsplan for Nordsjælland - om at denne ejendom måtte udgå af planen, således at den kunne udstykkes og bebygges med 115 sommerhuse. Ved skrivelse af 24.5.1961 afslog fredningsplanudvalget begæringen, idet man meddelte, at en bebyggelse efter den forelagte udstykningsplan ikke kunne godkendes. Denne afgørelse blev den 9. juni 1961 indanket for overfredningsnævnet, der den 23.11. 1961 tilskrev landinspektøren således:

"I en over sagen indhentet udtalelse af 12. september 1961 har fredningsplanudvalget bl. a. henvist til, at det pågældende areal er optaget på fredningsplanen, dels for at bevare et landbrugsareal mellem de med sommerhuse bebyggede arealer og dels for at sikre udsigten fra den højtliggende ejendom Gillebjerggård, om hvis overdragelse til staten, der senere er opnået enighed mellem de implicerede parter, og hvis nordlige del vil blive gjort tilgængelig for almenheden.

Udvalget mener derfor ikke, at en bebyggelse af matr. nr. 1 a, selv i mindre omfang, vil kunne finde sted, uden ^{at} hele området's karakter ændres til væsentlig forringelse for almenhedens interesse i området.

Da overfredningsnævnet efter den 15. november 1961 at have besigtiget arealet og samme dag på Gilleleje kro, at have forhandlet med Dem og fredningsplanudvalgets repræsentant, kan tiltræde udvalgets betragtning, skal man herved meddele Dem, at man har stadfæstet udvalgets afgørelse."

Under henvisning til naturfredningslovens § 35 stk. 1, har landinspektør Percival Nielsen, den 15. 12. 1961 over for fredningsnævnet krævet fredningssag rejst i overensstemmelse med lovens almindelige regler, idet han principalt har nedlagt påstand om, at en fredning undlades, subsidiært at der til-