

**Afgørelser – Reg. nr.: 02871.00**

**Fredningen vedrører: Ellemosen**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet                      17-09-1963**

**Fredningsnævnet                              02-10-1962**

**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. 1624/62 vedrørende fredning af matr.nr. 30**b** og 30**e**, Ramløse by og sogn.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del den 2. oktober 1962 afsagte kendelse hedder det:

"Ved skrivelse af 23. maj 1961 anmodede landinspektør Claes Corneliussen, Helsingør, for ejeren af matr. nr. 30 b og 30 e Ramløse by og sogn, der er optaget på den af Overfredningsnævnet godkendte fredningsplan for arealer i Ramløse-Annise kommune, fredningsplanudvalget for Frederiksborg og Roskilde amtsråds kredse, om godkendelse af en udstykningsplan for ejendommen. I henhold til udstykningsplanen agtedes ejendommen bebygget med 17 sommerhuse. Den 23. august 1961 afslog fredningsplanudvalget begæringen og spørgsmålet blev derefter indbragt for Fredningsankenævnet for København og øernes amter, der i skrivelse af 17. maj 1962 tilskrev landinspektør Corneliussen således:

"I skrivelse af 19. september 1961 har De for civilingeniør Bent Larsen, Birkerød, indanket en af fredningsplanudvalget for Frederiksborg, København og Roskilde amter den 23.

august 1961 truffet afgørelse, hvorved man nægtede tilladelse til udstykning med sommerhusbebyggelse for øje af ejendommen matr. nr. 3o b og 3o e, Ramløse by og sogn, der er beliggende i et område, der er belagt med tinglyst fredningsplan. Efter at ankenævnet påny havde forelagt sagen for fredningsplanudvalget, har dette under henvisning til skrivelse fra Dem af 21. november 1961 i skrivelse af 13. december 1961 fastholdt sin afgørelse. Det er oplyst, at ejendommen, hvoraf 66.800 m<sup>2</sup> agtes udstykket til en pris af ca. 7 kr. pr. m<sup>2</sup>, er erhvervet i maj 1960 for 60.000 kr. med udstykning for øje, og at ejendomsværdien pr. 1. september 1960 androg 45.000 kr., hvoraf grundværdien 12.000 kr.

Det bemærkes, at fredningsplanen for Ramløse-Annisse er godkendt af Overfredningsnævnet den 15. december 1960, bekendtgjort i statstidende den 27. september 1960 og tinglyst på ejendommen den 8. marts 1961.

I en over sagen afgivet erklæring af 19. januar 1962 har fredningsplanudvalget udtalt, at man er opmærksom på, at en bebyggelse af det omhandlede areal kun i ringe omfang vil kunne ses fra Helsing-Frederiksværkvejen, men at konsekvensen af, at en sådan bebyggelse tillades, formentlig vil blive, at en bebyggelsesudvikling på de tilstødende arealer næppe vil kunne hindres, hvorved den landskabelige placering af den ved kendelse af 8. marts 1948 fredede "Ellemose" vil blive ødelagt.

Ankenævnet har foretaget besigtigelse af arealerne, hvorunder ejeren og repræsentanter for Ramløse-Annisse sogneråd har haft lejlighed til at udtale sig.

Efter det således foreliggende har ankenævnet vedtaget at stadfæste fredningsplanudvalgets afgørelse."

I medfør af naturfredningslovens § 35, stk. 1 har landinspektør Corneliussen herefter på ejerens vegne ved skrivelse af 21. maj 1962 krævet fredningssag rejst i overensstemmelse med lovens almindelige regler, idet han principalt har nedlagt påstand på, **at** en fredning ikke foretages, subsidiært på, at der tilkendes erstatning. I skrivelsen gøres gældende at ejendommen agtes udstykket i parceller af betydelig størrelse, således at en bebyggelse, der kun i ringe grad vil kunne ses fra offentlig vej, vil kunne gennemføres, uden at virke skæmmende på landskabet.

Fredningsnævnet har besigtiget de stedlige forhold, og har i forbindelse hermed afholdt to møder, hvori, foruden ejeren, civilingeniør Bent Larsen, Birkerød, og dennes juridiske rådgiver, højesteretssagfører Jarding, har deltaget landinspektør Corneliussen og repræsentanter for Ramløse-Annisse kommune, Danmarks Naturfredningsforening og fredningsplanudvalget. Endvidere har statens konsulent i naturfredningssager, civilingeniør Blixencrone-Møller og kgl. skovrider Morville, deltaget i det sidste møde.

Arkitekt Holden-Jensen, der har givet møde for fredningsplanudvalget, har bl.a. anført, at man fra udvalgets side må erkende, at en bebyggelse på arealet kun i meget ringe grad kan ses fra offentlig vej. Man har fra fredningsplanudvalgets side dog ikke ment, at kunne tillægge dette forhold nogen betydning og en bebyggelse vil utvivlsomt medføre en

bebyggelsesudvikling på de tilgrænsende arealer, således at det resultat, der er opnået ved fredningen den 8. marts 1948 af "Ellemosen" vil blive virkningsløs. Ekspeditionschef Gemzøe, har på Danmarks Naturfredningsforenings vegne ganske tilslutte sig det af arkitekt Holden-Jensen anførte, og har navnlig peget på, at det areal, der ønskes bebygget, er meget naturskønt, og at en bebyggelse vil virke skæmmende på de tilgrænsende skønne områder. Til disse betragtninger har statens konsulent i naturfredningssager tilsluttet sig.

Højesteretssagfører Jarding har på ejerens vegne protesteret mod en fredning af ejendommen og har gjort gældende, at ingen kan have glæde af en sådan, idet arealet ikke kan ses fra steder, hvor offentligheden har adgang. I tilfælde af, at en fredning opgives, er ejeren villig til at underkaste sig enhver byggecensur, der måtte blive krævet af fredningsnævnet.

Fredningsnævnet, der finder området fredningsværdigt, idet man ganske deler de af fredningsplanudvalget og Danmarks Naturfredningsforening fremførte synspunkter, har enstemmigt besluttet at gennemføre fredningen i det nedenfor anførte omfang.

Ejendommen matr. nr. 30 b og 30 e Ramløse by og sogn status quo fredes.

For dette område bestemmes følgende:

- 1) Tilstanden på arealet må ikke forandres, men skal vedblivende kunne udnyttes som landbrugsjord som hidtil,
- 2) Det er navnlig forbudt:
  - a) at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse,

boder, skure, hønsehuse eller anbringe noget, der kan virke mispydende, herunder ledningsmaster eller lignende. Dog skal det være tilladt at opføre bygninger, der er nødvendige for det nuværende landbrugs drift, men disse bygninger skal placeres i nærheden af de nu eksisterende,

- b) at henkaste affald på arealet,
- c) at anvende arealet til camping, parkering, teltslagning eller lignende,
- d) samt uden fredningsnævnets samtykke at foretage beplantning af enhver art, udover den beplantning, der er naturlig forbindelse med den eksisterende have.

Med hensyn til erstatningen bemærkes følgende:

Af ejeren er der forelagt fredningsnævnet en udstykningsplan udvisende arealets beliggenhed i forhold til skove, bl.a. skovområdet "Det lille arbejde". Skovrider Morville har i denne forbindelse oplyst, at "Det lille arbejde", er statsskov, og undergivet fredskovspligt, ligesom det er beplantet. Herefter ligger hovedparten af ejendommen matr. nr. 30 b og 30 e Ramløse mindre end 300 meter fra skov.

Ejeren har under sagen nedlagt påstand på en erstatning på 117.000 kr., idet han har oplyst, at det areal, der falder uden for skovgrænsen er på ca. 11.000 m<sup>2</sup>, som uden vanskelighed kan sælges for 7 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ejendommens hele areal er på ca. 66.000 m<sup>2</sup>, og det område på ca. 55.000 m<sup>2</sup>, der falder inden for skovgrænsen, vil ligeledes få visse gener af en status quo fredning, idet det må forventes, at en sådan også vil forhindre en udnyttelse

til visse landbrugsformål, f. eks. udstykning til gartneribrug med dertil hørende drivhuse, og dermed følgende skorstene. Ejeren har for disse ulemper krævet en erstatning på 40.000 kr. Højesteretssagfører Jarding har til støtte for sin erstatningspåstand endvidere gjort gældende, at civilingeniør Larsen erhvervede ejendommen ved skøde af 3. maj 1960 på et tidspunkt, hvor fredningsplanen endnu ikke var bekendtgjort i statstidende, endsige tinglyst, og at sognerådet den 16. juni 1961 har godkendt udstykningen.

Med hensyn til erstatningsspørgsmålet skal Fredningsnævnet dernæst bemærke, at det må erkendes, at ejendommen er erhvervet med udstykning for øje, før der for offentligheden forelå en fredningsplan vedrørende arealet, og at det under de for tiden herskende økonomiske forhold formentlig vil være muligt at afhænde samtlige parceller, hvori området påtænkes udstykket, til en pris af ca. 7 kr. pr. m<sup>2</sup>. På den anden side må det tages i betragtning, at det ved ejendommens køb i foråret 1960 burde have stået klart for køberen, at hovedparten af arealet omfattedes af reglerne i naturfredningslovens § 25, stk. 2, og at det af hensyn til de i nærheden liggende meget smukke fredede arealer måtte være meget tvivlsomt, om der kunne opnås den fornødne tilladelse til bebyggelse.

Ud fra disse betragtninger, og under hensyn til, at ejendommen, hvis grundværdi pr. 1. september 1960 androg 12.000 kr. er købt i foråret 1960 for 60.000 kr., har fredningsnævnet ment at kunne fastsætte erstatningen til 45.000 kr., hvoraf 3/4 udredes af statskassen, medens 1/4 betales af Fre-



deriksborg amtsfond, og de i amtsråds kredsen beliggende købstadkommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling. Erstatningssummen forrentes med 5% p.a. fra kendelsens dato at regne.

Da den skete fredning ikke kan antages at forringe pantesikkerheden i ejendommen, har nævnet ikke fundet anledning til at tilkende pantehaverne - der er ej heller har stillet krav herom - nogen andel i erstatningen."

Konklusionen er sålydende:

"Ejendommen matr. nr. 30b og 30 e, Ramløse by og sogn, 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 anbringe noget, der kan virke misprydende, herunder ledningsmaster eller lignende, dog skal det være tilladt at opføre bygninger, der er nødvendige for det nuværende landbrugs drift, men disse bygninger skal placeres i nærheden af de nu eksisterende .
- b) at henkaste affald på arealet,
- c) at anvende arealet til camping, parkering, teltslagning, eller lignende.
- d) samt uden fredningsnævnets samtykke at foretage beplantning af enhver art, udover den beplantning, der er naturlig i forbindelse med den nu eksisterende have.

I erstatning til ejeren, civilingeniør Bent Larsen, Birkerød, betales 45.000 kr., der forrentes med 5% p.a. fra kendelsens dato at regne, og udredes med 3/4 af statskassen og med 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.

Overfredningsnævnet har den 7. november 1962 besigtiget det fredede areal og forhandlet med repræsentanter for Ramløse-Annisse sogneråd og fredningsnævnet.

Overfredningsnævnet har tiltrådt, at fredningen gennemføres i overensstemmelse med nævnets kendelse, men da man måtte nære nogen betænkelighed ved at godkende fredningserstatningen, anmodede man under henvisning til naturfredningslovens § 20 den i loven omhandlede taksationskommission om at fastsætte erstatningen.

Taksationskommissionen har herefter fastsat erstatningen til 37.000 kr., idet kommissionen har tilføjet, at erstatningen er fastsat under hensyntagen til bekendtgørelse af lov om naturfredning af 16. juni 1961 og under forudsætning af, at der ikke ville være blevet givet tilladelse til bebyggelse indenfor den i lovens § 25, stk. 2, anførte afstand på 300 m fra skove, hvilken forudsætning Overfredningsnævnet kan tiltræde.

Et kort nr, FR. 180, 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 2. oktober 1962 afsagte kendelse vedrørende fredning af matr.nr. 30b og 30e, Ramløse by og sogn, stadfæstes med den nævnte ændring vedrørende erstatningen.

I erstatning udbetales til civilingeniør Bent Larsen 37.000 kr. med renter 5% p.a. fra den 2. oktober 1962 at regne, til betaling sker.

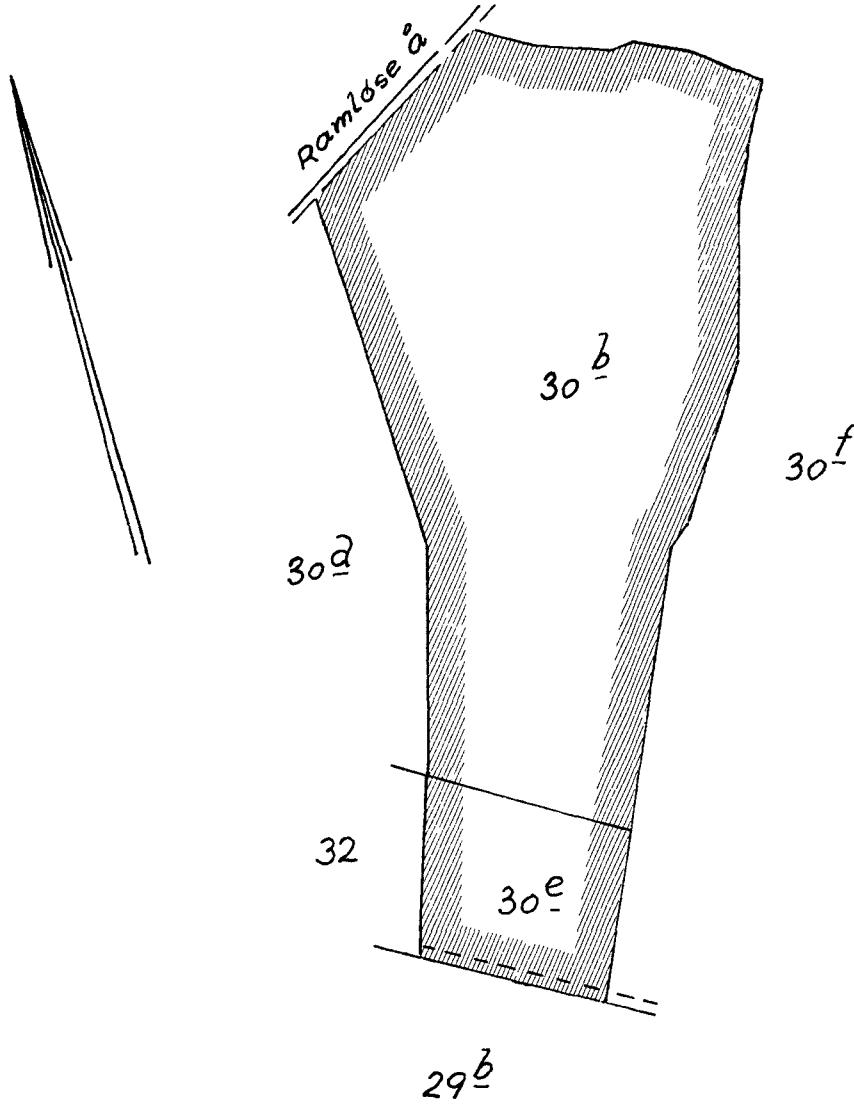
Af erstatningen med renter udredes 3/4 af statskassen og 1/4 af Frederiksborg amtsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadkommuner fordelt efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Udskriftens rigtighed bekræftes

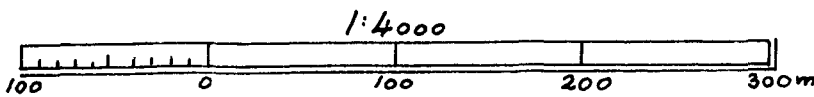
*Kaas-Petersen*

Kaas-Petersen.

Tibirke



 FREDET AREAL



Naturfredningskonsulentens kontor København d.	
By:	Ramløse
Sogn:	Ramløse
Plan nr.	FR 180.

FREDNINGSNÆVNET >

CITERET FULDT UD I OFN K AF 17/9 1963

Ved skrivelse af 23. maj 1961 anmodede landinspektør Claes Corneliusen, Helsingør, for ejeren af matr. nr. 30 b og 30 e Ramløse by og sogn, der er optaget på den af Overfredningsnævnet godkendte fredningsplan for arealer i Ramløse- Annisse kommune, Fredningsplanudvalget for Frederiksborg og Roskilde Amtsråds-kredse, om godkendelse af en udstykningsplan for ejendommen. I henhold til udstykningsplanen agtedes ejendommen bebygget med 17 sommerhuse. Den 23. august 1961 afslog Fredningsplanudvalget begæringen og spørgsmålet blev derefter indbragt for Fredningsankenævnet for København og øernes amter, der i skrivelse af 17. 1962 tilskrev landinspektør Corneliusen således:

"I skrivelse af 19. september 1961 har De for civilingeniør Bent Larsen, Birkerød, indanket en af Fredningsplanudvalget for Frederiksborg, København og Roskilde amter den 23. august 1961 truffet afgørelse, hvorved man nægtede tilladelse til udstykning med sommerhusbebyggelse for øje af ejendommen matr. nr. 30 b og 30 e, Ramløse by og sogn, der er beliggende i et område, der er belagt med tinglyst fredningsplan. Efter at Ankenævnet påny havde forelagt sagen for Fredningsplanudvalget, har dette under henvisning til skrivelse fra Dem af 21. november 1961 i skrivelse af 13. december 1961 fastholdt sin afgørelse. Det er oplyst, at ejendommen, hvoraf 66.800 m<sup>2</sup> agtes udstykket til en pris af ca. 7 kr. pr. m<sup>2</sup>, er erhvervet i maj 1960 for 60.000 kr. med udstykning for øje og at ejendomsværdien pr. 1. september 1960, androg 45.000 kr., hvoraf grundværdien 12.000 kr.

Det bemærkes, at Fredningsplanen for Ramløse-Annisse er godkendt af Overfredningsnævnet den 15. december 1960, bekendtgjort i statstidende den 27. september 1960 og tinglyst på ejendommen den 8. marts 1961.

I en over sagen afgivet erklæring af 19. januar 1962 har Fredningsplanudvalget udtalt, at man er opmærksom på, at en bebyggelse af det omhandlede areal kun i ringe omfang vil kunne ses fra Helsingør-Frederiksværkvejen, men at konsekvensen af, at en sådan bebyggelse tillades, formentlig vil blive, at en bebyggelsesudvikling på de tilstødende arealer næppe vil kunne hindres, hvorved den landskabelige placering af den ved kendelse af 8. marts 1948 fredede "Ellemose" vil blive ødelagt.