

**Afgørelser – Reg. nr.: 02904.00**

**Fredningen vedrører: Snogekærgård**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet**

**Fredningsnævnet**

**29-12-1962**

**Kendelser**

**Deklarationer**

FREDNINGSNÆVNET >

Mtr.nr. 10b, 10d Bjørnstrup by,  
Røsnæs sogn.

A N M E L D E R:

Stempel- og gebyrfri i h.t.  
naturfredningsloven.

K E N D E L S E

vedrørende

fredning af ejendommen: mtr.nr. 10b, 10d  
Bjørnstrup by, Røsnæs sogn, "Snogekærsgaard",  
afsøgt af fredningsnævnet for Holbæk amt den  
20. december 1962 (Fr.t.nr. 156b/1960).

-----

Ved skrivelser af 26/7 1960 og 28/7 s.å. har Danmarks Naturfredningsforening rejst fredningssag med hensyn til ejendommene: mtr.nr. 9a og 9b Bjørnstrup by, Røsnæs sogn (Listrupgaard) og mtr.nr. 10b og 10d smstds. (Snogekærsgaard) samt mtr.nr. 8c smstds. (Lyngmosegaard) med det formål at bevare status quo.

Sagens rejsning er foranlediget af, at de pågældende områder er påtænkt udstykket til sommerhusbebyggelse og begrundes med, at man ønsker de pågældende arealer bevaret uændret for fremtiden, således som de nu henligger, først og fremmest på grund af deres landskabelige ejendommelighed og skønhed, men tillige af naturvidenskabelig og botanisk interesse, hvilket ønske understreges yderligere af, at den pågældende fredning ses som led i et forsøg på at opnå en almindelig fredning af hele den vestlige del af Røsnæs.

Under sagens behandling er gennemført en i forvejen forberedt udstykning af 5 parceller af mtr.nr. 10b langs kysten vest for gårdejendommen, idet der ved nævnets medvirken er tinglyst deklaration til sikring af en passende og ensartet bebyggelse og beplantning m.m.

F.s.v. en år den øvrige del af ejendommen har dennes ejer, gdr. Johannes Andersen i en til nævnet fremsendt skrivelse stillet følgende alternative forslag til gennemførelse af en afslutning på sagen:  
Stk.1. Ejeren, gårdejer Johs. Andersen afstår fra at udstykke parceller fra ejendommen og vedbliver med at drive denne som almindelig landbrugs-ejendom, mod at han får tilkendt fuld erstatning. Det påpeges at værdien af arealet, ved udstykning til sommerhusparceller, svarer til kr. 5,00 pr. kv.m. eller samlet ca. kr. 1.500.000,00 for ca. 300.000 kv.m. når

10% er fraregnet til vejareal etc.

Stk.2. Ejeren forbeholder sig ret til at udstykke de på medfølgende kort anvisne arealer, svarende til ca. 130,000 kv.m. Den resterende del af ejendommen vil ejeren afstå fra at udstykke mod en erstatning på min. kr. 1,75 pr. kv.m. eller samlet ca. 315,000,00 kr. for ca. 210,000 kv.m. Udstykningerne belægges med følgende deklARATIONER, der lyses på hovedejendommen og frastykkede parceller, servitutstiftende og med fredningsmyndighederne, ejeren eller en eventuel parcellforening som påtaleberettigede.

- a) Ingen parceller må udstykkes under 2.000 kv.m.
- b) Beplantning skal have samme karakter som områdets naturlige bevoksning, fortrinsvis buskagtige planter af en nogenlunde ensartet karakter for alle parceller, eventuelt efter fredningsmyndighedernes anvisning. Denne beplantning må ikke overstige 2,25 m.
- c) Husene skal være i eet plan og min. 35 kv.m. bebygget. Garage, udhus og lignende skal sammenbygges med hovedhuset, alt udvendigt træværk skal behandles med brunt træimpregneringsfarve, dog må døre og vinduer males hvide. Eventuelt murværk skal udføres i facadesten eller være hvidpudset.
- d) Alle hegn skal være levende hegn.
- e) Der må kun foretages sådanne niveauændringer der er nødvendig for hus og terrasses placering.
- f) Såfremt det offentlige ad åre vil anlægge et samlet stianlæg for gående langs Røsnæs sydkyst, indrømmes der det offentlige ret til at ekspropriere til dette uden erstatning til ejeren eller efterfølgende ejere af hovedejendommen. Udgifter til anlæg og vedligeholdelse er ejeren og efterfølgende ejere uvedkommende. På de steder hvor stianlægget vil følge en vej, der samtidig benyttes eller fremtidig skal benyttes som adgangvej for parcellerne, må det offentlige ligeledes bære sin part af udgifterne til anlæg og vedligeholdelse. De her nævnte veje vil af parcellerne blive brugt også til færdsel med motorkøretøjer.

Stk.3. Ved eventuel fri ret til udstykning af hele ejendommen, vil ejeren uden vederlag lade tinglyse de i stk.2. punkt a til f. inclusive nævnte bestemmelser.

Det i skrivelsen nævnte kort er vedhæftet <sup>nærværende</sup> / kendelse som bilag A.

Danmarks Naturfredningsforening har fastholdt fredningspåstanden.

Med hensyn til fredningsspørgsmålet bemærkes, at nævnet med Danmarks Naturfredningsforening er enig i, at ejendommen på grund af dens landskabelige ejendommelighed og skønhed er særdeles fredningsværdig.

Når henses til, at en fredning imidlertid ikke vil kunne forventes gennemført uden udredelse af endog meget store erstatningsbeløb, finder nævnet ikke grundlag for at gennemføre en fredning, end ikke i den i ejerens ovennævnte tilbud under stk.2 anførte mere begrænsede fredning, men må indskrænke sig til ved ejendommens frigivelse til udstykning at sikre de i ejerens ovennævnte tilbud under stk.2 a-f anførte bestemmelser, som ejeren har vedstået under de om fredningen med nævnet førte forhandlinger, tinglyst på ejendommen.

Den af Danmarks Naturfredningsforening fremsatte begæring om fredning findes herefter ikke at kunne tages til følge, men ejendommen pålægges alene de nys nævnte i ejerens tilbud anført foran pag.2 stk. 2 a-f nævnte servitutter. Påtaleret efter disse har Fredningsnævnet for Holbæk amt.

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

Den af Danmarks Naturfredningsforening fremsatte begæring om status quo fredning af ejendommen: matr.nr. 10b, 10d Bjørnstrup by, Røsnæs sogn kan ikke tages til følge.

Der pålægges ejendommen de foran anførte servitutter med påtaleret for Fredningsnævnet for Holbæk amt.

Fredningsnævnet for Holbæk amt, den 29. december 1962

Bærentsen.

Niels Andersen.

Jørgen Nielsen.

DISPENSATIONER >

**Afgørelser – Reg. nr.: 02904.00**

**Dispensationer i perioden: 21-08-2003 - 26-08-2005**

# Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt

Fredningsnævnet  
for Vestsjællands Amt  
Bøllingsvej 8  
4100 Ringsted

Arkitekt Birgit Mikkelsen  
Classensgade 25 A, Baghuset  
2100 København Ø

modtaget i  
Skov- og Naturstyrelsen  
22 AUG 2003

Tlf. 57 61 22 66  
Fax 57 61 22 16

## SCANNET

Journal nr. F60/03  
Deres J.nr. 2077

LWS

Den 21. august 2003

Ved ansøgning fremsendt gennem Kalundborg kommune og Vestsjællands Amt, Natur & Miljø, har De ansøgt om nævnets tilladelse til opførelse af en tilbygning til et eksisterende sommerhus på deres ejendom matr.nr. 10 aa Bjørnstrup by, Røsnæs, beliggende Snogekærvej 46.

Ved sagens fremsendelse den 30. juli 2003 har Natur & Miljø bemærket:

"Ejendommen, der er omfattet af deklaration tinglyst 2. april 1963, vedrørende fredning af ejendommen matr.nr. 10 b og 10 d Bjørnstrup by, Røsnæs, "Snogekærgaard", ligger i et aftalt sommerhusområde ca. 2,5 km sydvest for Bjørnstrup.

Deklarationen indeholder blandt andet bestemmelse om bygningernes udformning og farve.

Ole Friis, der er hoveentreprenør på byggearbejdet, har den 29. juli 2003 oplyst, at tilbygningen udføres i tilsvarende materialer og farver som det eksisterende sommerhus - ydervægge med træbeklædning i mørkebrun farve og med tagdækning af sorte eternitplader.

Amtet finder herefter intet at bemærke til opførelse af tilbygningen som ansøgt, der ikke anses for at være uforenelig med deklarationen eller medføre landskabeligt uheldige forhold."

Kalundborg kommune har telefonisk oplyst, at det eksisterende sommerhus på ejendommen er på 46 m<sup>2</sup> og at tilbygningen er på 48 m<sup>2</sup>, således at den samlede bebyggelse efter byggeriets afslutning er på 94 m<sup>2</sup>.

### Nævnets afgørelse:

Opførelse af det ansøgte byggeri findes ikke i strid med formålet med fredningsdeklarationen tinglyst den 2. april 1963.

Som følge af byggeriets karakter og ejendommens beliggenhed i et udbygget sommerhusområde, skønnes det ansøgte endvidere at være af underordnet betydning i forhold til fredningens formål.

Under hensyn hertil bestemmer nævnets formand - i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, jf. forretningsordenen for Fredningsnævn § 9, stk. 4 - at der tillades opførelse af tilbygningen, når der anvendes materialer og farver, som angivet.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43, jf. § 86, jf. § 87, stk. 1, påklages til Naturklagenævnet (adr. Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K) af bl.a. ansøgeren, ejeren og forskellige myndigheder, foreninger og organisationer. Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klage indgives skriftligt til Fredningsnævnet.

Tilladelser må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

  
Flemming Jørgensen

/srp

Kopi af kendelsen sendes til:

Kirsten Hastrup og Mogens Trolle Larsen, Kronprinsessgade 46 A, 4. 1306 København K  
Kalundborg kommune, Teknisk Forvaltning, Holbækvej 141 B, 4400 Kalundborg (31-10aa-2)

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø

Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 Kbh. Ø

Vestsjællands Amtskommune, Natur & Miljø, Alleen 15, 4180 Sorø

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted

Frank Due, Sct. Jørgensbjerg 21, 4400 Kalundborg

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Dommieren Ringsted, den 21/8.03

Sonja Pantou

oass.



**Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt**

Birgit Mikkelsen  
 Snogekærvej 53  
 4400 Kalundborg

SCANNET

Modtaget i  
 Naturstyrelsen

29 AUG. 2005

Fredningsnævnet  
 for Vestsjællands Amt  
 Bøllingsvej 8  
 4100 Ringsted

Tlf. 57 61 22 66  
 Fax 57 61 22 16

Journal nr. F87/05  
 Deres J.nr.

Den 26. august 2005

Ved ansøgning fremsedt gennem Vestsjællands Amt, Natur & Miljø den 28. juli 2005 har De anmodet om nævnets tilladelse til opførelse af et skur, med samtidig nedrivning af eksisterende carport, i forbindelse med Deres sommerhus på matr.nr. 10 f Bjørnstrup by, Røsnæs, beliggende Snogekærvej 53.

Natur & Miljø har ved sagens fremsendelse bemærket:

"Ejendommen er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 29. december 1962 vedrørende fredning af ejendommen matr.nr. 10 b, 10 d Bjørnstrup by, Røsnæs, "Snogekærgaard", Fr. J.nr. 156b/1960, tinglyst den 2. april 1963.

Det er fredningens formål at sikre en passende og ensartet bebyggelse og beplantning m.m.

Ifølge kendelsens pkt. c. skal husene være i ét plan og min. 35 m<sup>2</sup> bebygget. Garage, udhus og lignende skal sammenbygges med hovedhuset, alt udvendigt træværk skal behandles med brun træimpregneringsfarve, dog må døre og vinduer males hvide. Eventuelt murværk skal udføres i facadesten eller være hvidpudset.

Skuret er ialt 16,8 m<sup>2</sup> og udføres som huset med en træbeklædning i olie-/tjærebehandlet lærk, således at det fremstår sortbrun. Tagbeklædningen bliver tilsvarende som huset i listetækket tagpap.

Skuret er beliggende ca. 1 meter lavere end huset og forbindes med huset via en træterrasse samt et lavt træhegn.

Eksisterende carport udført i gasbeton fjernes. Flisebelægningen i den eksisterende carport bibeholdes, men vil blive omkranset af beplantningen.

Amtet finder herefter intet at bemærke til opførelse af skuret som ansøgt, der ikke anses for at være uforenelig med fredningsbestemmelserne eller i strid med fredningens formål"

2007-1211/4-0001  
 190

### Nævnets afgørelse:

Opførelse af det ansøgte byggeri ved samtidig nedrivning af en ældre carport i gasbeton findes ikke i strid med formålet med fredningsnævnets kendelse af 29. december 1962. Nævnet tillader derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, opførelse af skuret, med den ifølge de fremsendte tegninger angivne beliggenhed og i materialer og farver som ovenfor beskrevet.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43, jf. § 86, jf. § 87, stk. 1 påklages til Naturklagenævnet (adr. Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K) af bla. ansøgeren, ejeren og forskellige myndigheder, foreninger og organisationer. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klage indgives skriftligt til Fredningsnævnet.

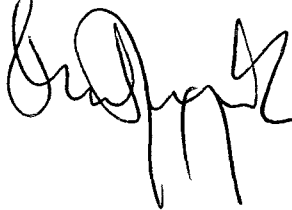
Tilladelser må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

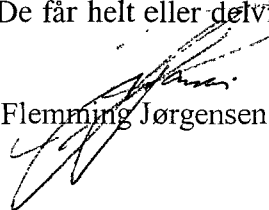
Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Naturklagenævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra amtet/kommunen/fredningsnævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

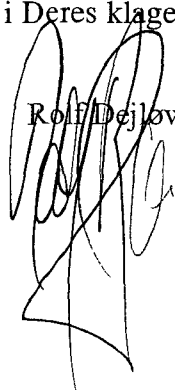
Frank Due



Flemming Jørgensen



Rolf Døjlow



Kopi af kendelsen sendes til:

Kalundborg kommune, Teknisk Forvaltning, Holbækvej 141 B, 4400 Kalundborg

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø

Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 Kbh. Ø

Vestsjællands Amtskommune, Natur & Miljø, Alleen 15, 4180 Sorø

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Dommeren i Ringsted den 26 AUG. 2005

Sonja Pantoni  
oass.

**DISPENSATIONER >**

**Afgørelser – Reg. nr.: 02904.00**

**Dispensationer i perioden: 14-09-2007 - 14-12-2007**

SCANNET

GENPART

UDSKRIFT AF  
FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR  
FREDNINGSNÆVNET FOR VESTSJÆLLAND

Modtaget i  
Skov- og Naturstyrelsen  
22 JAN. 2008

År 2007 den 14. december kl. 13.30 afholdt Fredningsnævnet for Vestsjælland v/formanden dommer Flemming Jørgensen, Ringsted, det af miljøministeren udpegede medlem Rolf Dejløw, Ørslev, og det lokale medlem Jørgen Hansen møde i Kalundborg kommune.

Der foretoges:

F 17/07

Sag om opførelse af nyt sommerhus på matr. nr. 10 x Bjørnstrup by, Røsnæs, der er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 2. april 1963.

Der fremlagdes Kalundborg kommunes skrivelse af 30. april 2007 med sagens bilag ialt 12 stk.

Mødt var:

Ejeren Claus Olesen med sin bror arkitekt Hans Olesen.

For Kalundborg kommune Jesper Handberg, John Sparring og Peter Janne-rup.

For Danmarks Naturfredningsforening, lokalkomiteén i Kalundborg, for- manden Michael Hansen.

Nævnets formand oplyste, at Miljøcenter Roskilde i dag ikke giver møde som følge af et internt arrangement.

Ejendommen blev besigtiget, og det blev konstateret, at Staten ejer arealerne beliggende knap 100 meter vest for ejendommen, og at der her er et stian- læg, hvorfra der er indsyn til ejendommen og det her højt beliggende hus, især til husets vestside samt nordside.

Claus Olesen oplyste, at han har købt ejendommen for 3 år siden, og at hu- set nu er i så ringe stand, at det helt skal nedrives.

Sagen blev nærmere drøftet, og nævnets formand redegjorde for nævnets kompetance i henhold til den den 2. april 1963 tinglyste kendelse vedrøren- de fredning.

Miljøcenter Roskilde udtalelser af 19. oktober og 10. december 2007 blev gennemgået i fornødent omfang.

BLS 121-00172 art 17

Endvidere blev ejerens redegørelse af 30. oktober 2007 gennemgået, og at ejeren heri imødekommer nogle af Miljøcentrets kritikpunkter.

Jesper Handberg fandt, at huset i højere grad bør bygges med terrænet, i stedet for det nu foreslåede, der er partielt i to etager. Eventuelt kan huset drejes 180 grader.

Michael Hansen fandt, at det især er vestgavlen på det foreslåede hus, der er et problem. Huset bør sænkes til niveau med terrænet.

Ejeren, med sin arkitekt drøftede det fremkomne, og bemærkede at være villig til at foretage ændringer i projektet.

Nævnet foretog i enrum besigtigelse af huset set fra vest.

#### Nævnet meddelte herefter:

Nævnet finder ikke i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 grundlag for at imødekomme ejerens ønske om opførelse af det forelagte projekterede sommerhus på 153 m<sup>2</sup> til erstatning for det nuværende på 46 m<sup>2</sup>. Set fra vest og nord, hvor offentligheden på Statens areal har adgang og fremover vil få yderligere adgang, vil det ønskede hus med sin høje bygningsmasse med større glasarealer syne meget stort og dominerende i forhold til de øvrige sommerhusbebyggelser. Det projekterede hus findes ikke i overensstemmelse med fredningskendelsens formål. Der findes ikke grundlag for efter kendelsens pkt. 2 e, at foretage niveauændringer i terrænet for at skjule husets kælderetage, og projektet anses ikke at være i overensstemmelse med kendelsens pkt. 2 c, om at huset skal være i eet plan.

Efter drøftelse meddelte ejeren og hans arkitekt at ville udarbejde et nyt projekt og tilsende nævnet dette gennem Kalundborg kommune. I projektet vil byggeriet blive ændret således, at det sænkes 60-70 cm og vil få mindre glas, der ikke er reflekterende. Udadtil vil huset ikke fremtræde som byggeri i flere plan, og taget vil blive foreslået belagt med mos. Det af ejeren i sin skrivelse af 30. oktober 2007 anførte vil endvidere blive overholdt.

Nævnet tilkendegav, at ville se med velvilje på et således ændret projekt, men må kræve konkrete bygningstegninger med situationsplan og niveauelevninger på byggeriet, forinden der tages endelig stilling hertil.

Sagen sluttet.

Mødet hævet.

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43, jf. § 86, jf. § 87, stk. 1 påklages til Naturklagenævnet (adr. Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K.) af bl.a. ansøgeren, ejeren og forskellige myndigheder, foreninger og organisationer. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

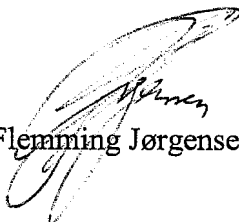
Klage indgives skriftligt til Fredningsnævnet.

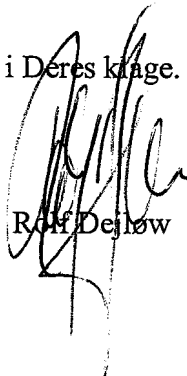
Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Naturklagenævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra miljøcenter/kommunen/fredningsnævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

  
Vørgen Hansen

  
Flemming Jørgensen

  
Rolf Dejløw

SCANNET

 KOPI

UDSKRIFT AF  
 FORHANDLINGS PROTOKOLLEN FOR  
 FREDNINGSNÆVNET FOR VESTSJÆLLAND

Modtaget i  
 Skov- og Naturstyrelsen  
 22 JAN. 2008

År 2007 den 14. december kl. 14.15 afholdt Fredningsnævnet for Vestsjælland v/formanden dommer Flemming Jørgensen, Ringsted, det af miljøministeren udpegede medlem Rolf Dejløw, Ørslev, og det lokale medlem Jørgen Hansen møde i Kalundborg kommune.

Der foretoges:

**F 60/07** Sag om opførelse af et nyt sommerhus på matr. nr. 10 k Bjørnstrup by, Røsnæs, der er omfattet af deklaration tinglyst den 12. juni 1961.

Der fremlagdes skrivelse med fotos fra Miljøcenter Roskilde med sagens bilag ialt 3 stk.

Mødt var:

Ejeren Kristian Wulff med arkitekt Birgitte Mohlin.

For Kalundborg kommune Jesper Handberg, John Sparring og Peter Janne-  
rup.

For Danmarks Naturfredningsforening, lokalkomiteén i Kalundborg, for-  
manden Michael Hansen.

Nævnets formand bemærkede, at Miljøcenter Roskilde dags dato er forhin-  
dret i at give møde på grund af internt arrangement.

Ejendommen blev besigtiget.

Nævnets formand redegjorde for, at ejendommen er omfattet af deklaration  
tinglyst den 12. juni 1961, med nævnet som påtaleberettiget. Deklarationen  
er udfærdiget med Fredningsnævnets medvirken og afledt af nævnets sags-  
behandling, der førte til nævnets kendelse af 12. april 1963 vedr. naboejen-  
dommene.

Ejeren oplyste at have opført huset på ca. 103 m<sup>2</sup> i 2005.

Kommunens repræsentanter fandt, at byggeriet er nydeligt og tilpasset ste-  
det.

DN's repræsentant havde ikke bemærkninger.

Nævnet vedtog i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at godkende opførelsen af sommerhuset der anses i overensstemmelse med den tinglyste deklaration og formålet med deklarationen, der fremgår af Fredningsnævnets kendelse af 2. april 1963.

Mødet hævet.

Sagen sluttet.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43, jf. § 86, jf. § 87, stk. 1 påklages til Naturklagenævnet (adr. Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K.) af bl.a. ansøgeren, ejeren og forskellige myndigheder, foreninger og organisationer. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klage indgives skriftligt til Fredningsnævnet.

Tilladelser må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Naturklagenævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra miljøcenter/kommunen/fredningsnævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

  
Jørgen Hansen

  
Flemming Jørgensen

  
Rolf Dejløw



# GENPART

## UDSKRIFT AF FORHANDLINGSPROTOKOLLEN FOR FREDNINGSNÆVNET FOR VESTSJÆLLAND

---

Modtaget i  
Skov- og Naturstyrelsen  
22 JAN. 2008

År 2007 den 14. december kl. 13.30 afholdt Fredningsnævnet for Vestsjælland v/formanden dommer Flemming Jørgensen, Ringsted, det af miljøministeren udpegede medlem Rolf Dejløw, Ørslev, og det lokale medlem Jørgen Hansen møde i Kalundborg kommune.

Der foretoges:

F 17/07

Sag om opførelse af nyt sommerhus på matr. nr. 10 x Bjørnstrup by, Røsnæs, der er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 2. april 1963.

Der fremlagdes Kalundborg kommunes skrivelse af 30. april 2007 med sagens bilag ialt 12 stk.

Mødt var:

Ejeren Claus Olesen med sin bror arkitekt Hans Olesen.

For Kalundborg kommune Jesper Handberg, John Sparring og Peter Janne-  
rup.

For Danmarks Naturfredningsforening, lokalkomiteén i Kalundborg, for-  
manden Michael Hansen.

Nævnets formand oplyste, at Miljøcenter Roskilde i dag ikke giver møde som følge af et internt arrangement.

Ejendommen blev besigtiget, og det blev konstateret, at Staten ejer arealerne beliggende knap 100 meter vest for ejendommen, og at der her er et stianlæg, hvorfra der er indsyn til ejendommen og det her højt beliggende hus, især til husets vestside samt nordside.

Claus Olesen oplyste, at han har købt ejendommen for 3 år siden, og at huset nu er i så ringe stand, at det helt skal nedrives.

Sagen blev nærmere drøftet, og nævnets formand redegjorde for nævnets kompetance i henhold til den den 2. april 1963 tinglyste kendelse vedrørende fredning.

Miljøcenter Roskilde udtalelser af 19. oktober og 10. december 2007 blev gennemgået i fornødent omfang.

Endvidere blev ejerens redegørelse af 30. oktober 2007 gennemgået, og at ejeren heri imødekommer nogle af Miljøcentrets kritikpunkter.

Jesper Handberg fandt, at huset i højere grad bør bygges med terrænet, i stedet for det nu foreslåede, der er partielt i to etager. Eventuelt kan huset drejes 180 grader.

Michael Hansen fandt, at det især er vestgavlen på det foreslåede hus, der er et problem. Huset bør sænkes til niveau med terrænet.

Ejeren, med sin arkitekt drøftede det fremkomne, og bemærkede at være villig til at foretage ændringer i projektet.

Nævnet foretog i enrum besigtigelse af huset set fra vest.

#### Nævnet meddelte herefter:

Nævnet finder ikke i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 grundlag for at imødekomme ejerens ønske om opførelse af det forelagte projekterede sommerhus på 153 m<sup>2</sup> til erstatning for det nuværende på 46 m<sup>2</sup>. Set fra vest og nord, hvor offentligheden på Statens areal har adgang og fremover vil få yderligere adgang, vil det ønskede hus med sin høje bygningsmasse med større glasarealer syne meget stort og dominerende i forhold til de øvrige sommerhusbebyggelser. Det projekterede hus findes ikke i overensstemmelse med fredningskendelsens formål. Der findes ikke grundlag for efter kendelsens pkt. 2 e, at foretage niveauændringer i terrænet for at skjule husets kælderetage, og projektet anses ikke at være i overensstemmelse med kendelsens pkt. 2 c, om at huset skal være i eet plan.

Efter drøftelse meddelte ejeren og hans arkitekt at ville udarbejde et nyt projekt og tilsende nævnet dette gennem Kalundborg kommune. I projektet vil byggeriet blive ændret således, at det sænkes 60-70 cm og vil få mindre glas, der ikke er reflekterende. Udadtil vil huset ikke fremtræde som byggeri i flere plan, og taget vil blive foreslået belagt med mos. Det af ejeren i sin skrivelse af 30. oktober 2007 anførte vil endvidere blive overholdt.

Nævnet tilkendegav, at ville se med velvilje på et således ændret projekt, men må kræve konkrete bygningstegninger med situationsplan og niveauangivelser på byggeriet, forinden der tages endelig stilling hertil.

Sagen sluttet.

Mødet hævet.

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43, jf. § 86, jf. § 87, stk. 1 påklages til Naturklagenævnet (adr. Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K.) af bl.a. ansøgeren, ejeren og forskellige myndigheder, foreninger og organisationer. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

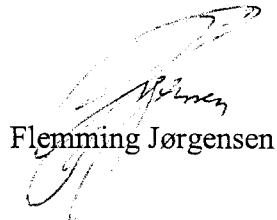
Klage indgives skriftligt til Fredningsnævnet.

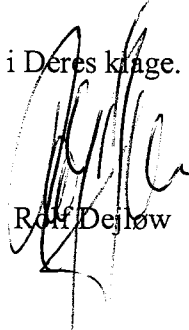
Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Naturklagenævnet vil sende Dem en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra miljøcenter/kommunen/fredningsnævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

  
Jørgen Hansen

  
Flemming Jørgensen

  
Rolf Dejlow

Kopi sendt 21/1-08 til:

Claus Olesen, Holbækvej 157, 4400 Kalundborg.

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø.

Danmarks Naturfredningsforening, lokalkomite i Kalundborg, v/Mikael Hansen, Nyrupvej 120, 4400 Kalundborg.

Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

Kalundborg Kommune, Plan & Byg, Højvangen 9, 4470 Svebølle.

Miljøcenter Roskilde, Ny Østergade 7-11, 4000 Roskilde. Att.: Christine Brønnum-Johansen.

Jørgen Hansen, Kystbakken 14, 4400 Kalundborg.

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Modtaget i  
Miljø- og Naturstyrelsen  
14 APR 2009

**20 MRS. 2009**

J.nr.: NKN-121-00112  
SSC

### Afgørelse

#### i sagen om afslag på dispensation til at opføre et nyt sommerhus

Fredningsnævnet for Vestsjælland har med afgørelse af 21. januar 2008 meddelt afslag på en ansøgning om dispensation fra en fredning til at nedrive det eksisterende byggeri på ejendommen matr.nr. 10x, Bjørnstrup by, Røsnæs, i Kalundborg Kommune og at opføre et nyt sommerhus på ejendommen. Ansøger har påklaget afgørelsen til Naturklagenævnet.

Ejendommen er omfattet af fredningskendelse af 2. april 1963 "Snogkærgaard". Om baggrunden for deklARATIONEN fremgår det, at fredningssagen var foranlediget af, at de pågældende områder var påtænkt udstykket som sommerhusbebyggelse. Fredningsforslaget var begrundet med, at de pågældende arealer ønskedes bevaret uændret for fremtiden, først og fremmest på grund af deres landskabelige ejendommelighed og skønhed, men tillige af naturvidenskabelige og botaniske interesser. Status quo fredningen skulle sikre en passende og ensartet bebyggelse og beplantning m.m., hvilket er beskrevet i stk.2, 2a-2f:

- a) Ingen parceller må udstykkes under 2.000 kv.m.
- b) Beplantning skal have samme karakter som områdets naturlige bevoksning, fortrinsvis buskagtige planter af en nogenlunde ensartet karakter for alle parceller, eventuelt efter fredningsmyndighedernes anvisning. Denne beplantning må ikke overstige 2,25 m.
- c) Husene skal være i eet plan og min. 25 kv.m. bebygget. Garage, udhuse og lignende skal sammenbygges med hovedhuset, alt udvendigt træværk skal behandles med brunt træimpregneringsfarve, dog må døre og vinduer males hvide. Eventuelt murværk skal udføres i facadesten eller være hvidpudset.
- d) Alle hegn skal være levende hegn.
- e) Der må kun foretages sådanne niveauændringer, der er nødvendige for hus og terrasses placering.
- f) Såfremt det offentlige ad åre vil anlægge et samlet stianlæg for gående langs Røsnæs sydkyst, indrømmes der det offentlige ret til at ekspropriere til dette uden erstatning til ejeren eller efterfølgende ejere af hovedejendommen. Udgifter til anlæg og vedligeholdelse er ejeren efterfølgende ejere uvedkommende. På de steder, hvor stianlægget vil følge den vej, der samtidig benyttes eller fremtidig skal benyttes som adgangsvej for parcellerne, må det offentlige ligeledes bære sin part af udgifterne til anlæg og vedligeholdelse. De nævnte veje vil af parcellerne blive brugt også til færdsel med motorkøretøjer.

Det fremgår af kendelsen, at fredningsnævnet for Holbæk Amt var enig i, at ejendommen på grund af den landskabelige ejendommelighed og skønhed var særdeles fredningsværdig. Når henses til, at fredningen ikke ville kunne forventes gennemført uden at udrede endog meget store erstatningsbeløb, fandt nævnet ikke grundlag for at gennemføre en fredning, men måtte indskrænke sig til ved ejendommens frigivelse til udstykning at sikre de i stk. 2, 2a-2f, anførte bestemmelser, som ejeren har vedstået tinglyst på ejendommen. Fredningsnævnet for Holbæk Amt er angivet som påtaleberettiget i deklARATIONEN. Ejendommen blev herefter frigivet til udstykning,

#### Den påklagede afgørelse

Fredningsnævnet for Vestsjælland har efter besigtigelse fremsendt kopi af protokollen for besigtigelsen og derved med brev af 21. januar 2008 meddelt afslag på en ansøgning om dispensation fra fredningen til at nedrive det eksisterende byggeri på ejendommen matr.nr. 10x, Bjørnstrup by, Røsnæs og at opføre et nyt sommerhus på ejendommen.

Det fremgår bl.a. af afgørelsen, at fredningsnævnet under besigtigelsen har redegjort for nævnets kompetence i henhold til den tinglyste kendelse om fredning af 2. april 1963. Nævnet har ikke fundet grundlag for at imødekomme det ansøgte projekt om et sommerhus på 153 m<sup>2</sup> til erstatning for det nuværende på 46 m<sup>2</sup>. Set fra vest og nord, hvor offentligheden har adgang på statens arealer vil det ønskede hus med sin høje bygningsmasse med større glasarealer syne meget stort og dominerende i forhold til de øvrige sommerhusbebyggelser. Det projekterede hus er ikke i overensstemmelse med fredningens formål. Nævnet har endvidere ikke fundet grundlag for efter kendelsens punkt 2e, at foretage niveauændringer i terrænet for at skjule husets kælderetage, og projektet anses ikke for at være i overensstemmelse med kendelsens punkt 2c, om at huset skal være i ét plan.

Under besigtigelsen tilkendegav ejeren at ville udarbejde et nyt projekt og sende det til fredningsnævnet via Kalundborg Kommune. I projektet vil byggeriet blive ændret således, at det sænkes 60-70 cm og vil få mindre glas, der ikke er reflekterende. Udadtil vil huset ikke fremtræde som byggeri i flere plan. Og taget vil blive foreslået belagt med mos. Nævnet tilkendegav at ville se med velvilje på et sådan projekt. Der er i kopi af protokollen herefter oplyst om mulighederne for at klage til Naturklagenævnet (klagevejledning).

Af øvrige oplysninger i sagen fremgår bl.a., at miljøcentret har udtalt, at i vurderingen af, om et byggeri er stort og dominerende, skal ses ikke på de enkelte bestemmelser men på formålet med fredningens bestemmelser, og at lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent ikke går forud for fredningen. Kommunen har anbefalet det reviderede projektet for sommerhuset. Lokalplan 3.9-3 ved Helles Klint er vedtaget af Kalundborg Kommune i januar 2005. Lokalplanen formål er, at lokalplanområde C (hvori det ansøgte byggeri ligger) ved Snogekær anvendes efter

bestemmelsernes tre deklARATIONER, herunder deklARATIONEN om fredning, udstykning, beplantning, bebyggelse, hegn, terrænregulering og stier m.v. tinglyst den 2. april 1963. Som bilag til lokalplanen er optrykt den række af deklARATIONER, der er henvist til i planens bestemmelser.

Det ansøgte byggeri er i flere bilag på sagen beskrevet som et bebygget areal på 153 m<sup>2</sup>. herudover udgør kælderrum, hvis loft er mere end 1,25 m over det omgivende terræn 26 m<sup>2</sup> og de overdækkede terrasser 35 m<sup>2</sup>, når husets udhæng på 0,5 m<sup>2</sup> ikke medregnes. Taghældningen er på 15° og beklædt med tagpap. De store tagflader er adskilt af to murskiver, som er beklædt med zink. Facaderne vil i hovedtræk fremstå med store glaspartier mod syd og lys træbeklædning mod nord. Mod vest er der to balkoner. Der er terrasse rundt om det meste af huset, som mod syd og vest er hævet over terrænet.

Den 11. februar 2008 meddeler fredningsnævnet Kalundborg Kommune, at det reviderede projektforslag af 28. januar 2008 er modtaget. Projektet ses ikke at overholde de tilkendegivelser, som blev givet under besigtigelsen den 14. december 2007. Fredningsnævnet har derfor ikke fundet anledning til at foretage sagsbehandling, idet projektet med mindre ændringer ses at være en gentagelse af det tidligere forelagt projekt. Det bemærkes, at projektet set fra vest og nord forsat fremtræder som et hus i flere etager. Fredningsnævnet bemærker i øvrigt, at afgørelsen af 21. januar 2008 ikke synes at være indbragt for Naturklagenævnet.

### Klagen

Klager har redegjort for sagens tidsmæssige forløb og i klagen desuden anført,

- at fredningsnævnet ikke er påtaleberettiget for deklARATIONEN af 2. april 1963, og derfor ikke kan træffe afgørelse om fortolkning af deklARATIONEN,
- at ejendommen slet ikke er omfattet af en fredning, idet Overfredningsnævnet i november 1987 vedtog at opdele fredningsdeklARATIONER i A og B deklARATIONER, jvf. OFN 390. Det er klagers vurdering, at punkt 2a til 2f er en typisk B-deklARATION, og dermed ikke en fredningsbestemmelse. DeklARATIONEN kan der dispenseres fra på almindelige vilkår, uanset hvem der er påtaleberettiget. I følge klager overtog amtsrådene fredningsnævnenes rolle som påtaleberettigede, hvilket må betyde, at det i dag er kommunen, der er påtaleberettiget efter deklARATIONEN;
- at fredningsnævnets begrundelse for afgørelsen af 14. december 2007 række udover bestemmelserne i deklARATIONEN punkt 2a til 2f,
- at fredningsnævnet har taget stilling til materialer, terrænregulering og etager selv om disse forhold er reguleret af bygge Lovgivningen og deklARATIONEN i øvrigt ikke fastsætter begrænsninger i bygningernes størrelser,

- at fredningsnævnet har inddraget hensyn til statens nærliggende arealer i interesse afvejeningen,
- at det af fredningsnævnets protokol fremgår, at klager har givet tilsagn om at revidere projektet mht. valg af materialer, klager har alene givet tilsagn om at ville undersøge forhold nærmere,
- at fredningsnævnet ikke har givet klagevejledning i forbindelse med nævnets afgørelse om ikke at behandle det reviderede projekt (afgørelse af 11. februar 2008)

Klager har mundtligt suppleret sine anbringender, og navnlig henvist til, at kendelsen af 2. april 1963 er en såkaldt B-deklaration, og at fredningsnævnet derfor ikke har hjemmel til at meddele afslag.

### **Afgørelse**

Naturklagenævnets formand har på nævnets vegne, jf. naturbeskyttelseslovens § 81, stk. 3, truffet følgende afgørelse:

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan der meddeles dispensation fra en fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

På ejendommen er tinglyst et dokument betegnet som fredningskendelse af 2. april 1963 ”Snogkærsgaard”. Om baggrunden for deklARATIONEN fremgår det, at fredningssagen var foranlediget af, at de pågældende områder var påtænkt udstykket som sommerhusbebyggelse. En fredning skulle sikre en passende og ensartet bebyggelse og beplantning m.m., hvilket er beskrevet i stk.2, 2a-2f. Det fremgår af kendelsen, at fredningsnævnet var enig i, at ejendommen på grund af den landskabelige ejendommelighed og skønhed er særdeles fredningsværdig. På grund af de meget store erstatningsbeløb, fandt nævnet ikke grundlag for at gennemføre en fredning, men måtte indskrænke sig til ved ejendommens frigivelse til udstykning at sikre bestemmelserne i stk. 2, 2a-2f, som ejeren har vedstået tinglyst på ejendommen. Fredningsnævnet for Holbæk Amt er angivet som påtaleberettiget i deklARATIONEN.

Klager har bl.a. henvist til, at Overfredningsnævnet i en generel udtalelse fra november 1987 (OFN 390) om fravigelse af deklARATIONER, ophævelse og påtaleret har udtalt, at der bør sondres mellem såkaldte A og B deklARATIONER.

Af OFN 390 fremgår *bl.a.*, at der i naturfredningsloven må sondres mellem A fredningerstatende deklARATIONER og B deklARATIONER, der er oprettet til opfyldelse af vilkår for en konkret tilladelse/dispensation. A deklARATIONERNES indhold er fredningsbestemmelser i den forstand, hvor den dagældende naturfredningslov anvendte dette ord. B deklARATIONER er typisk oprettet i for-



bindelse med en tilladelse til kommende bebyggelse på betingelse af, at der blev oprettet en deklARATION for området med nærmere regulerende bestemmelser. Bestemmelserne heri er ikke fredningsbestemmelser, men ganske almindelige dispensationsvilkår, uanset hvem der i deklARATIONEN er tillagt påtaleret. Hvis fredningsnævnet er tillagt påtaleret er udgangspunktet, at fredningsnævnet kan tillade deklARATIONEN fraveget eller ophævet. En evt. påtaleret for andre en nævnet består uændret. B deklARATIONERNE kaldes i OFN 390 også § 22-deklARATIONER efter kravet om tilladelse i henhold til den dagældende naturfredningslovs § 22.

Efter Naturklagenævnets vurdering må fredningskendelsen opfattes som en B deklARATION, der navnlig fastsætter vilkår for udstykning og bebyggelse af ejendommene, som tidligere krævede tilladelse efter § 22 i den dagældende naturfredningslov. DeklARATIONEN giver således mulighed for, at der fastsættes vilkår om byggeriets udformning og omfang ved bebyggelse inden for deklARATIONENS område. Som konsekvens af flere følgende kommunalreformer har Kalundborg Kommune overtaget fredningsnævnets interesser i at håndhæve deklARATIONEN sammen med den nuværende ejer af stamejendommen.

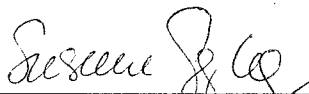
Naturklagenævnet er således ikke enig i fredningsnævnets vurdering af, at fredningskendelsen må betragtes som en fredning. Fredningsnævnet for Vestsjællands afgørelse af 21. januar 2008 ophæves på den baggrund, og sagen hjemvises til fornyet behandling i Kalundborg Kommune.

Kalundborg Kommune må i den sammenhæng afgøre, om kommunen kan og vil dispensere fra deklARATIONEN samt vurdere den offentlige interesse i forsat håndhævelse af deklARATIONEN og den for området gældende lokalplan, samt inddrage den nuværende ejer af stamejendommen i vurderingen af, om deklARATIONEN kan fraviges.



---

Bent Jacobsen  
Viceformand



---

Susanne Spangsberg  
Specialkonsulent

**Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. naturbeskyttelseslovens § 82. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. lovens § 88, stk. 1.**