

**Afgørelser – Reg. nr.: 03305.00**

**Fredningen vedrører: Gadehøj**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet**

**Fredningsnævnet**

**06-04-1964**

**Kendelser**

**Deklarationer**

FREDNINGSNÆVNET>

6/4-1964

Ved skrivelse af 10. december 1962 anmodede landinspektør Jørgen Edsberg Schmidt, Klampenborg, for ejeren, gårdejer Børge Munk Petersen, Fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt om tilladelse til opførelse af sommerhusbebyggelse på ejendommen matr. nr. 2 k Unnerup by i Vejby sogn, hvilken ejendom er optaget på den af Overfredningsnævnet godkendte fredningsplan for arealer i Vejby-Tibirke kommune.

I skrivelse af 13. februar 1963 afslog Fredningsplanudvalget begæringen, idet man bl. a. anførte følgende: .....

" Idet man forudsætter, at Deres andragende omfatter en totaludstyknings af arealet, og ikke blot ønsket om et par enkelte sommerhusbebyggelser, skal man herved meddele, at det ansøgte ikke kan imødekommes."

Spørgsmålet blev derefter indbragt for Fredningsankenævnet for København og Øernes amter, der i skrivelse af 11. juni 1963 tilskrev andrageren således:

"I skrivelse af 5/3-1963 har De for gårdejer Børge Munk Petersen, Unnerup, indanket en af Fredningsplanudvalget for Frederiksborg m.fl. amter den 13/2-1963 truffet afgørelse, hvorved der nægtedes tilladelse til udstykning med sommerhusbebyggelse for øje af ejendommen matr. nr. 2 k Unnerup by, Vejby sogn, der er medtaget på den for arealer i Vejby-Tibirke kommune udfærdigede fredningsplan.

Det er oplyst, at arealet har været optaget på kommunens dispositionsplan som sommerhusområde, men er udgået af den reviderede plan. Det er endvidere oplyst, at arealet sammen med matr. nre. 2 g, 10 d, 6 i Unnerup og 1 b Kolsbæk udgør en landbrugs-ejendom med en ejendomsværdi pr. 1/9 1960 af 70.000 kr., heraf grundværdi 24.000 kr., og at matr. nr. 2 k Unnerup, på hvilket matr. nr. fredningsplanen er tinglyst den 27/9 1961, agtes solgt til A/S Tegana, Gentofte, for 135.000 kr.

I en af ankenævnet indhentet udtalelse af 17/4 1963 har Fredningsplanudvalget bl. a. udtalt, at hensigten med fredningsplanen for det pågældende område er at friholde de nuværende landbrugsarealer for bebyggelse for derved såvidt muligt at forhindre, at kystens bagland i sin helhed bliver gjort til genstand for tæt bebyggelse.

Ankenævnet har besigtiget arealet og under besigtigelsen har De sammen med ejeren og dennes juridiske konsulent, landsretssagfører Fasting, samt repræsentanter for kommunen haft lejlighed til at udtale Dem. Ejeren har herunder gjort gældende, at det omhandlede areal landbrugsmæssigt er uden væsentlig værdi og tilmed ligger langt fra gården, og det er fra Deres side oplyst, at der ikke af A/S Tegana er taget endelig stilling til, om arealet skal benyttes til sommerhus- eller helårsbebyggelse. Kommunens repræsentanter kunne ikke anbefale udstykningen og oplyste, at helårsbebyggelsen ønskes samlet omkring Vejby.

I denne anledning skal man meddele, at ankenævnet har vedtaget at stadfæste fredningsplanudvalgets afgørelse, således at tilladelse til udstykning med bebyggelse for øje ikke kan meddeles."

Under henvisning til naturfredningslovens § 35 stk. 1 har landsretssagfører Per Fasting, Ny Vestergade 1, København, på ejerens vegne ved skrivelse af 3. juli 1963 til Fredningsplanudvalget anmodet om, at der må blive rejst fredningssag.

Ved skrivelse af 24. juli 1963 anmodede Fredningsplanudvalget, under vedlæggelse af og henvisning til landsretssagfører Fasting's forannævnte skrivelse, fredningsnævnet om, at der måtte blive rejst fredningssag og meddelte samtidig, at "fredningspåstanden ønskes nedlagt med henblik på at hindre foranstaltninger som afgørende kan ændre ejendommens nuværende karakter og som kan medføre uheldige konsekvenser for de omliggende arealer."

Fredningsnævnet har besigtiget de stedlige forhold og har afholdt flere møder, hvori, foruden ejeren af matr. nr. 2 k Unnerup og dennes juridiske og tekniske rådgivere, landsretssagfører Fasting og landinspektør Jørgen Edsberg Schmidt, har deltaget repræsentanter for Vejby-Tibirke sogneråd, Danmarks naturfredningsforening og Fredningsplanudvalget. Da en del af det til matr. nr. 2 k Unnerup hørende areal falder ind under reglen i naturfredningslovens § 2, pkt. 3, har museumsinspektør Thorvildsen deltaget på Nationalmuseets vegne.

Endvidere har panthaverne i ejendommen været tilvarslet.

Ved det første møde, der afholdtes den 7/9-1963, fremlagde landsretssagfører Fasting en udstykningsplan A, (udfærdiget august 1963) hvori der i enhver henseende toges hensyn til oldtidshøjen "Gadehøj", idet den påtænkte bebyggelse placeredes mere end 100 meter fra højen. Han protesterede derhos mod enhver fredning, der gik ud over, hvad der følger af lovens § 2 pkt. 3.

Arkitekt Skovgård, der gav møde for Danmarks naturfredningsforening, anbefalede, at hele matr. nr. 2 k blev status quo-fredet, og støttede dette på, at arealet er et led i et udpræget landbrugsområde.

Sagen blev derefter udsat for at der kunne blive udarbejdet en ny udstykningsplan.

På to senere møder har ejeren forelagt nævnet en ændret udstykningsplan B (september 1963), hvorefter kun den vestlige del af matr. nr. 2 k Unnerup udstykkes og bebygges. Ejeren har erklæret, at han, såfremt denne udstykningsplan kan godkendes, vil indgå på, at den øvrige del af matr. nr. 2 k status quo-fredes uden erstatning, dog således, at der meddeles tilladelse til at plante et hegn af vilde roser mod den offentlige vej.

Museumsinspektør Thorvildsen har erklæret, at man fra Nationalmuseets side kan acceptere plan B, særlig under hensyn til den fordel der opnås ved kun at bebygge den vestlige del af matr. nr. 2 k, hvorved udsigten til "Gadehøj" bevares fra bivej 13. Han har intet imod det ønskede rosenhegn at indvende, når højden af dette ikke bliver mere end 80 cm fra vejens niveau.

Arkitekt Holden Jensen har oplyst, at Fredningsplanudvalget må festholde sin oprindelige indstilling, idet man principielt må finde en bebyggelse på det pågældende sted uheldig.

Kommunesekretær Ågård oplyste, at byudviklingsudvalget for Holbo herred ikke kan anbefale, at matr. nr. 2 k Unnerup udstykkes og bebygges. Under hensyn hertil, og da sognerådet har tiltrådt fredningsplanen, kan man af principielle grunde ikke anbefale nogen bebyggelse af matr. nr. 2 k, ej heller efter plan B. Kommunen agter dog ikke at søge foranlediget nedlagt et forbud mod bebyggelse efter byplanlovens § 9.

Ejeren har oplyst, at matr. nr. 2 k har et areal af 45.540 m<sup>2</sup>, og at den del, der vederlagsfrit tilbydes status quo-fredet, udgør 15.000 m<sup>2</sup>. Såfremt hele området status quo-fredes, påstår ejeren sig tilkendt en erstatning på 110.000 kr., nemlig:

den pris der kan opnås ved salg til udstykning	135.000 kr.
+ jordens værdi som landbrugsareal	<u>25.000 kr.</u>
ialt	110.000 kr.

Fredningsnævnet har drøftet sagen og er enstemmigt af den opfattelse, at det, der kan opnås ved en status quo-fredning af hele matr. nr. 2 k Unnerup, ikke står i forhold til den betydelige erstatning, en sådan fredning vil medføre.

Da en bebyggelse af den vestlige del af matr. nr. 2 k Unnerup efter plan B i nogen grad vil slutte sig til den allerede værende ældre bebyggelse ved Unnerup by, og da nævnte plan i høj grad tilgodeser udsigten til "Gadehøj" fra bivej 13 - Vejby-Kolsbæk kommunevej - finder nævnet, at en fredning bør finde sted i overensstemmelse hermed, som nedenfor anført.

#### THI BESTEMMES:

Den del af ejendommen matr. nr. 2 k Unnerup by i Vejby sogn, der på det kendelsen vedhæftede kort er markeret ved skravering, status quo-fredes.

Det skal navnlig være forbudt:

- at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder, skure, hønsehuse eller anbringe noget, der efter nævnets skøn kan virke skæmmende, herunder ledningsmaster eller lignende,
- at foretage beplantning af enhver art, udover et hegn af vilde roser langs kommunevejen, hvilket hegn dog ikke må have en større højde end 80 cm over vejbanens niveau,
- at foretage afgravning eller påfyldning og henkaste affald på arealet,
- at anvende arealet til camping, parkering, teltslagning eller lignende.

Den øvrige del af matr. nr. 2 k Unnerup må udstykkes og bebygges i overensstemmelse med plan B, og der meddeles i så henseende den fornødne dispensation fra naturfredningslovens § 2 pkt. 3 og § 22. Husenes udseende skal dog forinden opførelse godkendes af fredningsnævnet,

Der udredes ingen erstatning til ejeren og som følge heraf ej heller til panttagerne.

Påtaleret har Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del, Fredningsplanudvalget, Vejby-Tibirke sogneråd, og det ministerium, under hvilket fredningsvæsenet til enhver tid måtte henhøre.

Arne Egeløv.

A. Rønje.

Rich. Nielsen.

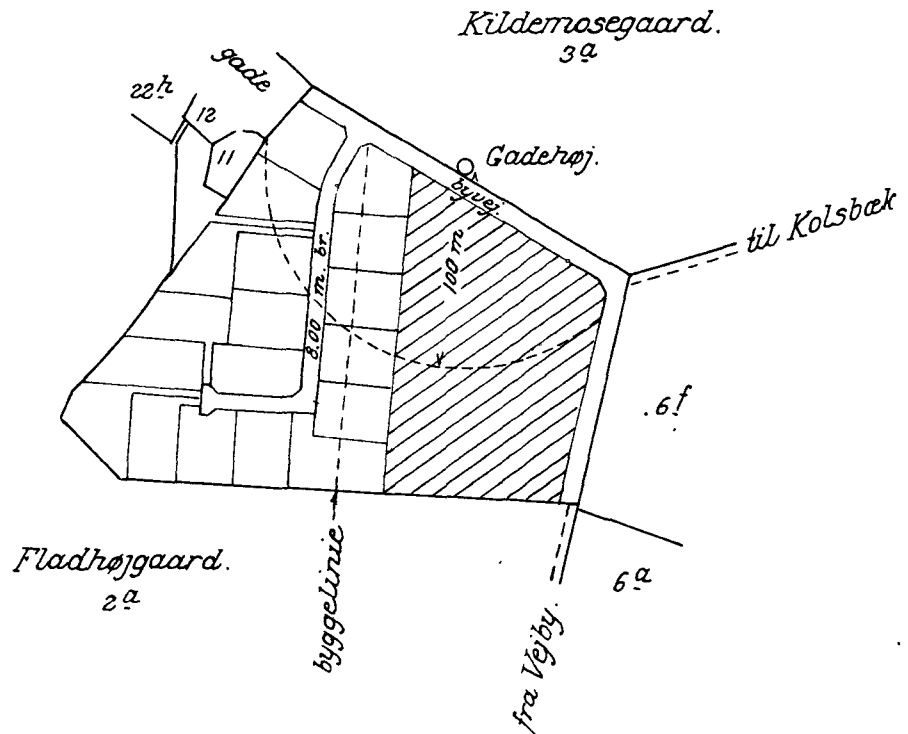
- - -

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del, den 6. april 1964.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arne Egeløv', with a long vertical line extending downwards from the end of the signature.

## PLAN B.



Udstykningsplan over

matr. nr. 2 k,

Unnerup by, Vejby sogn.

Udfærdiget i sept. 1963.

arealer minimum : 1200 m<sup>2</sup>.

1:4000.

*Jens B. Olsen*  
landinspektør.