

Afgørelser – Reg. nr.: 05485.00

Fredningen vedrører: Rungsted Ladegård

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

05-10-1971

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET>

REG. NR.

5485

5/10-71

M 25/1514 II SØ

År 1971 den 5. oktober afsagdes sålydende

k e n d e l s e

i F. s. 113/1971

Fredning

af

"Rungsted Ladegård"

Ved skrivelse af 30. oktober 1970 til Ministeriet for kulturelle anliggender har civilingeniør Poul Hougaard, C.F. Richsvej 101, København F., efter forudgående forhandlinger med Ministeriet og Fredningsplanudvalget for Frederiksborg, København og Roskilde amter fremsat tilbud om fredning status quo uden erstatning af den ham tilhørende ejendom matr. nr. 1a, 3a, 4a, 4bc og 5a Rungsted by og sogn, "Rungsted Lade-gård".

Ministeriet for kulturelle anliggender har derefter ved skrivelse af 29. april 1971 til nævnet begæret rejst sag om fredning af ejendommen. Ministeriet har under sagen nedlagt følgende endelige fredningspåstand, der i det væsentlige svarer til et af ejeren udarbejdet udkast til fredningspålæg:

1.

Ejendommen fredes med det formål at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab, der væsentligt er bestemt af dels store ubrudte marker mod nord, dels mindre og for hinanden forskudte skovpartier mod syd. Det er endvidere et formål med fredningen at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted hegn, Folehaven og Øresund.

2.

For at bevare den i § 1 beskrevne tilstand skal de på vedhæftede plan 1 : 4.000 indenfor den angivne fredningsgrænse liggende arealer til enhver tid bibeholdes i deres nuværende tilstand henholdsvis som have- og landbrugsarealer samt træbevoksede arealer.

Haverne omkring hovedbygningen (på planen mærket A) og

arbejderboligen (på planen mærket B) skal dog helt eller delvis kunne overføres til landbrugsareal.

Landbrugsarealerne skal dyrkes med korn, frøafgrøder, rodfrugter eller andre landbrugsprodukter eller udlægges som græsareal, herunder også eventuelt til anvendelse til græsning for heste, kreaturer, får o.l., hvorimod der - bortset fra bestemmelserne i § 4 om beplantning op mod bebyggelsesområdet - på disse jorder ikke må findes beplantning, der kan hindre udsigten over landskabet. Der skal ikke gælde nogen indskrænkning i adgangen til at opsætte almindelige landbrugshegn, herunder el-hegn, om markerne.

I træbevoksningerne må hugst kun finde sted i det omfang, hvori det er forstmæssigt forsvarligt, og det skal herved tilstræbes, at der samtidig tages videst muligt hensyn til træbevoksningernes skønhedsværdi. Ved hugst skal ske ny tilplantning af samme karakter som den hidtidige bevoksning.

Indretning af anlæg som boldbane, golfbane, væddeløbsbane, springbane o.l. må under ingen omstændigheder finde sted.

3.

De på den vedhæftede plan angivne veje og stier skal være tilgængelige for offentligheden til fods og på cykel, hvorimod motorkørsel - herunder kørsel med cykel med hjælpemotor - ikke skal være tilladt. Færdselsbestemmelserne indebærer ingen pligt for ejeren til udførelse af anlægs- eller vedligeholdelsesarbejder, og al færdsel sker uden ansvar for ejeren. Færdselsbestemmelserne medfører ingen indskrænkning i ejers eller brugers ret til kørsel eller anden færdsel på ejendommen.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommen fastsætter, hvorvidt og i hvilket omfang offentligheden skal have adgang til at færdes og opholde sig udenfor de nævnte veje og stier.

Dog skal ingen ejer være berettiget til at tillade motorkørsel - herunder kørsel med cykel med hjælpemotor, parkering, opsætning af telte, campingvogne o.l. eller anden udnyttelse af arealerne, som efter de påtaleberettigedes skøn kan virke skæmmende eller i strid med fredningens formål.

4.

På den del af de fredede arealer, der er beliggende ved grænsen til det udlagte bebyggelsesområde, kan der - uanset bestemmelserne i § 2 om, at landbrugsarealerne skal friholdes for beplantning, der kan hindre udsigten - i et indtil 16 m bredt bælte foretages beplantning med det formål at skjule bebyggelsen i bebyggelsesområdet helt eller delvis. Sådan beplantning kan dog alene foretages efter en af Naturfredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds udarbejdet eller godkendt plan.

Grænsen mellem det fredede område og bebyggelsesområdet skal kunne reguleres, så man opnår en hensigtsmæssig udnyttelse af bebyggelsesområdet, herunder fornøden vejadgang til området.

Såfremt grænsen mellem det fredede område og bebyggelsesområdet ved den endelige fastlæggelse flyttes i forhold til angivelsen på vedhæftede plan, skal ovenstående bestemmelser være gældende med den endeligt fastlagte grænse som skel mellem frednings- og bebyggelsesområdet.

5.

Eventuel ny bebyggelse må alene finde sted på det areal, hvorpå hoved- og avlsbygninger er beliggende, jfr. det med A mærkede afsnit på planen, eller på den grund mellem den nord-sydgående vej og banen, hvorpå en arbejderbolig er beliggende,

jfr. det med B mærkede afsnit. Sådan bebyggelse skal godkendes af de påtaleberettigede, der navnlig vil have at sikre, at bebyggelsen hverken ved sit omfang, sin højde, sit udseende eller andet kan virke skæmmende.

Hovedbygningen må alene anvendes til beboelse; dog skal det være tilladt i hovedbygningen at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når det kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom efter de påtaleberettigedes skøn forandres.

Fredningen er ikke til hinder for, at avlsbygningerne anvendes til sådan erhvervsvirksomhed, som ikke ved røg, støj, ilde lugt, ubehageligt skue eller på anden måde er til gene for de omboende eller er egnet til at forringe de æstetiske værdier, som i henhold til nærværende deklaration skal bevares.

De påtaleberettigede skal forud godkende bygningernes anvendelse til andre formål end de nuværende.

De påtaleberettigede er ved afgørelsen af, hvorvidt en i henhold til nærværende paragraf ansøgt tilladelse bør meddeles, ikke bundet af regler, men udøver denne beføjelse skønmæssigt og uden, at afgørelsen kan indbringes for nogen anden myndighed.

Fredningen skal uanset bestemmelserne i stk. 2 og 3 ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende benyttelse af ejendommens bygninger og arealerne omkring disse.

6.

Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer Ministeriet for kulturelle anliggender og Naturfredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige del hver for sig.

Ministeriet er berettiget til at overlade sin påtaleret til en anden statsmyndighed.

Til brug for fredningssagen har Fredningsplanudvalget udarbejdet vedhæftede kort over ejendommen.

Nævnet har den 2. juli 1971 holdt møde i sagen og foretaget besigtigelse af ejendommen. Under mødet, hvor civilingeniør Poul Hougaard var til stede, anbefalede Fredningsplanudvalget, Hørsholm kommune og Danmarks Naturfredningsforening fredningen.

I henhold til Naturfredningslovens § 13 bekendtgjorde nævnet derpå i Statstidende og Frederiksborg Amtsavis, begge for den 30. juli 1971, at ejendommen påtænkes fredet, idet nævnet samtidig indkaldte til nyt møde i sagen den 8. september 1971. Herom sendtes tillige særskilt meddelelse ved anbefalet skrivelse til pant haver i ejendommen, Creditkassen for Landejendomme i Østifterne.

I mødet den 8. september 1971 mødte ingen og gjorde indsigelser mod fredningen.

Nævnet finder, at ejendommen er bevaringsværdig.

Nævnet kan ednvidere godkende, at fredningens indhold fastsættes som foran omhandlet.

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

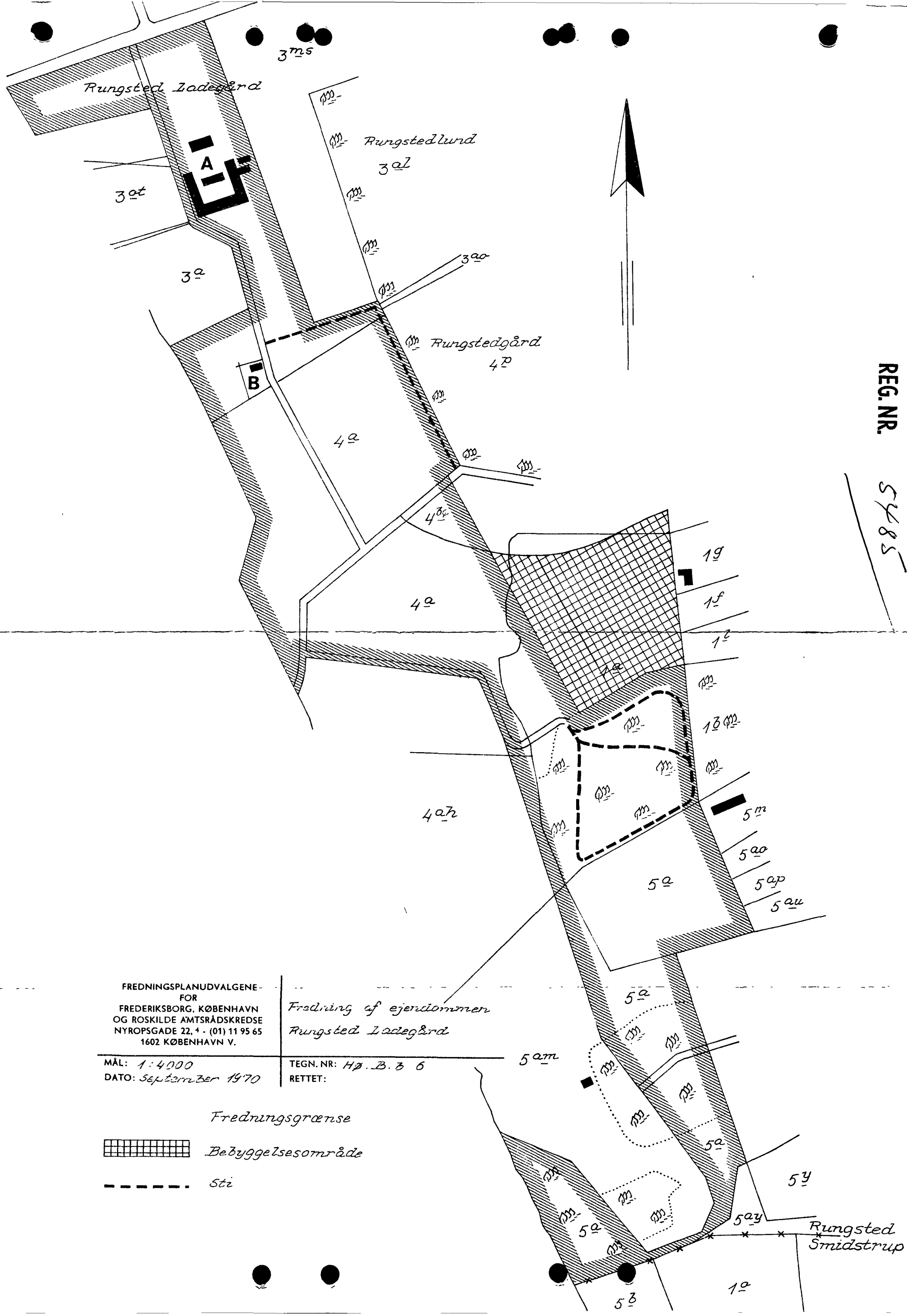
Ejendommen matr. nr. 1a, 3a, 4a, 4bc og 5a, Rungsted by og sogn, "Rungsted Ladegård", fredes som foran bestemt.

Der betales ingen erstatning.

Denne kendelse vil være at tinglyse på ejendommen med påtaleret for Ministeriet for kulturelle anliggender og Naturfredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds hver for sig og med prioritet forud for al pantegæld og andre

rettigheder af privatretlig oprindelse.

Carsten Jepsen



DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 05485.00

Dispensationer i perioden: 30-09-1993 - 16-10-2006

Fredningsnævnet
for
Frederiksborg Amt

Helsingør, den 30 SEP. 1993

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen
- 8 NOV. 1993

Vedr. FS 33/93. Rungsted Ladegård, matr.nr. 1 a, 3 a, 4 be og 5 a
Rungsted by, Rungsted.

Ved skrivelse af 12.03.93 har Tegnestuen BAGHUSET ApS på vegne af ejeren af ovennævnte ejendom ansøgt fredningsnævnet om tilladelse til opførelse af "tæt - lav" bebyggelse på ejendommen, der er omfattet af fredningsnævnets kendelse af 05.10.71.

Frederiksborg Amt har som teknisk sekretariat for fredningsnævnet udtalt følgende i sagen:

"Det ansøgte areal er beliggende i landzone i et område, som i Hørsholm kommuneplan er benævnt E 4, hvor rammerne for lokalplanlægningen siger, at "bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med fredningsdeklarationens bestemmelser".

Det kan oplyses, at ejendommen er omfattet af fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971, der har til formål at bevare det nuværende landskab samt det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted hegn, Folehaven og Øresund.

Fredningsbestemmelserne anfører, at eventuel ny bebyggelse alene må finde sted på det areal, mærket A, hvorpå hoved- og avlsbygninger er beliggende (det ansøgte areal). Sådan bebyggelse skal godkendes af de påtaleberettigede, som navnlig skal sikre, at bebyggelsen hverken ved sit omfang, sin højde, sit udseende eller andet kan virke skæmmende.

adsn/211/2-0066

Hovedbygningen må alene anvendes til beboelse og sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshusene, mens der i driftbygningerne må ske erhvervsvirksomhed, som ikke ved røg, støj, ilde lugt ubehageligt skue eller på anden måde er til gene for de omboende eller er egnet til at forringe de æstetiske værdier, som i henhold til fredningen skal bevares.

Sekretariatet opfatter dette således, at man ved fredningen har lagt vægt på det eksisterende proprietærbygningsmiljø, præget af store bygninger, således at man for at bevare dette miljø, selv om landbrugsdriften skulle blive nedlagt, eller bygningerne blive utidssvarende, har åbnet mulighed for at udnytte dem til andre former for erhverv, som ikke ændrer miljøet.

Fredningsbestemmelsernes mulighed for ny bebyggelse må formodes at være enten tidssvarende driftbygninger, som harmonerer med det eksisterende landbrugsmiljø.

Da det ansøgte bryder fuldstændigt med det hidtidige bygningsmiljø, både i omfang og karakter er det på ovennævnte grundlag sekretariatets vurdering, at realisering af det ansøgte ikke vil være i overensstemmelse med fredningens formål.

På denne baggrund skal der anbefales fredningsnævnet af behandle ansøgningen i medfør af Naturbestyttelseslovens § 50 stk. 2".

Skov- og Naturstyrelsen har til nævnet udtalt:

"Ny bebyggelse kan ifølge § 5 finde sted, men eventuel ny bebyggelse må alene finde sted på det areal, hvorpå hoved- og avlsbygninger er beliggende, jfr. det med A mærkede afsnit på planen. Ny bebyggelse skal godkendes af fredningsnævnet og må ikke hverken ved sit omfang, sin højde, sit udseende eller andet virke skæmmende.

Det fremgår heraf, at fredningsbestemmelserne kun åbner mulighed for byggeri inden for det område, som er omfattet af det nuværende byggeri.

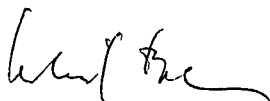
Da det ansøgte projekt beslaglægger et areal, der er dobbelt så stort som det i fredningen hjemlede, vil projektet efter Skov- og Naturstyrelsens opfattelse kunne realiseres, hvis der sker en ændring af fredningen ved gennemførelse af en ny fredningssag, jfr. Naturbestyttelseslovens § 50, stk. 2.

Såfremt ansøgningen reduceres til kun at omfatte det i fredningen mulige område bør det sikres, at bebyggelse afskærmes på en sådan måde, at områdets hele karakter som landbrugsområde ikke ødelægges".

Hørsholm kommune har meddelt nævnet, at kommunens udvalg for teknik og miljø har udsat sin behandling af sagen med henblik på en forhandling med Amtet om en hensigtsmæssig anvendelse af området, når regionplanen er godkendt.

På det således foreliggende grundlag finder nævnet, at det ansøgte projekt er uforeneligt med fredningens formål. Nævnet meddeler derfor i medfør af Naturbestyttelseslovens § 50, stk. 1 afslag på dispensation fra fredningskendelsen af 05.10.71 til gennemførelse af det ansøgte projekt.

Nævnets afgørelse kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, offentlige myndigheder, Danmarks Naturfredningsforening og lokale foreninger og lignende, som har en væsentlig interesse i afgørelsen. En eventuel klage skal stiles til Naturklagenævnet og indsendes til fredningsnævnet.



Thorkild Bendsen
nævnets formand.

Tegnestuen BAGHUSET ApS, Kohavevej 3 A, 2950 Vedbæk
Frederiksborg Amt, Landskabsafd. J.nr. 8-70-52-6-223-3-93
Hørsholm Kommune
Skov- og Naturstyrelsen, J.nr. SN 1211/2-0066
Danmarks Naturfredningsforening
Harry Rasmussen
Britta Kølliker, Gøgevang 31, 2970 Hørsholm

Fredningsnævnet
for
Frederiksborg Amt

Helsingør, den 30 MRS. 1994

Vedr. FS 106/93. matr.nr. 3 a m.fl. Rungsted by, Rungsted.
Rungsted Ladegård.

Ved skrivelse af 30. september 1993 meddelte fredningsnævnet for Frederiksborg Amt afslag på en ansøgning, indgivet af Tegnestuen Baghuset ApS på vegne af ejeren af ovennævnte ejendom, om tilladelse til opførelse af "tæt lav" bebyggelse på ejendommen der omfattet af fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971.

Til grund for nævnets afgørelse lå bl.a. udtalelser indhentet fra Frederiksborg Amt, Skov- og Naturstyrelsen og Hørsholm Kommune.

På foranledning af Tegnestuen Baghuset ApS afholdt fredningsnævnet herefter et møde den 24. november 1993 med særlig henblik på at få fastlagt udnyttelsesmuligheden for det i fredningsdeklarationen benævnte område A. I mødet deltog repræsentanter for ansøgeren, for ejeren, Kosan A/S samt for Frederiksborg Amt og Hørsholm Kommune. Endvidere deltog i mødet en repræsentant for Danica A/S, der overvejer at købe ejendommen med henblik på bebyggelse.

På mødet præsenterede ansøgeren et revideret projekt, og det aftaltes at projektet herefter ansås for indgivet til nævnet med henblik på tilladelse til realisering.

Fredningsnævnet har herefter indhentet supplerende udtalelser til projektet fra Frederiksborg Amt, Hørsholm Kommune samt Skov- og Naturstyrelsen.

Frederiksborg Amt har som teknisk sekretariat for nævnet udtalt at "Det er sekretariatets klare opfattelse, at der her - også

AD 1211/2-0066
AKT 8

JVS
JH

selvom antallet af boliger skulle blive reduceret væsentligt yderligere - er tale om en egentlig byudvikling, som fredningsbestemmelserne ikke rummer nogen antydning af mulighed for.

Sekretariatet fastholder derfor sin tidligere vurdering og udtalelse af 30. juli 1993, hvorefter det anbefales fredningsnævnet at behandle ansøgningen i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2".

Hørsholm Kommune har meddelt, at Teknik- og Miljøudvalget har behandlet ansøgningen på et møde den 22. december 1993, og at udvalget vedtog, f.v.s. kommunens forkøbsret ikke gøres gældende, ikke at anbefale det forelagte projekt, og at et reduceret projekt skal respektere den landskabelige nord/syd gående forbindelse lang østskellet, og skal holdes indenfor det nuværende gård- og haveanlæg.

Skov- og Naturstyrelsen har vedrørende det reviderende projekt udtalt følgende:

"Udover, at der forsat herfra ikke er foretaget tolkning af fredningsbestemmelsernes § 5 m.h.t., hvorvidt bestemmelserne åbner mulighed for at erstatte nuværende bygninger med nye og til at anvende disse til beboelse fremfor erhverv, finder Skov- og Naturstyrelsen ikke, at det nu foreliggende projekt arealmæssigt adskiller sig nævneværdigt fra det tidligere.

Styrelsen kan derfor i det hele henholde sig til sin skrivelse af 14. september 1993 til nævnet."

På det således foreliggende grundlag finder nævnet, at også det reviderede projekt, der er forelagt nævnet i mødet den 24. november 1993, er uforeneligt med fredningens formål. Nævnet meddeler derfor i medfør af Naturbestytelsesloven § 50, stk. 1 afslag på dispensation fra fredningskendelsen af 5. oktober 1971 til gennemførelse af det pågældende projekt.

Nævnets afgørelse kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, offentlige myndigheder, Danmarks Naturfredningsforening

og lokale foreninger og lignende, som har en væsentlig interesse i afgørelsen. En eventuel klage skal stiles til Naturklagenævnet og indsendes til fredningsnævnet.



Thorkild Bendsen
nævnets formand.

Kosan A/S,
Adv. V. Victor Hansen,
Danica A/S, att. Peter Christensen,
Tegnestuen BAGHUSET ApS,
Frederiksborg Amt, Landskabsafd. J.nr. 8-70-52-6-223-3-93
Hørsholm Kommune, j.nr. 01.02.05P16
Skov- og Naturstyrelsen, J.nr. SN 1211/2-0066
Danmarks Naturfredningsforening
Ole Retoft
Morten Ulf Jørgensen,

26 APR. 1996

REG. NR. 5485.00.

Vedr. FS 108/95 matr. nr. 1 a m.fl. Rungsted by, Rungsted. Rungsted Ladegård.

Ved skrivelse af 20.12.95 har Hørsholm Kommune for ejeren af ovennævnte ejendom ansøgt om nævnets tilladelse til en renovering af ejendommen, herunder at nedrive samtlige driftsbygninger og nyopføre erhvervsbyggeri i stort set samme U-formede grundplan, bygningskrop og bebyggede areal, ialt ca. 2.700 m².

Ejendommen er omfattet af fredningsnævnets kendelse af 05.10.71, der har til formål at bevare det nuværende landskab samt det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted.

Fredningsbestemmelserne anfører.

at evt. ny bebyggelse skal finde sted i det eksisterende bygningsområde.

at hovedbygningen kun må benyttes til bolig og erhverv, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, samt

at der i driftsbygningerne må ske erhvervsvirksomhed, som ikke ved støj, ilde lugt eller ubehageligt skue kan genere de omkringboende eller forringe de æstetiske værdier.

Hørsholm Kommune har i ovennævnte skrivelse anbefalet en tilladelse til det ansøgte.

Fredningsnævnet har indhentet udtalelser i sagen fra Frederiksborg Amt og Danmarks Naturfredningsforening

Da det således foreliggende grundlag meddeler nævnet herved i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, tilladelse til det ansøgte i overensstemmelse med det fremsendte projekt (Revision C - 27/11-95), **dog på vilkår,**

at tagflader belægges med sort pap med trekantlister,

at facader udføres med rodpuddet tegl,

at facader og tag på den udvendige side af det U-formede bygningskompleks bevarer den nuværende vinduesmængde, -placering, -storrelse og -facon, og

at parkering kun sker på gardspladsarealerne inden for U-bygningen.

AD 1996-1211/2-0015/

AKT 1

Tilladelsen bortfalder i henhold til naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

Nævnets afgørelse kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, paklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, offentlige myndigheder, Danmarks Naturfredningsforening og lokale foreninger o.lign., som har en væsentlig interesse i afgørelsen. En eventuel klage stiles til Naturklagenævnet og indsendes til fredningsnævnet.

Den meddelte tilladelse må derfor ikke udnyttes før klagefristens udløb uden rettidigt indgivet påklage, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3.

Et eventuelt sagsanlæg til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 88, stk. 1.



Thorkild Bendsen
nævnets formand

Denne skrivelse er sendt til:

Tegnestuen BAGHUSET Vedbæk aps v/ arkitekt m.a.a. Claus Francke

Kosan A/S

Advokat Vagn Victor Hansen

Frederiksborg Amt J. nr. 8-70-52-6-223-3-93

Horsholm Kommune J. nr. 01.02.05P16/85

Skov- og Naturstyrelsen

Danmarks Naturfredningsforening J. nr. 0119-15

Dansk Ornitologisk Forenings lokalafd. for Københavnsområdet, att. Fredningsudvalget

Arkitekt m.a. a. Christian Schütze, Rungsted Kyst

Nævnsmedlem Ole Retoft

Nævnsmedlem Morten Ulf Jorgensen

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt**Sct. Anna Gade 5 A, 3000 Helsingør**

Tlf. 49 25 81 20, fax 49214686

Helsingør, den 10. marts 2006

Center Plan A/S
Østergade 22, 1. sal
1100 København K

SCANNET

Modtaget
Skov- og Naturstyrelsen

KOPI

Vedr. FS 126/04, matr.nr. 3 a m.fl. Rungsted by, Rungsted Rungsted Ladegaard.

Fredningsnævnet har fra Hørsholm kommune modtaget Deres ansøgning om dispensation til at gennemføre et projekt for istandsættelse med delvis nedrivning og genopførelse til fremtidig anvendelse af Rungsted Ladegaard.

Ejendommen er omfattet af fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971. Fredningens formål er at bevare det karakteristiske landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted.

Fredningen har endvidere til formål at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab, der væsentligt er bestemt af dels store ubrudte marker mod nord, dels mindre og for hinanden forskudte skovpartier mod syd.

Fredningsbestemmelserne indebærer,

at arealerne skal bibeholdes i deres nuværende tilstand,

at evt ny bebyggelse alene må finde sted på det areal, hvorpå hoved- og avlsbygninger er beliggende eller der, hvor arbejderboligen ligger,

at hovedbygningen alene må anvendes til beboelse eller sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse,

at fredningen ikke er til hinder for, at avlsbygningerne anvendes til sådan erhvervsvirksomhed, som ikke ved røg, støj, ilde lugt, ubehageligt skue eller på anden måde er til gene for de omboende eller er egnet til at forringe de æstetiske værdier, som fredningen skal bevare,

at de påtaleberettigede på forhånd skal godkende bygningernes anvendelse til andre formål end de nuværende, og

at de påtaleberettigede på forhånd skal godkende ny bebyggelse og herved sikre, at bebyggelsen hverken ved sit omfang, sin højde, sit udseende eller andet kan virke skæmmende.

De har nu ansøgt om dispensation til at gennemføre et omfattende projekt vedrørende ombygning, nedrivning og genopførelse samt renovering af en række bygninger.

SNS-121-0060
7

Fredningsnævnet har den 1. juni 2005 afholdt et møde med Dem på ejendommen til besigtigelse og drøftelse af projektet.

I mødet deltog desuden repræsentanter for Frederiksborg Amt, Hørsholm Kommune, Danmarks Naturfredningsforening, Rungsted Rideklub, Rungsted Rideskole samt Initiativgruppen til Rungsted Ladegårds bevarelse, ligesom lejerne af hovedbygningen deltog.

De har efterfølgende på nævnets anmodning fremsendt supplerende oplysninger, der har været forelagt de interesserede til udtalelse.

Fredningsnævnets afgørelse

På det således foreliggende grundlag og under hensyn til de modtagne udtalelser vedrørende projektet er det fredningsnævnets vurdering, at følgende dele af det samlede projekt kan anses for at være forenelige med fredningens formål:

- Renovering af hovedhuset med indvendig ombygning til 4 boliger.
- Nedrivning af vestfløjen og genopførelse af vestfløjen i samme skikkelse som hidtil med indretning af 2 boliger og erhvervslokaler i denne længe. Efter fredningskendelsen af 5. oktober 1971 er det i overensstemmelse med fredningens formål, at de eksisterende driftsbygninger indrettes til erhvervsformål. Når det i projektet anslås, at udnyttelsen til erhvervslokaler skønnes at medføre ca. 30 arbejdspladser, som ikke alle skal være knyttet til benyttelsen af vestfløjen, finder nævnet, at den påtænkte benyttelse af bygningen ikke går ud over, hvad nævnet i medfør af fredningskendelsen kan give tilladelse til ved dispensation. Fredningsnævnet tilslutter sig under hensyn til vestfløjens ringe stand og til, at den isoleret set ikke er specielt bevaringsværdig, at renoveringen kan foregå ved en total nedrivning med genopførelse af en bygning af samme udseende og dimensioner som den eksisterende, bortset fra visse mindre bl.a. vinduesmæssige ændringer, der ikke væsentligt forandrer helhedsindtrykket.
- Renovering af det eksisterende ridehus, der efter renoveringen bliver 160 m² mindre end det hidtidige areal på 1000 m².
- Renovering af østfløjen, der efter renoveringen fortsat skal bruges til hestestald.
- Nedrivning af en mindre tilbygning på østsiden.
- Renovering af gårdsplads og haver og flytning af mødding til et område øst for østfløjen.
- Renovering og tilbygning til arbejderboligen, der efter istandsættelse indrettes til 2 boliger, samt nedrivning af eksisterende skure og opførelse af nye skure/carporte i tilknytning til boligerne.

Fredningsnævnet meddeler derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 **tilladelse** til at udføre disse dele af det ansøgte projekt i overensstemmelse med det fremsendte projekt.

Derudover meddeler fredningsnævnet **betinget tilladelse** til

- Indretning af den nordlige del af østfløjen til 6 garagepladser med indkørsel i gavlen til de planlagte beboelseslejligheder i hovedbygningen,

idet denne tilladelse er betinget af, at parkering finder sted med indkørsel via eksisterende port i nordgavlen, uden at portens dimensioner ændres, og således at porten bevares som lukket port, udført i materiale og form som idag.

Derimod er det fredningsnævnets vurdering, at den øvrige del af det ansøgte projekt, nemlig

- Ombygningen af den eksisterende åbne vognport midt i gårdrummet til erhvervsformål med stort glasparti,

indebærer sådanne ændringer af det bestående med hensyn til udseende, størrelse og byggestil, at det ikke kan anses for foreneligt med fredningens formål og derfor ikke kan tillades i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Fredningsnævnet meddeler derfor **afslag** på dispensation til at udføre denne del af det ansøgte projekt.

De meddelte tilladelser bortfalder i henhold til naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt de ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

Klagevejledning

Afgørelsen kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder og lokale foreninger o.lign, som har en væsentlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. En eventuel klage stiles til Naturklagenævnet og indsendes til fredningsnævnet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Nævnet vil sende klageren en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra fredningsnævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i sin klage.

De meddelte tilladelser må derfor ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3.

Niels Olesen

Thorkild Bendsen
nævnets formand

Morten Ulf Jørgensen

Kopi af denne afgørelse er sendt til:

Frederiksborg Amt, j.nr.8-70-51-8-223-3-04,
Danmarks Naturfredningsforening,
Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité v/ Peter Skat Nielsen
Hørsholm Kommune, j.nr.2004-0571,
Skov-og Naturstyrelsen,
Friluftsrådet,
Friluftsrådets amtsformand Poul Erik Pedersen,
Dansk Ornitologisk Forenings lokalafd. for Københavnsområdet att. fredningsudvalget,
Torben Rohde, Enghave 19, 2960 Rungsted Kyst,
Rungsted Rideklub, Rungstedvej 78, 2960 Rungsted Kyst,
Rungsted Rideskole, Rungstedvej 78, 2960 Rungsted Kyst,
Inge og Jens Hougaard, Rungstedvej 78 b, 2960 Rungsted Kyst,
Nævnmedlem Niels Olesen,
Nævnmedlem Morten Ulf Jørgensen

NATURKLAGENÆVNET
FORMANDEN

Frederiksborggade 15, 1360 København K
Tlf.: 3395 5700
Fax: 3395 5769
X.400: S=nkn; P=sdn; A=dk400; C=dk
E-mail: nkn@nkn.dk

20 APR. 2006

Peter Antonsen
Spejderbakken 15
2960 Rungsted Kyst

J.nr.: 03-121/200-0045
LTP

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen
15 MAJ 2006

SCANNET

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 10. marts 2006 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddelt dispensation fra fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971 vedrørende Rungsted Ladegård.

De har den 5. april 2006 på vegne af Borgerlisten i Hørsholm påklaget afgørelsen til Naturklagenævnet.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 78, stk. 3, kan fredningsnævnets afgørelser efter lovens § 50, stk. 1, påklages til Naturklagenævnet af de i lovens § 86 nævnte klageberettigede

Klageberettiget efter bestemmelsen er følgende:

- adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Ved afgørelsen af, om en lokal forening er klageberettiget, lægges der primært vægt på en vurdering af, om foreningens formål er knyttet til interesser, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Hertil kom-

mer en konkret vurdering af, hvor væsentlige disse interesser berøres af den trufne afgørelse.

Lokale foreninger, der har til formål at varetage interesser indenfor natur- og miljøbeskyttelsesområdet, vil normalt være klageberettiget i forhold til afgørelser efter naturbeskyttelsesloven - under forudsætning af at de pågældende interesser på væsentlig måde påvirkes af afgørelsen.

I praksis har Naturklagenævnet endvidere anerkendt grundejerforeninger for boligområder som klageberettigede, når der er tale om afgørelser, som på væsentlig måde berører foreningens område.

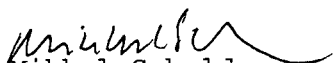
Foreninger, hvis formål er varetagelse af interesser uden forbindelse med naturbeskyttelseslovens område, eller hvis formål er af generel karakter, vil normalt ikke være klageberettigede.

Lokale politiske foreninger vil således normalt ikke være klageberettiget efter naturbeskyttelsesloven.

Da Borgerlisten ikke i denne sag har anført særlige grunde til støtte for klageretten, ses der herefter ikke at være grundlag for at realitetsbehandle klagen.

Naturklagenævnet må derfor afvise klagen.

Denne afgørelse er truffet af Naturklagenævnets formand på nævnets vegne, jf. naturbeskyttelseslovens § 81, stk. 3.


Mikkel Schaldemose

Viceformand


Lisbeth Toft-Petersen

fuldmægtig

NATURKLAGENÆVNET

16 OKT. 2006

J.nr.: 03-121/200-0045
LTPModtaget i
Skov- og Naturstyrelsen
13 NOV. 2006

Afgørelse

i sagen om ombygning af Rungsted Ladegård i Hørsholm Kommune

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 10. marts 2006 efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddelt dispensation fra fredningsnævnets kendelse om fredning af Rungsted Ladegård til renovering og ombygning af ejendommen med henblik på delvis anvendelse til erhvervsformål. Afgørelsen er af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite i Hørsholm påklaget til Naturklagenævnet.

Rungsted Ladegård er en landbrugsejendom på ca. 31 ha, der ligger i landzone syd for Rungstedvej mellem Kystbanen, villaområderne langs Strandvejen i Rungsted og de fredede arealer omkring Rungstedlund.

Ejendommen er bebygget med en hovedbygning i to etager og tre sammenbyggede driftsbygninger i en etage og på gårdspladsen mellem disse en mindre halvåben vognportbygning. Ca. 300 meter syd for det bebyggede areal ligger en tidligere fodermesterbolig.

Ejendommen er fredet ved fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971 om fredning af Rungsted Ladegård.

Fredningen har til formål at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab, der væsentligt er bestemt af dels store ubrudte marker mod nord, dels mindre og for hinanden forskudte skovpartier mod syd. Det er endvidere et formål med fredningen at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted Hegn, Folehaven og Øresund.

Sns-121-00187
2

Det fremgår bl.a. af kendelsens § 5:

At evt. ny bebyggelse alene må finde sted på det areal, hvorpå hoved- og avlsbygningerne er beliggende eller på den grund mellem den nord-sydgående vej og banen, hvorpå en arbejderbolig er beliggende, jf. nærmere kortbilaget til fredningen. Bebyggelsen skal godkendes af de påtaleberettigede, der navnlig skal sikre, at bebyggelsen hverken ved sit omfang, sin højde, sit udseende eller andet kan virke skæmmende.

At hovedbygningen alene må anvendes til bolig og erhverv, som almindeligvis udføres i beboelseshuse.

At fredningen ikke er til hinder for, at avlsbygningerne anvendes til sådan erhvervsvirksomhed, som ikke ved røg, støj, ilde lugt, ubehageligt skue eller på anden måde er til gene for de omboende eller er egnet til at forringe de æstetiske værdier, som skal bevares i henhold til fredningen. De påtaleberettigede skal forud godkende bygningernes anvendelse til andre formål end de nuværende.

Påtaleretten tilkommer i dag Miljøministeriet og Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt.

Fredningsnævnet meddelte den 25. april 1996 den daværende ejer dispensation fra fredningen på en række vilkår til renovering af ejendommen ved nedrivning af driftsbygningerne og opførelse af et nyt erhvervsbyggeri (kontorhus) som en U-formet bebyggelse, i størrelse og format svarende til de eksisterende driftsbygninger og med et bebygget areal nogenlunde svarende til det eksisterende på ca. 2700 m². Ved indlæg af etageadskillelser opnås et etageareal på ca. 4.550 m².

Naturklagenævnet (flertalsafgørelse) omgjorde den 19. maj 1999 fredningsnævnets dispensation til et afslag. Nævnet udtalte, at fredningen har det dobbelte formål at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab og endvidere at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted Hegn, Folehaven og Øresund. Den eksisterende landbrugsejendoms bygninger indgår som en integreret del af det kulturhistoriske miljø, og fredningsbestemmelserne må forstås således, at denne enhed skal bevares uanset landbrugsdriftens ophør og ejendommens eventuelle anvendelse til andre former for erhverv. Opførelse af et moderne kontorhus med omkring 100 arbejdspladser til erstatning for de nuværende driftsbygninger vil - uanset en tilstræbt bygningsmæssig lig-

hed - indebære en udnyttelse af ejendommen, der er uforenelig med det kulturhistoriske miljø, fredningen skal bevare. Projektet kan derfor ikke tillades ved dispensation.

Det nu foreliggende projekt indebærer,

- renovering af hovedbygningen og indretning af 4 boliger,
- nedrivning og genopførelse af vestlængen i samme skikkelse som hidtil med henblik på anvendelse til erhverv og indretning af 2 boliger i den nordlige ende,
- renovering af ridehuset, idet 160 m² af bygningen på i alt 1000 m² skal indgå som en del af vestlængen til erhvervsformål,
- renovering af østlængen med henblik på fortsat anvendelse som stald med vognport/garager til seks biler i den nordlige ende (en mindre tilbygning mod øst, der i dag anvendes til rideskoleponyer påtænkes nedrevet),
- renovering af vognportbygningen, herunder isætning af nye glasfacader i portåbningerne, med henblik på anvendelse til erhverv,
- renovering og opførelse af en tilbygning til den tidligere medhjælperbolig med henblik på indretning af to boliger hver på ca. 125 til 150 m².

Derudover indeholder projektet planer for renovering og genetablering af haveanlægget og fornyelse af gårdspladsen samt etablering af ca. 63 parkeringspladser.

Erhvervsarealet vil herefter udgøre ca. 950 m² (690 m² i vestlængen og 260 m² i vognportbygningen), boligarealet ca. 1.200 m² (heraf 741 m² i den eksisterende hovedbygning), ridehal og stald ca. 1.185 m² og garagearealet ca. 140 m². Ansøger vil i givet fald være indstillet på at konvertere de ansøgte to boliger i nordenden af vestlængen til erhverv.

Ansøger har anført, at antallet af arbejdspladser i nogen grad afhænger af de konkrete brugere/funktioner, som kunne være kontor, tegnestue, show-room mv. Ud fra en nøgletalsbetragtning har ansøger anslået det samlede antal arbejdspladser i vognportbygningen og i vestlængen til ca. 30 personer - baseret på det ovennævnte erhvervsareal og et gennemsnitligt arealforbrug på ca. 30 m²/arbejdsplads.

Ansøger har påpeget, at der er tale om en landskabsfredning og ikke en bygningsfredning. Udgangspunktet for projektet har været, at bygninger-

ne efter en renovering skal fremstå så tæt som muligt på det oprindelige. Ansøger anser det ikke for muligt at renovere vestlængen, som i dag er partielt sammenstyrtet.

Projektet forudsætter, at størstedelen af landbrugsjorden frastykkes, hvorefter landbrugspligten på bygningsdelen kan ophæves.

Frederiksborg Amt har overfor fredningsnævnet tilkendegivet, at den ansøgte nedrivning af *vestlængen* og opførelse af et moderne kontorhus/boliger efter amtets opfattelse er for vidtgående til at det kan ske gennem en dispensation. Amtet har i den forbindelse henvist til *Naturklagenævnets* tidligere afgørelse i sagen af 19. maj 1999. Ejeren må derfor henvises til at renovere bygningen.

Amtet har ingen indvendinger mod en vis forøgelse af vinduestallet i *vestlængen* med sprosseopdelte vinduer og med isættelse af større sprosseopdelte vinduespartier mod gårdrummet som ansøgt.

Amtet kan ikke anbefale, at der meddeles dispensation til den ansøgte renovering af vognportbygningen.

Amtet har bemærket, at der er stor usikkerhed om, hvorvidt den ansøgte renovering af ridehallen og stalden vil blive gennemført. Ansøger ønsker tilsyneladende at opsigte rideklubbens lejemål. Hertil kommer, at landbrugsjorden ønskes frastykket bygningerne, hvilket heller ikke vil forbedre mulighederne for fortsat rideskoledrift.

Det forekommer problematisk i lyset af fredningens formål at tage endelig stilling til det foreliggende projekt, når det ikke er sandsynligt, at staldene og ridehallen, som netop vil sikre oplevelsen af ejendommen som den oprindelige store gård, kan bibeholdes.

Hørsholm Kommune har anført, at der på kommunens foranledning er udarbejdet en byggeteknisk rapport af bygningsanlægget i 2002. Det fremgår bl.a. heraf, at en restaurering må indebære en høj grad af genopbygning af såvel facader som tagkonstruktion. Der skønnes en genanvendelse på mellem 10 og 25 %. Øst- og sydlængen har klaret sig bedst, bl.a. fordi store dele af facaderne er opført i kalkbeton. Vognportbygningen og *vestlængen* er i højere grad opmuret af mursten, hvor manglende vedligeholdelse, opfugtning og frostsprængninger i gennem årene har undermineret både fuger og sten. I alle facader indgår større eller mindre partier af såkaldt murmesterbeton, en blanding af mørtel med sten, mur-

brokker, træstykker og jordklumper - et underlødigt materiale, som kræver megen vedligeholdelse. Stålbuerne bl.a. i ridehuset vil kunne forstærkes og således genanvendes, mens stålbuer i de øvrige længer må påregnes udskiftet på grund af alvorlige rustangreb.

Der er således tale om et meget omfattende forfald, der kunne tale for en nedrivning. Hvis anlægget skal bevares er det stærkt påkrævet at der snarest findes en løsning. Kommunen anser det for at være af stor betydning for kulturmiljøet at bygningerne istandsættes, også selv om det omfattende forfald kommer til at betyde udskiftning af mange bygningsdele.

Kommunen har supplerende oplyst, at hovedbygningen altid har og stadig er indrettet som to selvstændige boliger, at vestlængen oprindelig var indrettet til hestestald med en tjenestebolig i nordenden, at østlængen har været indrettet til stald med maskinhus i den nordlige ende, at vognportbygningen udover 4 vognporte har indeholdt mejeri/mælkeri og muligvis grisehus, at den tidligere fodermesterbolig altid har været indrettet som to selvstændige boliger.

Kommunen har vurderet, at projektet vil indebære et behov på 56 parkeringspladser.

Fredningsnævnet har i den trufne afgørelse anført, at følgende dele af det samlede projekt anses for at være foreneligt med fredningens formål:

- Renovering af hovedhuset og indretning af 4 boliger.
- Nedrivning og genopførelse af vestlængen i samme skikkelse som hidtil med to boliger og erhvervslokaler. Når det i projektet anslås, at udnyttelse til erhvervslokaler skønnes at medføre ca. 30 arbejdspladser som ikke alle skal være knyttet til benyttelsen af vestfløjen, finder nævnet, at den påtænkte benyttelse af bygningen ikke går udover hvad nævnet i medfør af fredningskendelsen kan give tilladelse til ved dispensation. Fredningsnævnet tilslutter sig under hensyn til vestfløjens ringe stand og til, at den isoleret set ikke er specielt bevaringsværdig, at renoveringen kan foregå ved en totalnedrivning med genopførelse af en bygning af samme udseende og dimensioner som den eksisterende, bortset fra mindre blandt andet vinduesmæssige ændringer, der ikke væsentligt forandrer helhedsindtrykket.
- Renovering af det eksisterende ridehus.

- Renovering af østlængen, der skal anvendes som stald/garage. Tilladelsen til indretningen af garage i den nordlige del af længen er meddelt på vilkår af, at parkering finder sted med indkørsel via den eksisterende port i nordgavlen, uden at portens dimensioner ændres og således at porten bevares som lukket port, udført i materiale og form som i dag.
- Nedrivning af en mindre tilbygning på østsiden af østlængen.
- Renovering af gårdsplads og haver.
- Renovering og tilbygning til den eksisterende medhjælperbolig med henblik på indretning af to boliger samt nedrivning af eksisterende skure og opførelse af nye skure/carporte i tilknytning til boligerne.

Fredningsnævnet har meddelt afslag på ansøgningen om dispensation til den ansøgte ombygning af vognporten/depotbygningen til erhvervsformål, herunder med et stort glasparti, idet det vil indebære så store ændringer af det bestående med hensyn til udseende, størrelse og byggestil, at det ikke kan anses for foreneligt med fredningens formål.

Lokalkomiteen har i klagen bemærket, at ejendommen siden 1985 har været ejet af 4 forskellige selskaber og i hele denne periode har været genstand for en systematisk manglende vedligeholdelse sigtende mod en total ombygning til andet formål end angivet i fredningskendelsen. Hele ejendommen fremtræder i dag som meget forsømt og en del af bygningerne er tæt på en ruinlignende tilstand.

Rungsted Ladegård er i en række værker betegnet som en af de betydelige Rungstedgårde og det er ikke tilfældigt, at bevarelsen af kulturmiljøet indgår i formålet med fredningen. Det er derfor påtrængende, at bygningerne sættes i stand under respekt af fredningens formål, ligesom det er nødvendigt, at de øvrige forhold i fredningen overholdes. Det er imidlertid lokalkomiteens opfattelse, at den meddelte dispensation ikke sikrer Rungsted Ladegård med den tidligere kulturmiljømæssige markante rolle i Rungsted-området.

Lokalkomiteen har særligt påpeget,

- at det ansøgte projekt ikke lever op til landbrugslovens regler om bopælspligt,
- at de arbejder, som ikke kræver dispensation fra fredningen (renovering af østlængen og ridehallen) bør gennemføres før de arbejder, som kræver dispensation, for at sikre projektets gennemførelse,

- at indretning af 4 boliger i den eksisterende hovedbygning og anvendelse af vestlængen til boliger og erhverv også skal behandles efter planlovens landzonebestemmelser,
- at det er af væsentlig betydning, at kulturmiljøet i området bevares, og at bygningerne efter en renovering fremstår som en del af dette kulturmiljø som tidligere. De udarbejdede skitser, som gengiver eksisterende og fremtidige forhold, sikrer ikke i tilstrækkeligt omfang dette. Det endelige projekt bør forelægges fredningsnævnet til godkendelse.

Ansøger har i anledning af klagen anført, at ansøger erhvervede ejendommen den 1. januar 2001 bl.a. med henblik på dens istandsættelse til erhvervsmæssig udnyttelse. På daværende tidspunkt var ejendommen stærk forfalden. Siden da har ansøger i tæt samarbejde med Hørsholm Kommune udarbejdet det nu foreliggende projekt for renovering af bygningerne. Projektet adskiller sig væsentligt fra det projekt, som den daværende ejer ønskede at gennemføre, men som Naturklagenævnet afslog at tillade.

Efter ansøgers opfattelse kombinerer det foreliggende projekt fredningshensynene med en økonomisk forsvarlig udnyttelse af ejendommen og er også til gavn for ejendommen og området i særdeleshed.

Ansøger er opmærksom på, at projektet også kræver tilladelse efter planloven, landbrugsloven, byggeloven mv.

Besigtigelse.

Naturklagenævnet har den 21. september 2006 besigtiget ejendommen og holdet møde med sagens parter.

Ansøger redegjorde nærmere for det udarbejdede projekt.

Lokalkomiteen uddybede klagen og fremhævede at det ansøgte, herunder den ændrede anvendelse af vestlængen til erhverv, ikke er foreneligt med de hensyn som fredningen tilsigter at varetage.

Afgørelse.

I sagens behandling har deltaget 8 af Naturklagenævnets 10 medlemmer:

Bent Jacobsen (formand), Bent Hindrup Andersen, Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreassen, Martin Glerup, Leif Hermann, Mogens Mikkelsen og Poul Søgaard.

Naturklagenævnet udtaler:

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at der kan dispenseres fra en fredning, når det ansøgte ikke strider mod fredningens formål. Videregående afvigelser kan kun foretages ved gennemførelse af en ny fredning.

Ejendommen er omfattet af fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971.

Fredningen har bl.a. til formål at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab og bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted Hegn, Folehaven og Øresund.

Ifølge kendelsens § 5 må ny bebyggelse alene finde sted på det areal, hvorpå hoved- og avlsbygningerne er beliggende eller på den grund mellem den nordsydgående vej og banen, hvorpå en arbejderbolig er beliggende, jf. nærmere kortbilaget til fredningen. Bebyggelse skal godkendes af de påtaleberettigede, der navnlig skal sikre, at bebyggelsen hverken ved sit omfang, sit udseende eller andet kan virke skæmmende.

Det fremgår videre af bestemmelsen, at fredningen ikke er til hinder for, at avlsbygningerne anvendes til sådan erhvervsvirksomhed, som ikke ved røg, støj, ilde lugt, ubehagelig skue eller på anden måde er til gene for de omboende eller er egnet til at forringe de æstetiske værdier, som skal bevares i henhold til fredningen. De påtaleberettigede skal forud godkende bygningernes anvendelse til andre formål end de nuværende.

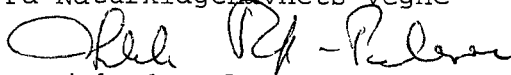
Ejendommens bygninger indgår som en integreret del af det kulturhistoriske miljø og fredningsbestemmelserne må forstås således, at denne enhed skal bevares uanset ejendommens eventuelle anvendelse til andre former for erhverv.

Naturklagenævnet finder ikke, at det foreliggende projekt, der i hovedtræk indebærer en istandsættelse af de eksisterende bygninger med bevarelse af de hidtidige funktioner samt nedrivning af vestlængen og opførelse af en erhvervsbygning på ca. 900 m² med ca. 30 arbejdspladser, er uforeneligt med fredningens formål om bevaring af det kulturhistoriske miljø, som bygningerne indgår i. Der er herved lagt vægt på, at både renoveringen af de eksisterende bygninger og den nye erhvervsbygning respekterer den hidtidige byggestil. Bygningerne vil derfor stort set fremtræde med samme bygningsmæssige udtryk som i dag, hvorved helhedsindtrykket af det samlede bygningskompleks i det store og hele bevares.

Nævnet kan herefter godkende såvel den ansøgte genopførelse af vestlængen som den ansøgte tilbygning mv. til den eksisterende arbejderbolig samt den ansøgte anvendelse af vestlængen (og en lille del af ridehallen) til erhverv og to boliger.

Herefter stadfæstes Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts afgørelse af 10. marts 2006 på de af fredningsnævnets stillede vilkår.

På Naturklagenævnets vegne



Lisbeth Toft-Petersen

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 00

Fax. 47 33 87 80

E-mail: oti@domstol.dk

Den 4. december 2008 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 150/2007 Ændret anvendelse af bebyggelse af Rungsted Ladegaaard, matr.nr. 3a, Rungsted By, Rungsted, Hørsholm Kommune**Ansøgning**

Holgaard arkitekter a/s har ved skrivelse af 14. december 2007 på vegne ejeren AM AGRO ApS ansøgt om tilladelse til at foretage omfattende ombygning af Rungsted Ladegård. Med ansøgningen er medsendt en række bilag med tegninger og fotografier, der viser både de nuværende forhold og de ansøgte ændringer. I ansøgningen er anført, at AM AGRO ApS den 19. september 2006 købte Rungsted Ladegård til privat formål. Det er bygherres ønske selv at bosætte sig på gården og drive gården som landbrugsejendom og herunder etablere et stutteri med plads til 20 heste, heraf 7-10 avlshopper og dyrke jorderne med afgrøder til brug for foder og strøelse.

I øjeblikket er hovedhuset disponeret som 2 private boliger.

Ejendommens vestlænge er sammenstyrtet og anvendes ikke.

Østlængens nordlige del er disponeret som vognport, men anvendes ikke. Den sydlige del af østlængen samt tilbygning mod øst er disponeret med stalde og anvendes af en privat rideskolevirksomhed.

Ladebygningen anvendtes til ridehal, indtil Hørsholm Kommune den 6. september 2007 grundet nedstyrtningssfare udstedte påbud om at rømme og aflukke bygningen.

Et mælkeri er delvist sammenstyrtet og anvendes kun delvis til opbevaring for rideskolen.

En fritliggende fodermesterbolig anvendes ikke og er delvis sammenstyrtet og nedbrændt, men var oprindeligt disponeret som to-familiebolig.

Efter renovering ønskes hovedhuset disponeret med privat bolig til bygherren og hans familie.

På baggrund af bygningernes dårlige stand og herunder i forlængelse af det anførte i tilstandsrapport fra Rådgivende Ingeniørfirma JJ Byg A/S fra september 2007 ansøges om tilladelse til at nedrive hele avlsanlægget og genopføre dette i samme stil og med samme arkitektoniske udtryk som det eksisterende.

Tilstandsvurderingens sammenfatning er således:

”Den generelle tilstand af de undersøgte primære bygningskomponenter svarer ret nøje til den i CN- rapport af 10. maj 2002 beskrevne, og det er åbenlyst, at nedbrydningsmekanismen for alle disse accelererer (befinder sig på den stejle del ”af forløbskurven i

ovennævnte rapport). Dette forhold implicerer, at der over alt i østfløjen og vestfløjen (måske kun i dennes sydende, såfremt den stedfundne istandsættelse af nordenden har været grundig nok) samt i vognportenes buehalvdel er risiko for lokalt kollaps (nedstyrtning) af trykbuer, idet selv beskedne rystelser og temperatur-/fugtgenerende horisontalbevægelse vil kunne få løse fuger til at falde ud, hvorved trykbuens bæreevne svigter uvarslet. I øst- og vestfløjen (igen med ovennævnte mulige begrænsning) er der endvidere risiko for større totalkollaps (specielt i ugunstige vejrligssituationer), idet de vitale forankringer mellem 3 spærfag, stålbuer og facademure med stor sandsynlighed er stærkt på vej mod total bæreevnesvigt (som allerede udløst i vestfløjens sydende). For ridehallens vedkommende må det konstateres, at stabilitet for vind på langs af bygningen med sikkerhed ikke kan eftervises beregningsmæssigt og i praksis i bedste fald er til stede via tilfældige sekundære effekter, som friktion i samlinger og måske en beskedne rammeeffekt i gavlhalvbuer. Ridehallens svære stabilitet er både beregningsmæssigt og i praksis tvivlsom i kraftig storm i de vitale samlinger mellem stålbuer og træspærfag er svækket i betydelig grad af rust, tæring, råd. anbefalet strategi for istandsættelse. Det vil næppe i praksis være muligt at istandsætte udlængerne til acceptabel (dvs. normmæssig dokumenterbar) sikkerhedsniveau under anvendelse af eksisterende bygningskomponenter, som ikke allerede er total nedbrudt - lønudgifterne til partiel eller total nedtagning og genopbygning vil være urealistisk høje, og det vil med stor sandsynlighed vise sig, at stålbuer efter effektiv afrensning og korrektionsbeskyttelse lokalt eller globalt er for svækkede for genopbygning med fornøden styrke. anbefaling må være total nedrivning af østfløj, vestfløj og ridehal (efter grundig registrering) og genopførelse med passende justering for relevante nugældende myndighedskrav og funktionskrav.”

Det samlede avlsanlæg skal anvendes til stutteri, medarbejderboliger samt erhvervslokaler til eget brug.

For at opfylde de moderne krav, der stilles til staldbyggeri, ansøges der om tilladelse til at udvide øst- og vestlængen med 90 cm i bredden og 30 cm i højden. Der ansøges yderligere om mulighed for at etablere en ridebane, der måler 20 meter i bredden, til opdræt af ungheste, ved at udvide ridehallen ca. 6 meter mod syd. Tilbygningen mod øst på østlængen planlægges ikke genopført.

Vestlængen disponeres med 20 moderne hestebokse med vand og direkte adgang til det fri.

Østlængen disponeres med 6 ens enheder, hvoraf 2 tænkes anvendt til medarbejderboliger og 4 til mindre erhvervslejemål/kontorlokaler.

Mælkeriet nedrives og genopføres ikke.

Der etableres ridebane på den indre gårdsplads, således at den, i strid med fredningen etablerede ridebane på østsiden af avlsanlægget, nedlægges.

Ladebygningen tænkes anvendt som ridehal.

Fodermesterboligen tænkes disponeret som en bolig til brug for familien. Fodermesterboligen ønskes genopført som enfamiliebolig med samme udtryk som den eksisterende. Den nye bolig med tilhørende garage tænkes alene opført på det med B markerede afsnit på fredningskortet. Øvrige byggerier tænkes opført på planens afsnit A.

Der ansøges endvidere om tilladelse til at opføre to nye vognporte i forlængelse af øst- og vestlængerne. Vognportene planlægges opført adskilt fra det eksisterende avlsanlæg, således at det vil være

muligt at skelne mellem nyt og gammelt. Vognportene planlægges opført til foder og maskinpark og i samme arkitektoniske udtryk som det øvrige avlsanlæg.

Fredningsbestemmelser

Området er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971 om fredning af Rungsted Ladegård. Formålet med fredningen er, jf. pkt. 1 at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab, der væsentligt er bestemt af dels store ubrudte marker mod nord, dels mindre og for hinanden forskudte skovpartier mod syd. Det er endvidere et formål med fredningen at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted hegn, Folehaven og Øresund. Om bebyggelse er i pkt. 5 anført, at eventuel ny bebyggelse alene må finde sted på det areal, hvorpå hoved- og avlsbygninger er beliggende, jf. det med A mærkede afsnit på planen, eller på den grund mellem den nord-sydgående vej og banen, hvorpå en arbejderbolig er beliggende, jf. det med B mærkede afsnit. Sådan bebyggelse skal godkendes af de påtaleberettigede, der navnlig skal sikre, at bebyggelsen hverken ved sit omfang, sin højde, sit udseende eller andet kan virke skæmmende. Hovedbygningen må alene anvendes til beboelse; dog skal det være tilladt i hovedbygningen at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når det kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom efter de påtaleberettigedes skøn forandres. Fredningen er ikke til hinder for, at avlsbygningerne anvendes til sådan erhvervsvirksomhed, som ikke ved røg, støj, ilde lugt, ubehageligt skue eller på anden måde er til gene for de omboende eller er egnet til at forringe de æstetiske værdier, som i henhold til nærværende deklaration skal bevares. De påtaleberettigede skal forud godkende bygningernes anvendelse til andre formål end de nuværende. Påtaleretten tilkommer i dag Miljøministeriet og Fredningsnævnet.

Tidligere afgørelser

I Naturklagenævnets afgørelse fra 19. maj 1999 er anført, at Rungsted Ladegård er en landbrugs-ejendom på ca. 31 ha, der ligger i landzone syd for Rungstedvej mellem Kystbanen, villaområderne langs Strandvejen i Rungsted og det fredede Rungstedlund. Ejendommen er bebygget med en hovedbygning i to etager og tre sammenhængende driftslænger i en etage og på pladsen mellem disse en mindre halvåben vognport. Fredningsnævnet havde den 25. april 1996 meddelt tilladelse til renovering af ejendommen, hvorved driftsbygningerne blev nedrevet og erstattet af nyt erhvervsbyggeri. Det ansøgte kontorhus ville få en størrelse og format svarende til de eksisterende driftsbygninger og ville som disse blive opført med profileret sort tagpap og rødpuksede facader. Ved indlæg af etageadskillelse ville der blive opnået et etageareal på 4.550 m² mod de eksisterende ca. 2.870 m². Naturklagenævnets flertal udtalte ”Fredningen af Rungsted Ladegård har det dobbelte formål at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab og endvidere at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted hegn, Folehaven og Øresund. Den eksisterende landsbrugsejendoms bygninger indgår som en integreret del af det kulturhistoriske miljø, og fredningsbestemmelserne må forstås således, at denne enhed skal bevares uanset landbrugsdriftens ophør og ejendommens eventuelle anvendelse til andre former for erhverv. Opførelse af et moderne kontorhus med omkring 100 arbejdspladser til erstatning for de nuværende driftsbygninger vil - uanset en tilstræbt bygningsmæssig lighed - indebære en udnyttelse af ejendommen som er uforenelig med det kulturhistoriske miljø, fredningen skal bevare. Projektet kan derfor ikke tillades ved dispensation.

Ved afgørelse af 16. oktober 2006 tog Naturklagenævnet stilling til klage over Fredningsnævnets dispensation af 10. marts 2006, hvorved der var givet tilladelse til renovering og ombygning af ejendommen med henblik på delvis anvendelse til erhvervsformål. Projektet indebar:

- renovering af hovedbygningen og indretning af 4 boliger,
- nedrivning og genopførelse af vestlængen i samme skikkelse som hidtil med henblik på anvendelse til erhverv og indretning af 2 boliger i den nordlige ende,
- renovering af ridehuset, idet 160 m² af bygningen på i alt 1.000 m² skulle indgå som en del af vestlængen til erhvervsformål,
- renovering af østlængen med henblik på fortsat anvendelse som stald med vognport/garager til seks biler i den nordlige ende (en mindre tilbygning mod øst, der i dag anvendes til rideskoleponyer påtænkes nedrevet)
- renovering af vognportbygningen, herunder isætning af nye glasfacader i portåbningerne, med henblik på anvendelse til erhverv,
- renovering og opførelse af en tilbygning til den tidligere medhjælperbolig, der ligger ca. 300 m syd for det øvrige bebyggede areal, med henblik på indretning af to boliger hver på ca. 125 til 150 m².

Erhvervsarealet ville herefter udgøre ca. 950 m² (690 m² i vestlængen og 260 m² i vognportbygningen), boligarealet ca. 1.200 m² (heraf 741 m² i den eksisterende hovedbygning), ridehal og stald ca. 1.185 m² og garagearealet ca. 140 m². Ejendommen skulle herefter anvendes som arbejdsplads for ca. 30 personer.

Fredningsnævnet havde meddelt tilladelse til det ansøgte, men dog afslag på tilladelse til ansøgte ombygning af vognporten/depotbygningen til erhvervsformål, herunder med et stort glasparti, idet dette ville indebære så store ændringer af det bestående med hensyn til udseende, størrelse og byggestil, at det ikke kunne anses foreneligt med fredningens formål.

Naturklagenævnet fandt ikke, at det foreliggende projekt, der i hovedtræk indebar en istandsættelse af de eksisterende bygninger, med bevarelse af de hidtidige funktioner samt nedrivning af vestlængen og opførelse af en erhvervsbygning på ca. 900 m² med ca. 30 arbejdspladser var uforeneligt med fredningens formål om bevaring af det kulturhistoriske miljø, som bygningerne indgår i. Der blev herved lagt vægt på, at både renoveringen af de eksisterende bygninger og den nye erhvervsbygning respekterer den hidtidige byggestil. Bygningerne ville derfor stort set fremtræde med samme bygningsmæssige udtryk som i dag, hvorved helhedsindtrykket af det samlede bygningskompleks i det store hele kunne bevares.

Den nye ejer af Rungsted Ladegård har ikke foretaget den i afgørelsen tilladte ombygning, men har i stedet indgivet den ansøgning, der skal tages stilling til ved nærværende afgørelse.

Udtalelser fra Hørsholm Kommune

Ved skrivelse af 26. februar 2008 har kommunen bl.a. anført, at Rungsted Ladegård sammen med dyrkningsjorderne, de øvrige Rungstedgårde og Rungsted Kyst Station udgør et helstøbt kulturmiljø, som tydeligt fortæller om en periode i kommunens historie. Store byudviklingsområder er udstykket fra disse gårde. Hertil kommer, at Rungsted Ladegård repræsenterer en for sin tid moderne og fremsynet byggeteknik inden for landbrugsbyggeri. Det er således af stor betydning, at ladegården finder en fremtidig anvendelse, der både sikrer den kulturhistoriske helhed, som bygningsanlægget udgør, og samtidig respekterer og underordner sig, at ejendommen i sin helhed er fredet som landbrugsejendom. Ladegårdsanlægget udgør et vigtigt og synligt spor i Rungsteds nye historie, som både repræsenterer landbrugshistorie og lokal kulturhistorie ved familien Dinesen. Det har hidtil været anset for at være af stor betydning for kulturmiljøet, at Ladegårdsanlægget kunne bevares på trods af det omfattende forfald, som skyldes mange års manglende vedligehold. Uan-

set hvor medtaget et bygningsanlæg vil være efter brand, mislighold eller vandskade vil det sjældent være umuligt at restaurere eller genopføre bygningen, men indsatsen og udgiften skal stå mål med den kulturhistoriske værdi, bygningen repræsenterer. Selvom Rungsted Ladegård repræsenterer et stykke lokalt kulturhistorie og for sin tid en avanceret og minimalistisk byggeteknik, er det med det fremskredne forfald næppe rimeligt at insistere på en restaurerende istandsættelse af driftsbygninger og Fodermesterboligen (Noahs Ark).

Genopførelse som ansøgt vil samlet set betyde en forøgelse af etagearealet fra de nuværende 3.342 m² inkl. kælder til 3.961 m² inkl. kælder.

I stuehuset vil de 2 eksisterende boliger blive nedlagt, og der opføres en ny bolig. Boligareal udgør 485 m².

Østlængen nedrives, og der opføres en ny østlænge med samme "fodafttryk". Østlængen indrettes med 6 enheder ens indrettet med køkken/bad og 1. sal i form af hemse. Det oplyses, at to enheder ønskes anvendt til boligformål og 4 enheder ønskes anvendt til erhvervsformål, i alt 850 m² etageareal og 550 m² bebygget areal.

Sydlængen/ridehallen nedrives og genopføres med en udvidelse mod syd, således at ridebanen kan opnå målene 20 x 60 m. Der indrettes tilskuertribune mod vest, i alt 1.400 m² etageareal.

Vestlængen nedrives og der opføres en ny vestlænge med samme "fodafttryk". Vestlængen skal anvendes til hold af 20 heste. Ifølge ansøgningen drejer det sig om hestestutteri, hvor der forventes at være 8 hopper i fol. I alt 550 m². Vognport/mælkeriet nedrives (263 m²) og der opføres i stedet 2 fritliggende maskinhuse i forlængelse af øst og vestfløjen, i alt 222 m².

Medhjælperboligerne Noahs Ark nedrives, og der opføres et enfamiliehus på 285 m². Noahs Ark henligger i dag som brandtomt, hvor kun vandskadede ydermure står tilbage. Oprindeligt har der været indrettet 2 medhjælperboliger til Rungsted Ladegård. De 2 boliger har ikke været beboet siden 2000 og 2002.

Der er udarbejdet en plejeplan for landskabet.

I vedlagt notat af 14. februar 2008 anfører kommunen, at projektet repræsenterer en nytænkning af Rungsted Ladegård. Der er ikke tale om en genopførelse, men snarere en vellykket gendigtning, som i hovedsagen respekterer de ydre bygningsmæssige rammer, som Rungsted Ladegård i dag udfylder. De ekstra etagemeter i forhold til status quo hidrør fra en udvidelse af ridehallen, forøgelse af husdybden på øst- og vestlængen, indretning af indskudt etager i den nye østfløj og en større bolig til erstatning for Noahs Ark samt de nye maskinhuse.

Rungsted Ladegård repræsenterer allerede i sin nuværende skikkelse et stort bygningsanlæg, der for længst er vokset fra produktionsjorderne, der op igennem det 20. århundrede er blevet reduceret bl.a. af anlæg af golfbane og frastykning af arealer til byudvikling. Det er således næppe realistisk, at de tilbageværende produktionsjorder kan afføde et behov for et bygningskompleks af en sådan størrelse. En gendigtning af ladegårdsanlægget som lystgård mere end produktionsgård kunne være en farbar vej for både at bevare landskabsmæssig aktivitet på stedet – hestehold – og samtidig opretholde en vis fortælle værdi om det hidtidige storlandbrug Rungsted Ladegård.

Ud fra en landskabelig vurdering er der flere forhold, der gør sig gældende. Ridehallen/sydlængen forlænges mod syd, og overskrider således de eksisterende bebyggelsesmæssige rammer. Forlængelsen af bygningsanlægget er beskeden i forhold til det samlede volumen. Vognporten midt på

gårdspladserne, som tydeligt adskiller gårdsplads og ladegårdsanlæg fra hovedbygningen, ønskes nedrevet, og der søges om at opføre 2 maskinhuse i forlængelse af driftsbygningerne. Det vil betyde, at indblikket tværs over gårdspladsen mellem skolen og Ladegården vil forsvinde.

Landskabeligt knytter problemet sig især til udnyttelsen af tomten ved Noahs Ark. Noahs Ark blev bygget som dobbelt medhjælperbolig samtidig med ladegårdsanlægget på et areal syd herfor og udgjorde dermed en del af det kulturhistoriske anlæg. Noahs Ark i dag henligger som ruin, og da de 2 boliger ikke har været beboet i mere end 3 år, må retten til at opretholde boligerne efter landzonereglerne anses for at være fortabt. Noahs Ark udgør en af komponenterne i det kulturhistoriske miljø omkring Rungsted Ladegård, som det vil være af betydning at bevare. Ganske vist er huset skadet af brand, men dog ikke i en grad, så det ikke kan genopbygges. Ud fra et kulturhistorisk hensyn bør bygningen genopbygges, men det må anses for yderst betænkeligt at opføre nyt byggeri på denne fremskudte placering i det fredede landskab.

Udvidelsen af ridehallen mod syd vil give mulighed for at opfylde de internationale mål til banens størrelse. Opførelse af ridehaller med banemål på 20 x 60 m vil ikke i dette tilfælde give landskabelige problemer. Udvidelsen kan således indbygges i den i forvejen store bygningsvolumen, uden at dominansen i landskabet vil blive nævneværdig forøget.

Ved skrivelse af 25. juni 2008 har kommunen anført, at Ladegården er beliggende i et landskab, der blev fredet i 1971. Fredningen blev gennemført som en erstatningsfri fredning på den daværende ejers foranledning. Som kompensation herfor fik den daværende ejer mulighed for at udstykke villagrundene omkring Louise Park/Bogaisvej. Fredningen er en landskabsfredning, der først og fremmest skal sikre det åbne landbrugslandskab, men skal også beskytte det kulturhistoriske miljø, som det store gårdanlæg udgør. Rungsted Ladegårds bynære beliggenhed gør, at den fredede landzoneejendom siden 1990'erne og med skiftende ejere af gården, er ansøgt nedrevet og/eller udnyttet til erhvervs/boligformål. Indtil 2006 er alle ansøgninger blevet afslået af Fredningsnævnet eller Naturklagenævnet som værende for vidtgående i forhold til beskyttelse af det kulturhistoriske miljø. Naturklagenævnet tillod i 2006, at der kunne indrettes kontorer og bolig i en nyopført vestlænge, mens østlængen kunne istandsættes til hesteopstaldning, og sydlængen - ridehuset - kunne istandsættes, og medhjælperboligerne - Noahs Ark - kunne udvides. Dispensationen indebar således, at vestfløjen, som byggeteknisk var den mest medtagne del af gårdanlægget, kunne nedrives og genopføres i stort set samme skikkelse. Naturklagenævnet har sagt nej til genopførelse af ladegårdsanlægget til erhvervsformål, men sagt ja til en restaurerende istandsættelse af gårdens øst og sydlænge og genopførelse af vestlængen til erhvervsformål. En anvendelse af ejendommen til rene jordbrugsformål - her stutteri - vurderes af kommunen at være bedre i overensstemmelse med fredningen.

Selvom etagearealet er øget i forhold til det eksisterende ladegårdsanlæg, er en del af forøgelsen sket indadtil i form af bredere staldlænger og indskudte etager. Det gælder dog ikke udbygningen af sydfløjen - ridehallen - som ønskes udvidet mod syd, således at gårdens samlede fodaftryk i landskabet forøges.

Medhjælperboligen Noahs Ark henligger nu som delvist nedbrændt tomt og har ikke været beboet siden 2002. Af landskabelige hensyn bør medhjælperboligen Noahs Ark alene genopføres i sin oprindelige skikkelse, således at der ved kopi bevares et vidnesbyrd om det kulturhistoriske hele, som Rungsted Ladegård har udgjort.

Udtalelse fra Miljøcenter Roskilde

Ved skrivelse af 29. januar 2008 har Miljøcenteret gennemgået fredningsbestemmelserne og de tidligere ansøgninger. Om det nu ansøgte projekt har Miljøcentret hæftet sig ved, at hele det 3-længede anlæg af driftsbygninger nedrives og genopføres i samme stil, idet øst- og vestlængerne dog forøges med 90 cm i bredden og 30 cm i højden, og at ridehallen udvides med 6 meter i bredden mod syd, hvilket i alt vil indebære en udvidelse af det bebyggede areal på ca. 450 m².

Det bemærkes, at det ikke nærmere er specificeret, hvilken erhvervstype østlængen skal anvendes til, udover det er angivet, at der er tale om erhvervslokaler til eget brug.

Nyopførelse af vognportene af 110 m² til foder og maskinpark indebærer, at det skal sikres, at disse opføres inden for det i fredningen omtalte med A mærkede afsnit på planen. Dette synes ifølge Miljøcentret at være tilfælde.

Etablering af springbaner mv. må efter fredningsbestemmelserne under ingen omstændigheder finde sted.

Fodermesterboligen ønskes opført som en vinkelbygning med tilhørende garage.

Skal der etableres møddingsplads syd for ridehallen, kræver dette særskilt dispensation fra fredningsbestemmelserne.

Danmarks Naturfredningsforenings Hørsholmsafdelings udtalelser

Ved skrivelse af 19. februar 2008 til Fredningsnævnet og 19. maj 2008 til Hørsholm Kommune har Naturfredningsforeningen bemærket, at projektet omfatter 2 medhjælperboliger nemlig dels en bolig i vestlængen og dels genopførelse af den nedbrændte fodermesterbolig (Noahs Ark).

Efter Naturfredningsforeningens opfattelse bør der alene opføres/indrettes en medhjælperbolig på ejendommen.

Foreningen finder endvidere, at udvidelsen af sydfløjen er meget stor og dominerende, og det i en grad, der er fremmedgørende for området og de afstemte proportioner, som det eksisterende bygningskompleks giver udtryk for.

Det er ikke tilfældigt, at såvel hovedbygningen som alle fløjbygningerne er registreret som bevaringsværdige, og at det i fredningen for området er angivet, at den også har til formål at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted. En eventuel udvidelse af sydfløjen bør derfor ske ind mod gårdrummet.

Udtalelse vedrørende landzoneansøgning

Ansøger har samtidig ansøgt Hørsholm Kommune om tilladelse til projektet efter landzonebestemmelserne. Kommunen har til brug for behandling af sagen indhentet diverse udtalelser.

Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur har herunder anført, at kommunen vil miste et kulturhistorisk bygningskompleks ved nedrivning, hvorfor landsforeningen ikke kan anbefale en sådan.

Hørsholm Egnsmuseum har anført, at Rungsted Ladegård er opført af arkitekt Knud Borring, der var progressiv og eksperimenterende inden for landbrugsbyggeri, og selv anså han Rungsted Ladegård

for at være blandt hans bedste arbejder. Rungsted Ladegård indgår i to vigtige kulturmiljøer, dels som en af de store gårde i Hørsholm øst, som foruden Rungsted gårdene omfatter Kokkedal Slot og Sophienberg, og dels som vigtig repræsentant for det moderne landbrugsbyggeri, opført i Knud Borrings beton- og jernbuekonstruktioner. Der er tale om et for sin tid moderne landbrugsbyggeri med et moderne og samtidigt infrastrukturanlæg - kystbanen som nærmeste nabo. På baggrund af kulturhistorien finder museet, at der bør insisteres på en restaurerende istandsættelse af driftsbygningerne, og at Noahs Ark nedrives, uden at der opføres et nyt hus, som vil forstyrre det landbrugsland, som er tilbage. Museet finder, at det er stærkt kritisabelt, at bygningerne i den grad har fået lov til at forfalde.

Rungstedlundfonden modsætter sig nedrivning, specielt af østlængen som særlig er interessant byggeteknisk og vognporten med mejeribygning samt tårn som er enestående for proprietærgården. Der henvises til Christian Schützes bygningshistoriske undersøgelse fra 2000. Det anføres, at Knud Barring med sig fra Frankrig medbragte et patenteret jernbuesystem, som blev videreudviklet særligt med henblik på lader og stalde, og han blev hurtigt godsejernes foretrukne arkitekt. Ingeborg Dinesen, Karen Blixens mor, lod Rungsted Ladegård opføre da Rungstedlunds længer nedbrændte i 1898, hvorefter den blev brugt både af Rungstedlund og Rungstedgård. Fra 1920 overgik driften alene til Rungstedgård og Rungsted Ladegård. Af respekt for denne historik bør driftslængerne ikke nedrives.

Brugere af Rungsted Rideklub og Rungsted Rideskole - 47 underskrifter - finder, at der bør tages hensyn til rideskolens fremtid. Rideskolen er et vigtigt fritidstilbud til børn og unge. Det er harmløst, at skiftende ejere af Rungsted Ladegård ved systematisk at lade bygningerne forfalde i sidste ende får lov til at nedrive bygningerne.

Ansøger har til høringssvarene bemærket, at man er meget bevidst om, at Rungsted Ladegård repræsenterer både kulturhistoriske og bygningshistoriske værdier. Tilstandsrapporten har desværre vist, at renovering og istandsættelse af driftsbygningerne ikke vil være økonomisk muligt. Nedrivning og genopførelse ses derfor som eneste mulige løsning. For at tilgodese det kulturhistoriske miljø, er der udarbejdet en landskabelig helhedsplan, og intentionerne fra ansøger er at foretage en "ansigtsløftning". Ansøger er indstillet på at foretage fotoregistrering før nedrivning. Den nye ejer af Rungsted Ladegård ønsker ikke, at rideskolen/klubben fortsætter, og lejemålet er derfor opsagt.

Kommunen har kommenteret de fremsatte høringssvar ved bl.a. at bemærke, at der blev rejst bygningsfredningssag for Rungsted Ladegård i 1995. Det særlige bygningssyn udtalte dengang følgende:

"Sammenfattende er Rungsted Ladegård stærkt nedslidt og i teknisk dårlig stand. Murværket i både hovedbygning og hovedlænger i forfald, og i laden er jernbuerne angrebet af rust og taglæggerne delvist ødelagt af fugt. Synet finder ikke, at Rungsted Ladegård, opført i 1889 af Knud Barring, har de fremragende arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning af Rungsted Ladegård."

Kommunen anfører endvidere, at Noahs Ark udgør en af komponenterne i det kulturhistoriske miljø omkring Rungsted Ladegård, som det vil være af betydning at bevare. Ganske vist har huset været ubeboet siden 2002 og er skadet af brand, så det næppe kan restaureres, men huset er veldokumenteret, så det vil være muligt at opføre en bebyggelsesbygning, hvor bygningernes ydre genskabes, hvilket er ønskeligt ud fra et kulturhistorisk hensyn. Et nyt beboelseshus, som i sin arkitektur er uden tilknytning til ladegårdsanlægget, vil det derimod være yderst betænkeligt at opføre.

Kommunes Teknik og Miljøudvalg besluttede herefter på møde den 27. august 2008 at meddele landzonetilladelse således:

Hovedbygningen tillades indrettet med bolig på 487 m². Der meddeles afslag på etablering af selvstændig bolig i kælderen.

Vognportene: Begge portene tillades nedrevet.

Østlængen: Længen må nedrives, og i stedet må der opføres en hestestald på 550 m² med plads til 20 heste.

Sydfløjen/ridehus: Længen må nedrives, og der må opføres et nyt og større ridehus, inkl. ridebane på 20 x 60 m og et etageareal på 1.420 m² og med placering som ansøgt.

Vestlængen: Længen må nedrives, der må opføres en ny bygning på 500 m², hvoraf 250 m² indrettes som medhjælperbolig og resten som driftsbygning

Maskinhuse: Der må opføres 2 maskinhuse på hver 111 m².

Noahs Ark: Der må genopføres en fodermesterbolig af samme størrelse og udseende som den nedbrændte bygning. Der gives afslag på ansøgning om opførelse af et større og anderledes udseende hus.

Besigtigelse

Fredningsnævnet har den 27. august 2008 afholdt besigtigelse på ejendommen, og der holdt møde med Hørsholm Kommune, Hørsholm Egnsmuseum, Miljøcenter Roskilde, Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling, Dansk Ornitologisk Forening, Rungstedlund Fonden samt ansøgers rådgivere.

Ansøger anførte under mødet, at det i forhold til fredningens formål er afgørende, at bygningsmassen skal anvendes til landbrugsformål. En ny gennemgang af bygningernes tilstand har vist, at der er funderingsmæssige problemer, tæring af stålkonstruktioner og andre helt fundamentale problemer. Ansøger har derfor valgt at nedrive alle driftslængerne og genopføre disse helt i samme stil og som et helt symmetrisk gårdanlæg. Hovedbygningerne renoveres gennemgribende og skal anvendes som bolig for ejeren selv. Tidligere lejer er nu fraflyttet. De øvrige bygninger skal alle anvendes i forbindelse med ejerens hestehold.

Der søges nu alene om godkendelse i henhold til fredningen i det omfang kommunen, som landzonemyndighed, har godkendt dette.

Vestlængen mod skolen blev besigtiget. Ydermuren var delvis sammenstyrtet. De indre murede tøndeformerede hvælv var synlige. Det særlige i denne minimalistiske byggemetode fremhævedes. Hørsholm Egnsmuseum oplyste, at byggemetoden er sjældent anvendt. Det oplystes, at vestlængen ikke kan anvendes som stald på grund af regler om afstand i forhold til den nærliggende skolebygning. Facaden mod skolen ville ifølge ansøger - i lighed med de øvrige længdefacader - fremstå som rødpuksede. Der vil ske opdeling i felter af 5 meter med pilastre, og der vil blive placeret en dør midt i hver felt. I boligdelen vil der komme vinduer bag dørene. Vestlængen skal dels anvendes

til en bolig og dels til drift og herunder til skoning af heste og opbevaring af foder og lignende. Breddeudvidelsen af vestlængen på 90 cm vil ske ind mod gårdrummet.

Ridehallen/sydlængen blev besigtiget. Længen vil blive udvidet i bredden både mod nord og mod syd men mest mod nord. Dette skyldes, at der skal respekteres en minimumsafstand mod skoleejendommens skel syd for ridehallen. Konsekvensen er, at driftslængernes nordligste gavle ligeledes rykker mod nord ca. 5 meter, og de nye vognportsbygninger rykker således tilsvarende nordpå. De nye bygningshjørner var afsat på stedet med pinde. En træ række syd for ridehallen vil blive fældet i forbindelse med udvidelsen. Nye vil blive plantet.

Placering af møddingplads er endnu ikke fastlagt og derfor ikke omfattet af ansøgningen.

Den nuværende ridebane vest for bygningerne vil blive nedlagt. I stedet anlægges ny ridebane i gårdrummet, hvor eksisterende vognport nedrives.

Tilstanden af østlængen blev nærmere beskrevet og vist frem. Murene var skæve, funderingen dårlig og stålkonstruktionen tæret. Behovet for forøgelsen af staldlængdens bredde skyldes dimensionerne af de 20 hestebokse, der indrettes i østlængen. Længen blev endvidere besigtiget indvendig.

Hovedhuset blev besigtiget udefra.

Beliggenheden af de nye vognporte blev besigtiget.

Efterfølgende udtalelse fra Rungsted Rideskole

Ved brev af 10. september 2008 har rideskolen betvivlet, at der planlægges stutteri på ejendommen. Rideskolen mener, at ejeren vil have hestepension eller konkurrencestald. Rideskolen mener, at det må være muligt for et byggefirma at mure de eksisterende bygninger op. Rideskolen finder heller ikke, at det kan være rigtigt, at mejerbygningen med det flotte tårn og de meget særprægede vinduer skal fjernes for at få ridebane på gårdspladsen. Rideskolen undrer sig over, at kommunen kan sige ja til at ødelægge Karen Blixen-familiens livsværk og erstatte det med et moderne byggeri.

Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse

Afgørelsen er truffet af nævnets tre medlemmer: Olaf Tingleff (formand), Niels Olesen og Knud Düring.

Fredningsnævnet må lægge til grund, at de eksisterende driftsbygninger nu har en sådan manglende vedligeholdelsesstandard, at det i forbindelse med renovering er rimeligt at nedrive disse. Ved genopførelse er det i henhold til fredningens delvise kulturhistoriske formål vigtigt, at de nye bygninger får et udtryk, som svarer til det eksisterende.

Fredningsnævnet finder efter besigtigelse, at de bygninger ansøger ønsker opført, vil fremstå på en måde der absolut kan sammenlignes med de eksisterende bygninger. Det store bygningskompleks vurderes ikke at ville misblende området.

I forhold til kulturhistorien skønnes det endvidere at være et fremskridt i forhold til den i 2006 meddelte tilladelse, at bygningerne fremover skal bruges til landbrugsrelaterede aktiviteter.

Nedrivning og genopførelse med foreslåede materialer og med det foreslåede udseende findes her-
efter ikke at være i strid med fredningens formål.

Fredningsnævnet har overvejet, om udvidelsen i forhold til den eksisterende bygningsmasse er acceptabel og herunder, at ridehallen udvides mod syd og ud i landskabsrummet. Efter besigtigelse finder Fredningsnævnet efter en samlet landskabelig vurdering ikke tilstrækkelig grundlag for at meddele afslag på nogen del af det senest ansøgte anlæg ved hovedhuset, selv om der bør udvises forsigtighed med bygningsudvidelser mod syd, og selv om det i det konkrete tilfælde medfører fældning af en række træer mod syd.

Efter kommunens anbefaling, og efter det anførte om det kulturhistoriske aspekt, finder Fredningsnævnet endvidere ikke tilstrækkelig anledning til at modsætte sig, at der opføres en selvstændig fodermesterbolig med samme størrelse og udseende som den, der nedbrændte.

Herefter godkender Fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, det ansøgte, således som ansøgningen er blevet korrigeret efter kommunens meddelelse af landzonetilladelse.

Tilladelsen må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen på 4 uger, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, jf. stk. 1. Tilladelsen bortfalder efter § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

Olaf Tingleff
nævnsformand

Vejledning om klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder og lokale foreninger og lignende, som har væsentlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage skal stiles til Naturklagenævnet og sendes til Fredningsnævnet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Når Naturklagenævnet har modtaget klagen fra Fredningsnævnet, vil Naturklagenævnet tilsende klageren en opkrævning. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrdordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage.

Denne afgørelse er sendt

Pr. brev til:

AM AGRO ApS, Strandvejen 724, 2930 Klampenborg

Holgaard arkitekter a/s, Frederiksgade 17, 1., 1265 København K

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Borgergade 111, 1300 København K

Brugere af Rungsted Rideklub og Rungsted Rideskole v/Helle Hönig, Dronningvej 11, 2970 Hørsholm.

Rungsted Rideskole v/Elna Andersen, Rungstedvej 78, 2960 Rungsted Kyst

Pr. e-mail til:

Hørsholm Kommune (2007-0573)

Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening i Hørsholm

By- og Landskabsstyrelsen

Miljøcenter Roskilde (412-00271)

Friluftsrådet

Friluftsrådet Nordsjælland

DOF

DOF København

Dansk Ornitologtisk Forening

Hørsholm Egns Museum, post@hoersholmmuseum.dk

Rungstedlundfonden v/adv. Jesper Rothe, lawoffice@philip.dk, (j.nr. 1263-001)

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 00

Fax. 47 33 87 80

E-mail: ssp@domstol.dk

Den 5. marts 2009 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 64/2008 Belysning fra Piet Heins Vej til Helleholm i Hørsholm Kommune**Ansøgning**

Hørsholm Kommune har ved brev af 26. juli 2008 ansøgt om tilladelse til opsætning af stibelysning fra Piet Heins Vej til Helleholm. Der ønskes opsat københavnerarmaturer med lysskærm på 3,5 m høje master. Den nærmere placering fremgår af fotobilag med signatur for hver enkel mast. Der er ca. 25 m mellem masterne. I ansøgningen angives bl.a., at kommunen i flere år har ønsket at forøge sikkerheden på kommunens stinet og fremme cyklismen bl.a. ved at etablere belysning på stierne. Kommunalbestyrelsen har i den forbindelse godkendt etablering af ny stibelysning på kystbanestiens sydlige del, således at der derefter er en belyst sti i Hørsholm Kommune fra kommunegrænsen i nord til kommunegrænsen i syd, hvor stien er en del af den nationale cykelrute 9. Stien er belyst, hvor den løber gennem Fredensborg Kommune, og Rudersdal Kommune i syd har tilkendegivet at ville fortsætte belysningen også der. På stistrækningen fra Piet Heins Vej og til Helleholm løber stien i yderkanten af fredningen af Rungsted Ladegård. Belysningen er placeret på stiens syd-/vestlige side, da der på en del af strækningen er trådhegn/beplantning som ”ryg” for belysning, som vist på vedlagte fotos.

Det har været drøftet at erstatte den høje belysning på en del af den åbne strækning med en lav pullertbelysning (Bysted lygten). For trygheden, det æstetiske indtryk og helhedens skyld er der imidlertid også dette sted valgt den ”høje” belysning. Bysted lygten anføres at være fin til at give punktbelysning, men de enkelte lamper skal placeres meget tæt for at give en tilfredsstillende ”sikkerheds-belysning”. Pullertbelysning belyser og udstiller endvidere personen på stien, hvorimod københavnerbelysningen giver en bred belysning, så også sidearealerne oplyses. Hvis det ansøgte imødekommes, vil der være samme belysningsarmatur langs kystbanestien gennem hele Hørsholm Kommune.

Fredningsbestemmelser

Omhandlede stiarealer er omfattet af Fredningsnævnets afgørelse af 5. oktober 1971 om fredning af Rungsted Ladegård mv. Fredningens formål er at bevare det nuværende og værdifulde og karakteristiske landskab, der væsentligst er bestemt af dels store ubrudte marker mod nord, dels mindre og for hinanden forskudte skovpartier mod syd. Det er endvidere et formål med fredningen at bidrage til bevaringen af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted Hegn, Folehaven og Øresund. Ifølge § 2 skal arealerne til enhver tid bibeholdes i deres nuværende tilstand som henholdsvis have- og landbrugsarealer samt træbevoksede arealer. Indretning af anlæg som fodboldbane, golfbane, væddeløbsbane og

springbane og lignende må under ingen omstændigheder finde sted. De på den vedhæftede plan angivne veje og stier skal, jf. § 3 være tilgængelige for offentligheden til fods og på cykel. Arealerne må ikke udnyttes på en sådan måde, at det kan virke skæmmende eller i strid med fredningens formål.

Udtalelser

Miljøcenter Roskilde har i brev af 19. august 2008 anført, at miljøcentret finder, at de foreslåede lysarmaturer i det åbne land vil påvirke landskabet. Det foreslås, at det henstilles til kommunes overvejelser at opsætte mindre dominerende armaturer, fx pullertbelysning.

Danmarks Naturfredningsforening i Hørsholm har i brev af 1. september 2008 bemærket, at stien forløber i åbent land og gør i den forbindelse opmærksom på, at stier med et lignende forløb igennem de sidste mange år altid er belyst med Bysted lampen. Dette gælder fx skolestien fra Slotsdalen/Slotsparken over Kokkedal (Kokkedalfredningen), skolestien fra Stampevej/Ringvejskvarteret til Usserød Å (Usserød Ådal-fredningen) samt yderligere belysning på Kokkedals jorder til Sophienberg, hvor såvel DN som kommunen har anbefalet Bysted lampen (FS 7/2008). Bysted Lampen udmærker sig ved lave pullertagtige standere, som via kraftige lameller giver et hovedsageligt nedadrettet lys på en måde, som ikke griber forstyrrende eller generende ind i landskabet. Såfremt denne type belysning var foreslået, ville foreningen ikke have bemærkninger. Københavnerarmaturet vil derimod på dette sted være et forstyrrende element i landskabet, som ydermere aften og nat vil give en lysforurening, som ikke hører hjemme i et åbent landskab. Naturfredningsforeningen må derfor ubetinget anbefale, at Fredningsnævnet meddeler afslag på opsætning af københavnerarmaturet.

Hørsholm Kommune har hertil i skrivelser af 19. september 2008 og 9. oktober 2008 supplerende anført, at kommunen ved belysningsforslag har taget hensyn til den omgivne natur og golfbane. Kommunens forslag skåner omgivelserne for lysgener, idet lygterne, hvor det er muligt, er placeret med ryggen op ad tæt beplantning. Af de 43 lygter, der er placeret langs selve Kystbanestien fra Linstowsvej til Helleholm, er der kun 3 lygter placeret på en strækning over ca. 85 m, hvor der er åbent land mod golfbanen. 5 lygter er placeret op til en busket ind til golfbanen, mens de øvrige 35 lygter står med skov/træer som baggrund. Københavnerarmaturet er et meget enkelt armatur i sin form, der vil give et asymmetrisk lys rettet ned på stien. Mastehøjden er valgt, for at belysningen kan være i harmoni med omgivelserne. Københavnerarmaturet vil ikke genere omkringboende, da der langs den langt overvejende del af strækningen ikke er bebyggelse i nærheden af stien. De arealer, der ligger på stiens vestside er ikke natur men golfarealer. Arealerne på stiens østside er arealer, der hører under Rungsted Ladegård, og hvor kommunen har problemer med at få ejeren til at bekæmpe bjørneklo. Der er meget stor forskel på skolestien over den åbne strækning af Kokkedal-jorderne og omhandlede sti, der er ”klemmt inde” mellem skov/bjørneklo-mark og beplantning om golfbane. Der er efter kommunens opfattelse også meget stor forskel på stien langs bebyggelsen ved Ringveje og husene ud til Sophienberg Allé til stien her, hvor der ikke er boliger, der vil blive generet af lys fra lygterne. Netop skolestiens forløb mellem/langs tætte beplantninger må absolut pege på, at en almindelig stibelysning af københavnerarmatur på en 3,5 m høj mast må være at foretrække.

Besigtigelse

Fredningsnævnet har den 21. januar 2009 foretaget besigtigelse af området og der holdt møde med

Hørsholm Kommune, Miljøcenter Roskilde og Danmarks Naturfredningsforenings afdeling for Hørsholm.

Kommunen redegjorde nærmere for forslaget og oplyste herunder, at Københavnerarmaturet vil blive opført i hvid farver. Pullerter anførtes at ville give en utilstrækkelig belysning af en sti af omhandlede type, der er meget befærdet og benyttes af folk til og fra stationen samt af skolebørn. Pullerter vil kun kunne markere, hvor stien løber, mens ansøgte belysning vil oplyse stien og give større tryghed for brugerne. Der er mange beboere i nærområdet, der har givet udtryk for ønske om en god belysning af stien, hvilket Københavnerarmaturet vil gøre. Sådanne armaturer vil derimod ikke oplyse området uden for stien. I Hørsholm Kommune anvendes både pullertbelysning og Københavnerarmaturet afhængig af, i hvilken grad det skønnes nødvendigt for trygheden og trafikken at holde stierne oplyst. Hvis det drejer sig om det helt åbne landskab, vil kommunen foretrække de lave pullerter, men omhandlede sti løber langs levende hegn af blandet karakter mod golfbane og langs en bebyggelse. Også Rudersdal Kommune har besluttet at anvende Københavnerarmaturet på deres del af stiforløbet. Der foreligger ikke nærmere tekniske undersøgelser om den sikkerhedsmæssige forskel på at benytte pullertbelysning og Københavnerarmatur. Kommunen vil indpasse lamperne, således at de syner mindst, idet de fortrinsvis vil blive opsat, hvor de er buskads og vejtræer.

Danmarks Naturfredningsforening fastholdt, at det ansøgt ikke bør imødekommes og henviste herved bl.a. til, at belysningen delvis vil blive opsat i det åbne land. Foreningen modsætter sig ikke som sådan, at stien belyses, men finder det unødvendigt og uønsket med så kraftig belysning som foreslået af kommunen. Pullerterne kan opsættes i 1,5 m høj i rustmateriale og med nedadrettede lameller. Denne type vil kunne give en fuld tilstrækkelig belysning af stien, således som det fx ses på Caroline Mathildestien ved grænsen til Søllerød. Hvis kommunen vil påberåbe sig naboernes stillingtagen, burde der have været foretaget en mere formel undersøgelse herom. Der har været sti i ca. 20 år uden lys og uden, at dette har givet anledning til oplysninger om færdselssikkerhedsmæssige problemer. Det smukke naturområde skal påvirkes mindst muligt af fremmedelementer som belysning. Argumentet om, at der bør være ensartet belysning over hele den meget lange sti, er ikke tungtvejende, da stien forløber over mange forskellige landskaber mv.

Miljøcenter Roskilde fandt, at lav belysning som udgangspunkt må foretrækkes på fredede arealer. Den konkrete sag må imidlertid antages at være ”på vippen” bl.a. henset til, at omhandlede sti ligger på fredningsgrænsen, og at det måske kan siges at være et tilfælde, om stien er medtaget under det fredede areal.

De to lampetyper opsat i nærheden af stationen blev besigtiget.

Fredningsnævnets afgørelse og begrundelse

Afgørelsen er truffet af fredningsnævnets tre medlemmer: Olaf Tingleff (formand), Niels H.V. Olesen og Knud Düring.

Fredningsnævnet finder, at der som udgangspunkt bør udvises tilbageholdenhed med anbringelse af lyskilder i fredede landområder. Dette gælder også ved stier i sådanne områder. Lyskilder bør kun opsættes, når der er en konkret rimelig grund hertil, og når dette kan ske med respekt for den påvirkning, det vil have for nærområdet og de interesser, der er værnede med fredningen. I givet fald

bør belysning ved stier som udgangspunkt opsættes så lavt, som det er trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt.

I den konkrete fredning vedrørende området ved Rungsted Ladegård er anført, at der ikke må ske udnyttelse af arealerne, som efter de påtaleberettigedes skøn kan virke skæmmende eller i strid med fredningens formål. Beskyttelse mod lyskilder inden for netop denne fredning må herefter antages at være relativt mere begrænset end efter en række andre fredninger, hvor der er indført mere restriktive bestemmelser.

Fredningsnævnet foretrækker som udgangspunkt den lave pullertbelysning frem for Københavnerarmaturet i 3,5 meters højde, men finder i denne sag, med anførte fredningsbestemmelser, ikke tilstrækkeligt grundlag for at modsætte sig den ansøgte belysning.

Fredningsnævnet lægger herved afgørende vægt på, at langt de fleste lygtepæle med Københavnerarmatur kan opføres umiddelbart ved eksisterende træer og buske samt at stiforløbet ligger langs fredningsgrænsen.

I afgørelsen er indgået en konkret vurdering af nærområderne til stien og den påvirkning heraf, der vil kunne ske efter opsætning af ansøgte belysning.

Med denne begrundelse tillader Fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, opsætning af ansøgte belysning.

Tilladelsen må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen på 4 uger, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, jf. stk. 1. Tilladelsen bortfalder efter § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

Olaf Tingleff
nævnshoved

Vejledning om klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder og lokale foreninger og lignende, som har væsentlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage skal stiles til Naturklagenævnet og sendes til Fredningsnævnet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Når Naturklagenævnet har modtaget klagen fra Fredningsnævnet, vil Naturklagenævnet tilsende klageren en opkrævning. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage.

Denne afgørelse er sendt til:

Pr. e-mail til:
Hørsholm Kommune
Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening Hørsholm
By- og Landskabsstyrelsen
Miljøcenter Roskilde (412-00472)
Friluftsrådet
Friluftsrådet v/Poul Erik Pedersen
DOF
DOF Nordsjælland

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 00

Fax. 47 33 87 80

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 14. april 2013 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 062/2012 – Ansøgning om fornyet dispensation til ændret anvendelse og ombygning af Rungsted Ladegaard, matr.nr. 3a Rungsted By, Rungsted, Hørsholm Kommune.**Ansøgningen:**

Anders Moesgaard har på vegne ejeren af ovennævnte ejendom den 20. august 2012 anmodet Fredningsnævnet for Nordsjælland om at forny en af fredningsnævnet den 4. december 2008 meddelt tilladelse til at kunne foretage ombygning samt andre ændringer på ejendommen. Det er oplyst, at det, der søges om, er identisk med den tilladelse, som fremgår af tilladelsen af 4. december 2008. Det er endvidere oplyst, at tilladelsen ikke er udnyttet på grund af en konstateret større forurening på ejendommen. Da tilladelsen ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, er den bortfaldet, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2.

Fredningsbestemmelser og tidligere afgørelser:

I fredningsnævnets afgørelse af 4. december 2008 er redegjort for fredningsbestemmelser og tidligere afgørelser vedrørende ejendommen. Afgørelsen er sålydende:

”...

Ansøgning

Holgaard arkitekter a/s har ved skrivelse af 14. december 2007 på vegne ejeren AM AGRO ApS ansøgt om tilladelse til at foretage omfattende ombygning af Rungsted Ladegård. Med ansøgningen er medsendt en række bilag med tegninger og fotografier, der viser både de nuværende forhold og de ansøgte ændringer. I ansøgningen er anført, at AM AGRO ApS den 19. september 2006 købte Rungsted Ladegård til privat formål. Det er bygherres ønske selv at bosætte sig på gården og drive gården som landbrugsejendom og herunder etablere et stutteri med plads til 20 heste, heraf 7-10 avlshopper og dyrke jorderne med afgrøder til brug for foder og strøelse.

I øjeblikket er hovedhuset disponeret som 2 private boliger.

Ejendommens vestlænge er sammenstyrtet og anvendes ikke.

Østlængens nordlige del er disponeret som vognport, men anvendes ikke. Den sydlige del af østlængen samt tilbygning mod øst er disponeret med stalde og anvendes af en privat rideskolevirksomhed.

Ladebygningen anvendtes til ridehal, indtil Hørsholm Kommune den 6. september 2007 grundet nedstyrtningssfare udstedte påbud om at rømme og aflukke bygningen.

Et mælkeri er delvist sammenstyrtet og anvendes kun delvis til opbevaring for rideskolen.

En fritliggende fodermesterbolig anvendes ikke og er delvis sammenstyrtet og nedbrændt, men var oprindeligt disponeret som to-familiebolig.

Efter renovering ønskes hovedhuset disponeret med privat bolig til bygherren og hans familie.

På baggrund af bygningernes dårlige stand og herunder i forlængelse af det anførte i tilstandsrapport fra Rådgivende Ingeniørfirma JJ Byg A/S fra september 2007 ansøges om tilladelse til at nedrive hele avlsanlægget og genopføre dette i samme stil og med samme arkitektoniske udtryk som det eksisterende.

Tilstandsvurderingens sammenfatning er således:

“Den generelle tilstand af de undersøgte primære bygningskomponenter svarer ret nøje til den i CN-rapport af 10. maj 2002 beskrevne, og det er åbenlyst, at nedbrydningsmekanismerne for alle disse accelererer (befinder sig på den stejle del “af forløbskurven i ovennævnte rapport). Dette forhold implicerer, at der over alt i østfløjen og vestfløjen (måske kun i dennes sydende, såfremt den stedfundne istandsættelse af nordenden har været grundig nok) samt i vognportenes buehalvdel er risiko for lokalt kollaps (nedstyrtning) af trykbuer, idet selv beskedne rystelser og tempereatur-/fugtgenerende horisontalbevægelse vil kunne få løse fuger til at falde ud, hvorved trykbuens bæreevne svigter uvarslet. I øst- og vestfløjen (igen med ovennævnte mulige begrænsning) er der endvidere risiko for større totalkollaps (specielt i ugunstige vejrligssituationer), idet de vitale forankringer mellem 3 spærfag, stålbure og facademure med stor sandsynlighed er stærkt på vej mod total bæreevnesvigt (som allerede udløst i vestfløjens sydende). For ridehallens vedkommende må det konstateres, at stabilitet for vind på langs af bygningen med sikkerhed ikke kan eftervises beregningsmæssigt og i praksis i bedste fald er til stede via tilfældige sekundære effekter, som friktion i samlinger og måske en beskedne rammeeffekt i gavlhavnbuer. Ridehallens svære stabilitet er både beregningsmæssigt og i praksis tvivlsom i kraftig storm i de vitale samlinger mellem stålbuer og træspærfag er svækket i betydelig grad af rust, tæring, råd. Anbefalet strategi for istandsættelse. Det vil næppe i praksis være muligt at istandsætte udlængerne til acceptabel (dvs. normmæssig dokumenterbart) sikkerhedsniveau under anvendelse af eksisterende bygningskomponenter, som ikke allerede er total nedbrudt - lønudgifterne til partiel eller total nedtagning og genopbygning vil være urealistisk høje, og det vil med stor sandsynlighed vise sig, at stålbuer efter effektiv afrensning og korrektionsbeskyttelse lokalt eller globalt er for svækkede for genopbygning med fornøden styrke. Anbefaling må være total nedrivning af østfløj, vestfløj og ridehal (efter grundig registrering) og genopførelse med passende justering for relevante nugældende myndighedskrav og funktionskrav.”

Det samlede avlsanlæg skal anvendes til stutteri, medarbejderboliger samt erhvervslokaler til eget brug.

For at opfylde de moderne krav, der stilles til staldbyggeri, ansøges der om tilladelse til at udvide øst- og vestlængen med 90 cm i bredden og 30 cm i højden. Der ansøges yderligere om mulighed for at etablere en ridebane, der måler 20 meter i bredden, til opdræt af ungheste, ved at udvide ridehallen ca. 6 meter mod syd. Tilbygningen mod øst på østlængen planlægges ikke genopført.

Vestlængen disponeres med 20 moderne hestebokse med vand og direkte adgang til det fri.

Østlængen disponeres med 6 ens enheder, hvoraf 2 tænkes anvendt til medarbejderboliger og 4 til mindre erhvervslejemål/kontorlokaler.

Mælkeriet nedrives og genopføres ikke.

Der etableres ridebane på den indre gårdsplads, således at den, i strid med fredningen etablerede ridebane på østsiden af avlsanlægget, nedlægges.

Ladebygningen tænkes anvendt som ridehal.

Fodermesterboligen tænkes disponeret som en bolig til brug for familien. Fodermesterboligen ønskes genopført som enfamiliebolig med samme udtryk som den eksisterende. Den nye bolig med tilhørende garage tænkes alene opført på det med B markerede afsnit på fredningskortet. Øvrige byggerier tænkes opført på planens afsnit A.

Der ansøges endvidere om tilladelse til at opføre to nye vognporte i forlængelse af øst- og vestlængerne. Vognportene planlægges opført adskilt fra det eksisterende avlsanlæg, således at det vil være muligt at skelne mellem nyt og gammelt. Vognportene planlægges opført til foder og maskinpark og i samme arkitektoniske udtryk som det øvrige avlsanlæg.

Fredningsbestemmelser

Området er omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 5. oktober 1971 om fredning af Rungsted Ladegård. Formålet med fredningen er, jf. pkt. I at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab, der væsentligt er bestemt af dels store ubrudte marker mod nord, dels mindre og for hinanden forskudte skovpartier mod syd. Det er endvidere et formål med fredningen at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt areaerne mellem Rungsted hegn, Folehaven og Øresund. Om bebyggelse er i pkt. 5 anført, at eventuel ny bebyggelse alene må finde sted på det areal, hvorpå hoved- og avlsbygninger er beliggende, jf. det med A mærkede afsnit på planen, eller på den grund mellem den nord-sydgående vej og banen, hvorpå en arbejderbolig er beliggende, jf. det med B mærkede afsnit. Sådan bebyggelse skal godkendes af de påtaleberettigede, der navnlig skal sikre, at bebyggelsen hverken ved sit omfang, sin højde, sit udseende eller andet kan virke skæmmende. Hovedbygningen må alene anvendes til beboelse; dog skal det være tilladt i hovedbygningen at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når det kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom efter de påtaleberettigedes skøn forandres. Fredningen er ikke til hinder for, at avisbygningerne anvendes til sådan erhvervsvirksomhed, som ikke ved røg, støj, ilde lugt, ubehageligt skue eller på anden måde er til gene for de omboende eller er egnet til at forringe de æstetiske værdier, som i henhold til nærværende deklaration skal bevares. De påtaleberettigede skal forud godkende bygningernes anvendelse til andre formål end de nuværende. Påtaleretten tilkommer i dag Miljøministeriet og Fredningsnævnet.

Tidligere afgørelser

I Naturklagenævnets afgørelse fra 19. maj 1999 er anført, at Rungsted Ladegård er en landbrugs-ejendom på ca. 31 ha, der ligger i landzone syd for Rungstedvej mellem Kystbanen, villaområderne langs Strandvejen i Rungsted og det fredede Rungstedlund. Ejendommen er bebygget med en hovedbygning i to etager og tre sammenhængende driftslænger i en etage og på pladsen mellem disse en mindre halvåben vognport. Fredningsnævnet havde den 25. april 1996 meddelt tilladelse til renovering af ejendommen, hvorved driftsbygningerne blev nedrevet og erstattet af nyt erhvervsbyggeri. Det ansøgte kontorhus ville få en størrelse og format svarende til de eksisterende driftsbygninger og ville som disse blive opført med profileret sort tagpap og rødpuksede facader. Ved indlæg af

etageadskillelse ville der blive opnået et etageareal på 4.550 m² mod de eksisterende ca. 2.870 m². Naturklagenævnets flertal udtalte "Fredningen af Rungsted Ladegård har det dobbelte formål at bevare det nuværende værdifulde og karakteristiske landskab og endvidere at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted, herunder særligt arealerne mellem Rungsted hegn, Folehaven og Øresund. Den eksisterende landsbrugsejendoms bygninger indgår som en integreret del af det kulturhistoriske miljø, og fredningsbestemmelserne må forstås således, at denne enhed skal bevares uanset landbrugsdriftens ophør og ejendommens eventuelle anvendelse til andre former for erhverv. Opførelse af et moderne kontorhus med omkring 100 arbejdspladser til erstatning for de nuværende driftsbygninger vil - uanset en tilstræbt bygningsmæssig lighed - indebære en udnyttelse af ejendommen som er uforenelig med det kulturhistoriske miljø, fredningen skal bevare. Projektet kan derfor ikke tillades ved dispensation.

Ved afgørelse af 16. oktober 2006 tog Naturklagenævnet stilling til klage over Fredningsnævnets dispensation af 10. marts 2006, hvorved der var givet tilladelse til renovering og ombygning af ejendommen med henblik på delvis anvendelse til erhvervsformål. Projektet indebar:

- renovering af hovedbygningen og indretning af 4 boliger,
- nedrivning og genopførelse af vestlængen i samme skikkelse som hidtil med henblik på anvendelse til erhverv og indretning af 2 boliger i den nordlige ende,
- renovering af ridehuset, idet 160 m² af bygningen på i alt 1.000 m² skulle indgå som en del af vestlængen til erhvervsformål,
- renovering af østlængen med henblik på fortsat anvendelse som stald med vognport/garager til seks biler i den nordlige ende (en mindre tilbygning mod øst, der i dag anvendes til rideskoleponyer påtænkes nedrevet),
- renovering af vognportbygningen, herunder isætning af nye glasfacader i portåbningerne, med henblik på anvendelse til erhverv,
- renovering og opførelse af en tilbygning til den tidligere medhjælperbolig, der ligger ca. 300 m syd for det øvrige bebyggede areal, med henblik på indretning af to boliger hver på ca. 125 til 150 m².

Erhvervsarealet ville herefter udgøre ca. 950 m² (690 m² i vestlængen og 260 m² i vognportbygningen), boligarealet ca. 1.200 m² (heraf 741 m² i den eksisterende hovedbygning), ridehal og stald ca. 1.185 m² og garagearealet ca. 140 m². Ejendommen skulle herefter anvendes som arbejdsplads for ca. 30 personer.

Fredningsnævnet havde meddelt tilladelse til det ansøgte, men dog afslag på tilladelse til ansøgte ombygning af vognporten/depotbygningen til erhvervsformål, herunder med et stort glasparti, idet dette ville indebære så store ændringer af det bestående med hensyn til udseende, størrelse og byggestil, at det ikke kunne anses foreneligt med fredningens formål.

Naturklagenævnet fandt ikke, at det foreliggende projekt, der i hovedtræk indebar en istandsættelse af de eksisterende bygninger, med bevarelse af de hidtidige funktioner samt nedrivning af vestlængen og opførelse af en erhvervsbygning på ca. 900 m² med ca. 30 arbejdspladser var uforeneligt med fredningens formål om bevaring af det kulturhistoriske miljø, som bygningerne indgår i. Der blev herved lagt vægt på, at både renoveringen af de eksisterende bygninger og den nye erhvervsbygning respekterer den hidtidige byggestil. Bygningerne ville derfor stort set fremtræde med samme bygningsmæssige udtryk som i dag, hvorved helhedsindtrykket af det samlede bygningskompleks i det store hele kunne bevares.

Den nye ejer af Rungsted Ladegård har ikke foretaget den i afgørelsen tilladte ombygning, men har i stedet indgivet den ansøgning, der skal tages stilling til ved nærværende afgørelse.

Udtalelser fra Hørsholm Kommune

Ved skrivelse af 26. februar 2008 har kommunen bl.a. anført, at Rungsted Ladegård sammen med dyrkningsjorderne, de øvrige Rungstedgårde og Rungsted Kyst Station udgør et helstøbt kulturmiljø, som tydeligt fortæller om en periode i kommunens historie. Store byudviklingsområder er udstykket fra disse gårde. Hertil kommer, at Rungsted Ladegård repræsenterer en for sin tid moderne og fremsynet byggeteknik inden for landbrugsbyggeri. Det er således af stor betydning, at ladegården finder en fremtidig anvendelse, der både sikrer den kulturhistoriske helhed, som bygningsanlægget udgør, og samtidig respekterer og underordner sig, at ejendommen i sin helhed er fredet som landbrugsejendom. Ladegårdsanlægget udgør et vigtigt og synligt spor i Rungsteds nyere historie, som både repræsenterer landbrugshistorie og lokal kulturhistorie ved familien Dinesen. Det har hidtil været anset for at være af stor betydning for kulturmiljøet, at Ladegårdsanlægget kunne bevares på trods af det omfattende forfald, som skyldes mange års manglende vedligehold. Uanset hvor medtaget et bygningsanlæg vil være efter brand, mislighold eller vandskade vil det sjældent være umuligt at restaurere eller genopføre bygningen, men indsatsen og udgiften skal stå mål med den kulturhistoriske værdi, bygningen repræsenterer. Selvom Rungsted Ladegård repræsenterer et stykke lokalt kulturhistorie og for sin tid en avanceret og minimalistisk byggeteknik, er det med det fremskredne forfald næppe rimeligt at insistere på en restaurerende istandsættelse af driftsbygninger og Fodermesterboligen (Noahs Ark).

Genopførelse som ansøgt vil samlet set betyde en forøgelse af etagearealet fra de nuværende 3.342 m² inkl. kælder til 3.961 m² inkl. kælder.

I stuehuset vil de 2 eksisterende boliger blive nedlagt, og der opføres en ny bolig. Boligareal udgør 485 m².

Østlængen nedrives, og der opføres en ny østlænge med samme "fodaftrek". Østlængen indrettes med 6 enheder ens indrettet med køkken/bad og 1. sal i form af hemse. Det oplyses, at to enheder ønskes anvendt til boligformål og 4 enheder ønskes anvendt til erhvervsformål, i alt 850 m² etageareal og 550 m² bebygget areal.

Sydflængen/ridehallen nedrives og genopføres med en udvidelse mod syd, således at ridebanen kan opnå målene 20 x 60 m. Der indrettes tilskuertribune mod vest, i alt 1.400 m² etageareal.

Vestflængen nedrives og der opføres en ny vestlænge med samme "fodaftrek". Vestflængen skal anvendes til hold af 20 heste. Ifølge ansøgningen drejer det sig om hestetutteri, hvor der forventes at være 8 hopper i fol. I alt 550 m². Vognport/mælkeriet nedrives (263 m²) og der opføres i stedet 2 fritliggende maskinhuse i forlængelse af øst og vestfløjen, i alt 222 m².

Medhjælperboligerne Noahs Ark nedrives, og der opføres et enfamiliehus på 285 m². Noahs Ark henligger i dag som brandtomt, hvor kun vandskadede ydermure står tilbage. Oprindeligt har der været indrettet 2 medhjælperboliger til Rungsted Ladegård. De 2 boliger har ikke været beboet siden 2000 og 2002.

Der er udarbejdet en plejeplan for landskabet.

I vedlagt notat af 14. februar 2008 anfører kommunen, at projektet repræsenterer en nytænkning af Rungsted Ladegård. Der er ikke tale om en genopførelse, men snarere en vellykket gendigtning, som i hovedsagen respekterer de ydre bygningsmæssige rammer, som Rungsted Ladegård i dag udfylder. De ekstra etagemeter i forhold til status quo hidrør fra en udvidelse af ridehallen, forøgelse af husdybden på øst- og vestlængen, indretning af indskudt etager i den nye østfløj og en større bolig til erstatning for Noahs Ark samt de nye maskinhuse.

Rungsted Ladegård repræsenterer allerede i sin nuværende skikkelse et stort bygningsanlæg, der for længst er vokset fra produktionsjordeme, der op igennem det 20. århundrede er blevet reduceret bl.a. af anlæg af golfbane og frastykning af arealer til byudvikling. Det er således næppe realistisk, at de tilbageværende produktionsjorder kan afføde et behov for et bygningskompleks af en sådan størrelse. En gendigtning af ladegårdsanlægget som lystgård mere end produktionsgård kunne være en farbar vej for både at bevare landskabsmæssig aktivitet på stedet - hestehold - og samtidig opretholde en vis fortællerværdi om det hidtidige storlandbrug Rungsted Ladegård. Ud fra en landskabelig vurdering er der flere forhold, der gør sig gældende. Ridehallen/sydlængen forlænges mod syd, og overskrider således de eksisterende bebyggelsesmæssige rammer. Forlængelsen af bygningsanlægget er beskeden i forhold til det samlede volumen. Vognporten midt på gårdspladserne, som tydeligt adskiller gårdsplads og ladegårdsanlæg fra hovedbygningen, ønskes nedrevet, og der søges om at opføre 2 maskinhuse i forlængelse af driftsbygningerne. Det vil betyde, at indblikket tværs over gårdspladsen mellem skolen og Ladegården vil forsvinde.

Landskabeligt knytter problemet sig især til udnyttelsen af tomten ved Noah Ark. Noahs Ark blev bygget som dobbelt medhjælperbolig samtidig med ladegårdsanlægget på et areal syd herfor og udgjorde dermed en del af det kulturhistoriske anlæg. Noahs Ark i dag henligger som ruin, og da de 2 boliger ikke har været beboet i mere end 3 år, må retten til at opretholde boligerne efter landzone-reglerne anses for at være fortabt. Noahs Ark udgør en af komponenterne i det kulturhistoriske miljø omkring Rungsted Ladegård, som det vil være af betydning at bevare. Ganske vist er huset skadet af brand, men dog ikke i en grad, så det ikke kan genopbygges. Ud fra et kulturhistorisk hensyn bør bygningen genopbygges, men det må anses for yderst betænkeligt at opføre nyt byggeri på denne fremskudte placering i det fredede landskab.

Udvidelsen af ridehallen mod syd vil give mulighed for at opfylde de internationale mål til banens størrelse. Opførelse af ridehaller med banemål på 20 x 60 m vil ikke i dette tilfælde give landskabelige problemer. Udvidelsen kan således indbygges i den i forvejen store bygningsvolumen, uden at dominansen i landskabet vil blive nævneværdig forøget.

Ved skrivelse af 25. juni 2008 har kommunen anført, at Ladegården er beliggende i et landskab, der blev fredet i 1971. Fredningen blev gennemført som en erstatningsfri fredning på den daværende ejers foranledning. Som kompensation herfor fik den daværende ejer mulighed for at udstykke vil-lagrundene omkring Louise Park/Bogaisvej. Fredningen er en landskabsfredning, der først og fremmest skal sikre det åbne landbrugslandskab, men skal også beskytte det kulturhistoriske miljø, som det store gårdanlæg udgør. Rungsted Ladegårds bynære beliggenhed gør, at den fredede land-zoneejendom siden 1990'erne og med skiftende ejere af gården, er ansøgt nedrevet og/eller udnyttet til erhvervs/boligformål. Indtil 2006 er alle ansøgninger blevet afslået af Fredningsnævnet eller Naturklagenævnt som værende for vidtgående i forhold til beskyttelse af det kulturhistoriske miljø. Naturklagenævnet tillod i 2006, at der kunne indrettes kontorer og bolig i en nyopført vestlænge, mens østlængen kunne istandsættes til hesteopstaldning, og sydlængen - ridehuset - kunne istandsættes, og medhjælperboligerne - Noahs Ark - kunne udvides. Dispensationen indebar således, at vestfløjen, som byggeteknisk var den mest medtagne del af gårdanlægget, kunne nedrives og gen-

opføres i stort set samme skikkelse. Naturklagenævnet har sagt nej til genopførelse af ladegårdsanlægget til erhvervsformål, men sagt ja til en restaurerende istandsættelse af gårdens øst og sydlænge og genopførelse af vestlængen til erhvervsformål. En anvendelse af ejendommen til rene jordbrugsformål - her stutteri - vurderes af kommunen at være bedre i overensstemmelse med fredningen.

Selvom etagearealet er øget i forhold til det eksisterende ladegårdsanlæg, er en del af forøgelsen sket indadtil i form af bredere staldlænger og indskudte etager. Det gælder dog ikke udbygningen af sydfløjen – ridehallen - som ønskes udvidet mod syd, således at gårdens samlede fodaftryk i landskabet forøges.

Medhjælperboligen Noahs Ark henligger nu som delvist nedbrændt tomt og har ikke været beboet siden 2002. Af landskabelige hensyn bør medhjælperboligen Noahs Ark alene genopføres i sin oprindelige skikkelse, således at der ved kopi bevares et vidnesbyrd om det kulturhistoriske hele, som Rungsted Ladegård har udgjort.

Udtalelse fra Miljøcenter Roskilde

Ved skrivelse af 29. januar 2008 har Miljøcenteret gennemgået fredningsbestemmelserne og de tidligere ansøgninger. Om det nu ansøgte projekt har Miljøcentret hæftet sig ved, at hele det 3-længede anlæg af driftsbygninger nedrives og genopføres i samme stil, idet øst- og vestlængerne dog forøges med 90 cm i bredden og 30 cm i højden, og at ridehallen udvides med 6 meter i bredden mod syd, hvilket i alt vil indebære en udvidelse af det bebyggede areal på ca. 450 m².

Det bemærkes, at det ikke nærmere er specificeret, hvilken erhvervstype østlængen skal anvendes til, udover det er angivet, at der er tale om erhvervslokaler til eget brug.

Nyopførelse af vognportene af 110 m² til foder og maskinpark indebærer, at det skal sikres, at disse opføres inden for det i fredningen omtalte med A mærkede afsnit på planen. Dette synes ifølge Miljøcentret at være tilfælde.

Etablering af springbaner mv. må efter fredningsbestemmelserne under ingen omstændigheder finde sted.

Fodermesterboligen ønskes opført som en vinkelbygning med tilhørende garage.

Skal der etableres møddingsplads syd for ridehallen, kræver dette særskilt dispensation fra fredningsbestemmelserne.

Danmarks Naturfredningsforenings Hørsholmsafdelings udtalelser

Ved skrivelse af 19. februar 2008 til Fredningsnævnet og 19. maj 2008 til Hørsholm Kommune har Naturfredningsforeningen bemærket, at projektet omfatter 2 medhjælperboliger nemlig dels en bolig i vestlængen og dels genopførelse af den nedbrændte fodermesterbolig (Noahs Ark).

Efter Naturfredningsforeningens opfattelse bør der alene opføres/indrettes en medhjælperbolig på ejendommen.

Foreningen finder endvidere, at udvidelsen af sydfløjen er meget stor og dominerende, og det i en grad, der er fremmedgørende for området og de afstemte proportioner, som det eksisterende bygningskompleks giver udtryk for.

Det er ikke tilfældigt, at såvel hovedbygningen som alle fløjbygningerne er registreret som bevaringsværdige, og at det i fredningen for området er angivet, at den også har til formål at bidrage til bevaring af det landskabelige og kulturhistoriske miljø, der præger Rungsted. En eventuel udvidelse af sydfløjen bør derfor ske ind mod gårdrummet.

Udtalelse vedrørende landzoneansøgning

Ansøger har samtidig ansøgt Hørsholm Kommune om tilladelse til projektet efter landzonebestemmelserne. Kommunen har til brug for behandling af sagen indhentet diverse udtalelser.

Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur har herunder anført, at kommunen vil miste et kulturhistorisk bygningskompleks ved nedrivning, hvorfor landsforeningen ikke kan anbefale en sådan.

Hørsholm Egnsmuseum har anført, at Rungsted Ladegård er opført af arkitekt Knud Borring, der var progressiv og eksperimenterende inden for landbrugsbyggeri, og selv anså han Rungsted Ladegård for at være blandt hans bedste arbejder. Rungsted Ladegård indgår i to vigtige kulturmiljøer, dels som en af de store gårde i Hørsholm øst, som foruden Rungsted gårdene omfatter Kokkedal Slot og Sophienberg, og dels som vigtig repræsentant for det moderne landbrugsbyggeri, opført i Knud Borrings beton- og jernbuekonstruktioner. Der er tale om et for sin tid moderne landbrugsbyggeri med et moderne og samtidigt infrastrukturanlæg - kystbanen som nærmeste nabo. På baggrund af kulturhistorien finder museet, at der bør insisteres på en restaurerende istandsættelse af driftsbygningerne, og at Noahs Ark nedrives, uden at der opføres et nyt hus, som vil forstyrre det landbrugsland, som er tilbage. Museet finder, at det er stærkt kritisabelt, at bygningerne i den grad har fået lov til at forfalde.

Rungstedlundfonden modsætter sig nedrivning, specielt af østlængen som særlig er interessant byggeteknisk og vognporten med mejeribygning samt tårn som er enestående for proprietærgården. Der henvises til Christian Schützes bygningshistoriske undersøgelse fra 2000. Det anføres, at Knud Borring med sig fra Frankrig medbragte et patenteret jernbuesystem, som blev videreudviklet særligt med henblik på lader og stalde, og han blev hurtigt godsejernes foretrukne arkitekt. Ingeborg Dinesen, Karen Blixens mor, lod Rungsted Ladegård opføre da Rungstedlunds længer nedbrændte i 1898, hvorefter den blev brugt både af Rungstedlund og Rungstedgård. Fra 1920 overgik driften alene til Rungstedgård og Rungsted Ladegård. Af respekt for denne historik bør driftslængerne ikke nedrives.

Brugere af Rungsted Rideklub og Rungsted Rideskole - 47 underskrifter - finder, at der bør tages hensyn til rideskolens fremtid. Rideskolen er et vigtigt fritidstilbud til børn og unge. Det er harmlidende, at skiftende ejere af Rungsted Ladegård ved systematisk at lade bygningerne forfalde i sidste ende får lov til at nedrive bygningerne.

Ansøger har til høringssvarene bemærket, at man er meget bevidst om, at Rungsted Ladegård repræsenterer både kulturhistoriske og bygningshistoriske værdier. Tilstandsrapporten har desværre vist, at renovering og istandsættelse af driftsbygningerne ikke vil være økonomisk muligt. Nedrivning og genopførelse ses derfor som eneste mulige løsning. For at tilgodese det kulturhistoriske miljø, er der udarbejdet en landskabelig helhedsplan, og intentionerne fra ansøger er at foretage en "ansigtsløftning". Ansøger er indstillet på at foretage fotoregistrering før nedrivning. Den nye ejer af Rungsted Ladegård ønsker ikke, at rideskolen/klubben fortsætter, og lejemålet er derfor opsagt.

Kommunen har kommenteret de fremsatte høringssvar ved bl.a. at bemærke, at der blev rejst bygningsfredningssag for Rungsted Ladegård i 1995. Det særlige bygningssyn udtalte dengang følgende:

“Sammenfattende er Rungsted Ladegård stærkt nedslidt og i teknisk dårlig stand. Murværket i både hovedbygning og hovedlænger i forfald, og i laden er jernbuerne angrebet af rust og taglægterne delvist ødelagt af fugt. Synet finder ikke, at Rungsted Ladegård, opført i 1889 af Knud Borring, har de fremragende arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning af Rungsted Ladegård.”

Kommunen anfører endvidere, at Noahs Ark udgør en af komponenterne i det kulturhistoriske miljø omkring Rungsted Ladegård, som det vil være af betydning at bevare. Ganske vist har huset været ubeboet siden 2002 og er skadet af brand, så det næppe kan restaureres, men huset er veldokumenteret, så det vil være muligt at opføre en bebyggelsesbygning, hvor bygningernes ydre genskabes, hvilket er ønskeligt ud fra et kulturhistorisk hensyn. Et nyt beboelseshus, som i sin arkitektur er uden tilknytning til ladegårdsanlægget, vil det derimod være yderst betænkeligt at opføre.

Kommunes Teknik og Miljøudvalg besluttede herefter på møde den 27. august 2008 at meddele landzonetilladelse således:

Hovedbygningen tillades indrettet med bolig på 487 m². Der meddeles afslag på etablering af selvstændig bolig i kælderen.

Vognportene: Begge portene tillades nedrevet.

Østlængen: Længen må nedrives, og i stedet må der opføres en hestestald på 550 m² med plads til 20 heste.

Sydfløjen/ridehus: Længen må nedrives, og der må opføres et nyt og større ridehus, inkl. ridebane på 20 x 60 m og et etageareal på 1.420 m² og med placering som ansøgt.

Vestlængen: Længen må nedrives, der må opføres en ny bygning på 500 m², hvoraf 250 m² indrettes som medhjælperbolig og resten som driftsbygning

Maskinhuse: Der må opføres 2 maskinhuse på hver 111 m².

Noahs Ark: Der må genopføres en fodermesterbolig af samme størrelse og udseende som den nedbrændte bygning. Der gives afslag på ansøgning om opførelse af et større og anderledes udseende hus.

Besigtigelse

Fredningsnævnet har den 27. august 2008 afholdt besigtigelse på ejendommen, og der holdt møde med Hørsholm Kommune, Hørsholm Egnsmuseum, Miljøcenter Roskilde, Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling, Dansk Ornitologisk Forening, Rungstedlund Fonden samt ansøgers rådgivere.

Ansøger anførte under mødet, at det i forhold til fredningens formål er afgørende, at bygningsmassen skal anvendes til landbrugsformål. En ny gennemgang af bygningernes tilstand har vist, at der

er funderingsmæssige problemer, tæring af stålkonstruktioner og andre helt fundamentale problemer. Ansøger har derfor valgt at nedrive alle driftslængerne og genopføre disse helt i samme stil og som et helt symmetrisk gårdanlæg. Hovedbygningen renoveres gennemgribende og skal anvendes som bolig for ejeren selv. Tidligere lejer er nu fraflyttet. De øvrige bygninger skal alle anvendes i forbindelse med ejerens hestehold.

Der søges nu alene om godkendelse i henhold til fredningen i det omfang kommunen, som landzonemyndighed, har godkendt dette.

Vestlængen mod skolen blev besigtiget. Ydermuren var delvis sammenstyrtet. De indre murede tøndedeformede hvælv var synlige. Det særlige i denne minimalistiske byggemetode fremhævedes. Hørsholm Egnsmuseum oplyste, at byggemetoden er sjældent anvendt. Det oplystes, at vestlængen ikke kan anvendes som stald på grund af regler om afstand i forhold til den nærliggende skolebebyggelse. Facaden mod skolen ville ifølge ansøger - i lighed med de øvrige længdefacader - fremstå som rødpuddede. Der vil ske opdeling i felter af 5 meter med pilastre, og der vil blive placeret en dør midt i hver felt. I boligdelen vil der komme vinduer bag dørene. Vestlængen skal dels anvendes til en bolig og dels til drift og herunder til skoning af heste og opbevaring af foder og lignende. Breddeudvidelsen af vestlængen på 90 cm vil ske ind mod gårdrummet.

Ridehallen/sydlængen blev besigtiget. Længen vil blive udvidet i bredden både mod nord og mod syd men mest mod nord. Dette skyldes, at der skal respekteres en minimumsafstand mod skoleejendommens skel syd for ridehallen. Konsekvensen er, at driftslængernes nordligste gavle ligeledes rykker mod nord ca. 5 meter, og de nye vognportsbygninger rykker således tilsvarende nordpå. De nye bygningshjørner var afsat på stedet med pinde. En træække syd for ridehallen vil blive fældet i forbindelse med udvidelsen. Nye vil blive plantet.

Placering af møddingplads er endnu ikke fastlagt og derfor ikke omfattet af ansøgningen.

Den nuværende ridebane vest for bygningerne vil blive nedlagt. I stedet anlægges ny ridebane i gårdrummet, hvor eksisterende vognport nedrives.

Tilstanden af østlængen blev nærmere beskrevet og vist frem. Murene var skæve, funderingen dårlig og stålkonstruktionen tæret. Behovet for forøgelsen af staldlængdens bredde skyldes dimensionerne af de 20 hestebokse, der indrettes i østlængen. Længen blev endvidere besigtiget indvendig.

Hovedhuset blev besigtiget udefra.

Beliggenheden af de nye vognporte blev besigtiget.

Efterfølgende udtalelse fra Rungsted Rideskole

Ved brev af 10. september 2008 har rideskolen betvivlet, at der planlægges stutteri på ejendommen. Rideskolen mener, at ejeren vil have hestepension eller konkurrencestald. Rideskolen mener, at det må være muligt for et byggefirma at mure de eksisterende bygninger op. Rideskolen finder heller ikke, at det kan være rigtigt, at mejeribygningen med det flotte tårn og de meget særprægede vinduer skal fjernes for at få ridebane på gårdspladsen. Rideskolen undrer sig over, at kommunen kan sige ja til at ødelægge Karen Blixen-familiens livsværk og erstatte det med et moderne byggeri.

Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse

Afgørelsen er truffet af nævnets tre medlemmer: Olaf Tingleff (formand), Niels Olesen og Morten Ulf Jørgensen.

Fredningsnævnet må lægge til grund, at de eksisterende driftsbygninger nu har en sådan manglende vedligeholdelsesstandard, at det i forbindelse med renovering er rimeligt at nedrive disse. Ved genopførelse er det i henhold til fredningens delvise kulturhistoriske formål vigtigt, at de nye bygninger får et udtryk, som svarer til det eksisterende.

Fredningsnævnet finder efter besigtigelse, at de bygninger ansøger ønsker opført, vil fremstå på en måde der absolut kan sammenlignes med de eksisterende bygninger. Det store bygningskompleks vurderes ikke at ville misklæde området.

I forhold til kulturhistorien skønnes det endvidere at være et fremskridt i forhold til den i 2006 meddelte tilladelse, at bygningerne fremover skal bruges til landbrugsrelaterede aktiviteter.

Nedrivning og genopførelse med foreslåede materialer og med det foreslåede udseende findes herefter ikke at være i strid med fredningens formål.

Fredningsnævnet har overvejet, om udvidelsen i forhold til den eksisterende bygningsmasse er acceptabel og herunder, at ridehallen udvides mod syd og ud i landskabsrummet. Efter besigtigelse finder Fredningsnævnet efter en samlet landskabelig vurdering ikke tilstrækkelig grundlag for at meddele afslag på nogen del af det senest ansøgte anlæg ved hovedhuset, selv om der bør udvises forsigtighed med bygningsudvidelser mod syd, og selv om det i det konkrete tilfælde medfører fældning af en række træer mod syd.

Efter kommunens anbefaling, og efter det anførte om det kulturhistoriske aspekt, finder Fredningsnævnet endvidere ikke tilstrækkelig anledning til at modsætte sig, at der opføres en selvstændig fodermesterbolig med samme størrelse og udseende som den, der nedbrændte.

Herefter godkender Fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, det ansøgte, således som ansøgningen er blevet korrigeret efter kommunens meddelelse af landzonetilladelse.

Tilladelsen må ikke udnyttes før udløbet af klagefristen på 4 uger, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 3, jf. stk. 1. Tilladelsen bortfalder efter § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse.

...”

Skriftlige indlæg:

Hørsholm Kommune har den 2. januar 2013 oplyst, at sagen har været behandlet i kommunens miljø- og planlægningsudvalg. Kommunen er fortsat positiv overfor, at der opføres byggeri på ejendommen, dog således at de kulturhistoriske værdier genskabes i mindre kopi. Kommunen har under iagttagelse af en oplyst skærpet praksis fra Natur- og Miljøklagenævnet vurderet, at der ikke vil kunne udstedes en landzonetilladelse til byggeri i det omfang, som ønskes af ansøger. Kommunens miljø- og planlægningsudvalgs beslutning af 19. december 2012 er herefter således:

”At der under iagttagelse af en skærpet retspraksis (NMKN) for administration af landzonebestemmelserne, især skærpede dokumentationskrav, alene gives tilladelse til et byggeri, der i omfang svarer til de oprindelige driftsbygninger ud fra et ønske om at genskabe de kulturhistoriske værdier. En landzonetilladelse, der imødekommer dette, vil være en genopførelse af øst- og vestlænge i en udvi-

det bredde for at opnå tidssvarende bygninger. Østlængen indrettes til hestestald og vestlængen indrettes som driftsbygninger. Der gives tilladelse til en ridehal i samme størrelse som den tidligere lade, som har været anvendt til ridehal.

Der gives ikke som tidligere tilladelse til en medhjælperbolig, grundet de dyrkbare arealers størrelse og den ekstensive drift af ejendommen, og der gives ikke tilladelse til vognporte eller en udvidelse af ridehallen.

Det indstilles til Fredningsnævnet, at kommunen agter at give landzonetilladelse (§35) som muliggør byggeri i det pågældende omfang. Herved sikres en genrejsning af kulturmiljøet i kopi.”

Danmarks Naturfredningsforening, Hørsholm afdeling, har i skrivelse af 30. oktober 2012 blandt andet anført:

” ...

Ejendommen, som ifølge ansøgningen af 14.12.2007 til Fredningsnævnet blev erhvervet af AM AGRO ApS den 19. september 2006, er oplyst tilskødet Mette Moesgaard pr. 30. juni 2008 som eneejer.

Som begrundelse for anmodningen angiver Anders Moesgaard, at “vores projekt er blevet forsinket grundet en større forurening på ejendommen”.

Formelt og reelt er Fredningsnævnets tilladelse af 4. december 2008 bortfaldet,, og en efterfølgende forlængelse (dispensation) er ikke mulig.

Fredningsnævnet skal således tage stilling til, hvorvidt og i hvilket omfang nævnet vil give en ny tilladelse til det i 2007 fremsendte projekt, der blev delvist godkendt i afgørelsen af 4. december 2008.

Ejendommen fremtræder i dag i en tilstand, hvor den udvendigt forsømt hovedbygning er omgivet af ruindynger af brokker og affald fra de nedrevne driftsbygninger. Og jorderne henligger udyrket gennem flere år. Danmarks Naturfredningsforening (DN) har derfor anmodet om aktindsigt hos kommunen og besigtiget ejendommen den 30. september 2012.

DN skal på denne baggrund udtale:

En gennemgang af sagen viser, at der er tale om et usædvanligt forløb, hvor der ikke er gjort noget nævneværdigt for at fremme det i 2007/08 forelagte projekt.

1. Det synes som om, at tinglyste bestemmelser, aftaler med kommunen eller påbud er enten negligeret eller trukket i langdrag. Samtidig har fremsendelsen af oplysninger i forbindelse med myndighedsbehandlingen været særdeles sendrægtig i det omfang, den overhovedet er sket. Eksempelvis er ansøgning om byggetilladelse først fremsendt i januar 2010, og fremsendelse af de i denne forbindelse nødvendige oplysninger har strakt sig over mere end 15 måneder.

2. En del af ejendommen omkring de tidligere driftsbygninger har siden november 2006 været kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1, muligt forurenet, og varslet kortlagt på vidensniveau 2, forurenet, (med afgørelse herom januar 2008). Spørgsmålet om og i hvilket omfang jorden er forurenet og eventuelle vilkår i denne forbindelse skal naturligvis være afklaret, inden et byggeri

kan iværksættes. Alligevel blev der ikke i forbindelse med arbejderne truffet de fornødne foranstaltninger fra bygherrens side. Kommunens myndighedsarbejde (eksempelvis tilladelse og vilkår efter jordforureningslovens § 8) stilles - også efter anmodning - i bero et par gange, bl.a. for at undgå forældelse af tilladelsen, der kun gælder i ét år.

3. Ejeren har i næsten hele sagen været repræsenteret af ægtefællen, Anders Moesgaard, der i mange år har arbejdet indenfor byggeri- og ejendomsbranchen. Anders Moesgaard har således, ofte sideløbende med rådgiverne, korresponderet med myndigheder og andre gennem forskellige selskaber. Indtrykket er, at det til tider har været svært at bestemme, hvem der egentlig repræsenterede ejeren, f.eks. en af de professionelle rådgivere eller Anders Moesgaard.

Grundlaget for Fredningsnævnets behandling i 2007/2008 var et ambitiøst projekt, der placerede Rungsted Ladegård som centrum i et 'herregårdsskabskab' og udvidede bygningsmassen omkring hovedbygningen (og inddrog Rungstedlund i landskabsplanen). Samlet set er der i skrivende stund ikke sket nævneværdige eller troværdige initiativer til etablering af det ambitiøse projekt, som Fredningsnævnet i 2008 tog stilling til. Ejendommen fremtræder, som nævnt i indledningen, nu i en tilstand, hvor den udvendigt forsømte hovedbygning er omgivet af ruindynger af brokker og affald fra de nedrevne driftsbygninger. Bygningen er nu bopæl for 6 individuelle personer med tilhørende firmaer. Den omstridte tidligere fodermesterbolig har efter tilladelsen i 2008 været udsat for endnu en brand, der effektivt har forvandlet den til en farlig ruin. Resterne står stadig uden afspærring uagtet, at kommunen 30.11.2009 påbød, at bygningen enten skulle afspærres med metalhegn eller rives ned inden 10. januar 2010. En gennemgang af sagen peger på ingen måde i retning af, at det er en større forurening, som har sinket projektets realisering. Dette synes blot at være det seneste forhold, som hindrede en myndighedsgodkendelse.

DN anbefaler derfor, at Fredningsnævnet foretager en besigtigelse af området forud for en stillingtagen til det ansøgte for at vurdere, i hvilket omfang nævnet fortsat vil meddele tilladelse til det tidligere godkendte projekt eller dele heraf.

Det er DN's opfattelse, at en nyopførelse af - den gennem flere år som ruin værende - gamle fodermesterbolig ('Noahs ark') ikke vil bidrage positivt til helhedsindtrykket, og den bør derfor ikke kunne tillades genopført i nogen form.

Mht. avlsbygningerne (øst- og vestlængerne) bør det overvejes at fastsætte, at disse kun kan genopføres i samme længde som de oprindelige og nu nedrevne."

Anders Moesgaard har på vegne ejendomsejeren i skrivelse af 16. januar 2013 blandt andet anført:

"...

Rungsted Ladegaard er en landbrugsejendom beliggende i et fredet område, og i den anledning skal der i forbindelse med nyt byggeri både gives tilladelse fra Fredningsnævnet i Nordsjælland og fra Kommunen vedr. landzonetilladelse.

I forbindelse med vores oprindelige ansøgning blev der gjort meget ud af at analysere hvilke behov der var i forbindelse med at genopføre Rungsted Ladegaard jfr. det udarbejdede projekt. Hele byggeriet blev ikke gjort større end det var absolut nødvendigt for at få etableret en funktionel stutteri-drift, som hele tiden har været formål med ejendommen.

Som kommentarer til de ændringer, Hørsholm Kommune har foreslået, har jeg følgende bemærkninger:

- Den gamle lade er i vort projekt gjort 6 m bredere, for at opnå en minimumsbredde for et ridehus, som skal bruges i forbindelse med træning af unge heste. Der er således tale om en nødvendig udvidelse.
- De mål, som den tidligere lade havde, lever ikke op til de regler der er til et ridehus med ovennævnte funktioner.
- Der blev i forbindelse med udvidelse af ridehuset taget højde for at det ikke blev højere end det tidligere - efter ønske fra Kommunen og Fredningsnævnet. Det betød, at udvidelsen skete som et fladt tag på midten af ridehuset, hvorved synsindtrykket ude fra landskabet ikke blev ændret.
- Med hensyn til den bolig, der var planlagt indrettet i den ene længe blev den placeret der, hvor der i forvejen var bolig for medarbejdere. Herudover bad kommunen os om at nedlægge en bolig i hovedhuset, idet man kun ønskede to boliger på ejendommen og ikke som tidligere tre. Der er således ikke tale om en udvidelse af boligprojektet men en indskrænkning i vores nuværende projekt.
- Med hensyn til de to vognporte blev disse projekteret for at sikre, at landbrugets maskiner ikke skulle placeres ude i naturen men skulle kunne opbevares indendørs sammen med foder og strøelse til hestene. - Der blev faktisk indgået et forlig om at nedrive det gamle mejeri midt på gårdspladsen og så opføre et tilsvarende antal m² som to vognporte.

I det tidligere projekt har vi gjort os meget umage, og fik også Fredningsnævnets godkendelse for et projekt, som var nøje tilpasset gårdens krav i forhold til den fremtidige udnyttelse.

Jeg vil henstille til Hørsholm Kommune at man genovervejer indstillingen til Fredningsstyrelsen, da den bygningsmæssige størrelse og mængde tager udgangspunkt i de regler der findes, for at bygge i det åbne landskab, når det drejer sig om en landbrugsejendom, hvilket meget tydeligt fremgår af det meget gennemarbejdede materiale, der er udarbejdet i forbindelse med den politiske behandling. - Den nuværende ansøgning skal behandles ud fra den samme planmæssige og fredningsmæssige status som i sidste ansøgning, hvor der blev brugt rigtig meget tid på at lave det bedst mulige projekt under hensyntagen til det fredede landskab og de landbrugsmæssige behov, som ikke er ændret siden.

...”

Naturstyrelsen, Det åbne land, (tidligere blandt andet Miljøcenter Roskilde) har i skrivelse af 24. september 2012, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, oplyst, at styrelsen kan henholde sig til den ovenfor nævnte udtalelse af 29. januar 2008 og at den nu foreliggende ansøgning ikke giver anledning til supplerende bemærkninger.

Besigtigelse:

Fredningsnævnet (2 ud af nævnets 3 medlemmer deltog) har den 25. marts 2013 foretaget besigtigelse og afholdt møde på ejendommen.

Under mødet var ejendommens ejer repræsenteret. Endvidere deltog repræsentanter fra Hørsholm Kommune og Danmarks Naturfredningsforening, Hørsholm afdeling.

Under besigtigelsen blev ejendommen og dennes nærmeste omgivelser besigtiget.

Det blev konstateret, at ejendommens tidligere produktionsbygninger nærmest hovedbygningen nu er nedrevet.

Ejers repræsentant oplyste, at det, der søges om, er identisk med det, der blev tilladt ved fredningsnævnets afgørelse af 4. december 2008. Projektet er blevet forsinket på grund af en konstateret forurening samt den generelle økonomiske situation, men der foreligger finansieringstilsagn. Baggrunden og begrundelsen for det ansøgte er uændret. Der er regler for størrelsen af et ridehus, og det ansøgte er fortsat driftsmæssigt nødvendigt.

Kommunens repræsentant oplyste, at det næppe kan forventes, at der bliver meddelt landzonetilladelse til det ansøgte. Det skriftlige indlæg i sagen vedstås.

Repræsentanterne for Danmarks Naturfredningsforening anførte i det væsentlige i overensstemmelse med foreningens skriftlige indlæg og oplyste, at foreningen endvidere kan tilslutte sig det, som er anført af kommunen.

Fredningsnævnets afgørelse:

Afgørelsen er truffet af nævnets medlemmer Michael Toftager (formand), Niels H.V. Olesen og Morten Ulf Jørgensen.

Efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, kan fredningsnævnet alene dispensere fra en foreslået eller fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, kan, jf. stk. 2, kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Fredningsnævnet meddelte ved sin afgørelse af 4. december 2008 tilladelse til det, der under denne sag søges om. I relation til de forhold, som har relevans for fredningsformålet og fredningens bestemmelser i øvrigt, foreligger der nu ikke afvigelser i forhold til det, som var gældende den 4. december 2008. Det bemærkes, at det ved afgørelsen af 4. december 2008 var forudsat, at de dengang eksisterende driftsbygninger blev nedrevet.

Fredningsnævnet finder på den nævnte baggrund og af de samme grunde, som fremgår af nævnets afgørelse af 4. december 2008, at ansøgningen om dispensation fra fredningsbestemmelserne og om godkendelse ikke vil stride mod fredningens formål. Fredningsnævnet finder endvidere, at det ansøgte ikke er hindret af de hensyn, som fremgår af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2-4. Fredningsnævnet meddeler herefter i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, dispensation og tilladelse til det ansøgte på de samme vilkår og betingelser, som fremgår af nævnets afgørelse af 4. december 2008.

Tilladelsen bortfalder efter naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2, såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år fra tilladelsens meddelelse eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Tilladelsen omfatter ikke de eventuelle tilladelser, som skal meddeles af andre myndigheder.

Toftager
Nævnets formand

Vejledning om klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder og lokale foreninger og lignende, som har væsentlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser. Klage skal stiles til Natur- og Miljøklagenævnet og sendes til Fredningsnævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. til Natur- og Miljøklagenævnet. Når Natur- og Miljøklagenævnet har modtaget klagen fra Fredningsnævnet, vil Natur- og Miljøklagenævnet tilsende klageren en opkrævning. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyr er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetaling kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage.

Denne afgørelse er sendt til:

Pr. e-mail til:

Stokkerup ApS, att: Anders Moesgaard, am@amgruppenas.dk

Kulturministeriet, kum@kum.dk

Hørsholm Kommune

Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening i Hørsholm

Naturstyrelsen

Naturstyrelsen, Det åbne land

Friluftsrådet

Friluftsrådet v/Poul Erik Pedersen

DOF

DOF København