

Afgørelser – Reg. nr.: 05591.00

Fredningen vedrører: Hovmose, Gadevang

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 26-04-1974

Fredningsnævnet 15-11-1972

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

REG. NR. 5591

M 1514 II NV

26/4-1974

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1974, den 26. april , afsagde overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sag nr. 2169/72 vedrørende fredning af matr.nr. nc 1 a, 1 i, 1 u og 1 x, Gadevangshuse, Nødebo sogn.

I den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts ^{nordlige}~~sydlige~~ del den 15. november 1972 afsagte kendelse hedder det:

Ved kendelse af 16. november 1970 nægtede Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds fru Rigmor Larsen, Wagnersvej 2, København, tilladelse til at opføre et enfamiliehus på matr. nr. 1 t, Gadevangshuse, Nødebo sogn, beliggende indenfor det af naturfredningslovens § 47, stk. 1, nr. 1, omhandlede område.

Afgørelsen appelleredes til Overfredningsnævnet, der den 10. maj 1971 stadfæstede fredningsnævnets afgørelse. Overfredningsnævnet tilføjede, at man ville finde det rimeligt, om udsigtsforholdene det pågældende sted varigt blev sikret gennem en egentlig fredning.

Spørgsmålet om bebyggelse af arealet havde allerede ved kendelse af 16. juni 1947 været behandlet af Overfredningsnævnet, der da ophævede kendelse afsagt af Fredningsnævnet for Frederiksborg amt om fredning af området med den begrundelse, at den dagældende naturfredningslovs § 25, stk. 2, om skovbyggelinien sikrede udsigten tilstrækkeligt, ligesom Overfredningsnævnet den 4. maj 1956 stadfæstede et af nævnet givet afslag på ansøgning om tilladelse til bebyggelse af matr. nr. 1 a.

Danmarks Naturfredningsforening har nu ved skrivelse af 23. november 1971 begæret fredningssag rejst for et areal af Gadevangshuse omfattende en del af matr. nr. 1 a, samt matr. nr. ene 1 t og 1 u, og har ved skrivelse af 23. februar 1972 udvidet påstanden til også at omfatte parcel 2 af matr. nr. 1 x, Gadevangshuse, d.v.s. den sydligste del af dette matr. nr. Naturfredningsforeningen har desuden i skrivelse af 23. maj 1972 begæret pålagt en byggelinie på 35 m på den del af matr. nr. 1 a, Gadevangshuse, som ligger nord for fredningen efter fredningspåstanden, således at arealet mellem byggelinien og det fredede område ikke må bebygges. Foreningen har under en drøftelse af sagen erklæret, at en byggelinie på 20 m er tilstrækkelig.

Fredningspåstanden, der er motiveret ved ønsket om bevaring af den smukke udsigt fra Gadeledsvej mod skovbrynet, går ud på, at arealet skal forblive i sin nuværende tilstand, hvorfor bebyggelse ikke skal være tilladt, opstilling af skure, master, boder, transformatorstationer eller andre skæmmende indretninger ikke må finde sted, arealet må ikke benyttes til camping, bilophugningspladser må ikke etableres, henkastning af affald må ikke ske, beplantning med busk- og trævegetation må ikke finde sted, og terrænformerne må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning, herunder også mosens arealer. Endelig skal de påtaleberettigede, uden bekostning for lodsejerne, kunne foranledige, at en ønsket naturtilstand opretholdes.

Nævnet har taget sagen under behandling. Bekendt-

gørelse om fredningsbegøringen har i henhold til naturfredningslovens § 13 været indrykket i Statstidende og et lokalt dagblad for den 30. december 1971, ligesom ejerne, panthavere og andre interesserede er underrettet ved anbefalet brev af 28. december 1971. Tilsvarende bekendtgørelse og underretning for parcel 2 af matr. nr. 1 x er sket henholdsvis den 18. marts og den 16. marts 1972.

Den 17. januar 1972 afholdt nævnet første møde med besigtigelse. Mødt var repræsentanter for Skovvæsenet, Danmarks Naturfredningsforening, Fredningsplanudvalget, Byudviklingsudvalget, kommunen samt som ejer af matr. nr. 1 a, chauffør Henry Christiansen, Gadeledsvej 64, Gadevang, som ejer af matr. nr. 1 t, fru Rigmor Larsen, Wagnersvej 2, 2450 København V., og som ejer af matr. nr. 1 u, arbejdsmand Carl Christiansen, Gadeledsvej 80 b, Gadevang. Såvel Fredningsplanudvalget som skovvæsenet og kommunens repræsentant anbefalede fredningen, og hertil sluttede sig chauffør Henry Christiansen og arbejdsmand Carl Christiansen, medens den for fru Rigmor Larsen mødende advokat protesterede mod fredningen.

Sagen behandlede derefter på møder den 20. marts og 1. maj 1972, hvor tillige ejeren af parcel 2 af matr. nr. 1 x, stud. mag. Knud Illeris, Birkevænget 2, Gadevang, var mødt. Illeris har protesteret mod fredningen, hvis han ikke får tilladelse til at opføre et hus på et nærmere an-

givet sted på parcellen. Enighed om sådan placering har ikke kunnet opnås under sagens behandling.

Henry Christiansen har krævet en erstatning på 150.-200.000 kr. i tilfælde af, at fredningen gennemføres, idet han har anført, at der vil kunne udstykkes 6 byggegrunde på arealet.

Carl Christiansen har krævet 8.000 kr. i erstatning for fredningen.

Fru Rigmor Larsen har nedlagt påstand om tilkendelse af en erstatning på 73.600 kr., da en fredning vil gøre ejendommen værdiløs.

Knud Illeris har påstået sig tilkendt en erstatning på 150.000 kr., dersom hans parcel fredes.

Nævnet har været noget i tvivl om betimeligheden af at foretage den påståede fredning af området, der ligger mellem Gadeledsvej og Gribskov, og som i det væsentlige kun kan iagttages fra Gadeledsvej, da de erstatninger, som må ydes, efter nævnets mening er temmelig store i forhold til, hvad der opnås. Der er således på grund af Gadevangs beliggenhed ved Gribskov ingen mangel på rekreative områder. Dertil kommer, at Gadeledsvej, der på den pågældende strækning kun har en bredde af 5 - 6 m og er uden fortov eller cykelsti, er ret stærkt befærdet, ikke mindst af store lastvogne. Det er i hvert fald om dagen ikke muligt at færdes til fods eller på cykel på vejen uden risiko og stor gene fra motor-

køretøjer. En fredning vil derfor under de nuværende forhold kun være til gavn for motorkørende, som over den korte strækning næppe kan nå at få andet end et overfladisk indtryk af området. På den anden side må det erkendes, at området har en ejendommelig skønhedsvirkning og for så vidt må siges at være fredningsværdigt.

Under hensyn til at det drejer sig om det sidste åbne område i Gadevang, har nævnet dog besluttet at tage Naturfredningsforeningens påstand om fredning til følge som nærmere nedenfor bestemt.

Med hensyn til den ejerne tilkommende erstatning bemærkes, at hele området, der er indenfor 300 m fra Gribskov, ligger i byzone og i byplanvedtægt af januar 1965 er udlagt til parcelhusbyggeri. Grundene må ikke være mindre end 2400 m² i området. Bortset fra matr. nr. 1 u er grundene kloakeret.

Om de enkelte ejendomme skal følgende bemærkes:

1. Matr. nr. 1 a (Henry Christiansen) har et areal af 27.077 m², hvoraf ca. 17.000 m² påstås fredet. Derudover ligger 2200 m² indenfor den påståede byggelinie på 20 m. Den på ejendommen liggende ældre, stråttækte gård med udhuse ligger udenfor fredningspåstanden. Hillerød vurderingskreds har i anledning af fredningssagen i skrivelse af 15. april 1972 givet ejeren sålydende oplysninger om vurderingen af hans ejendom:

"..... oplyse følgende:

2.000 m² á 50 kr. = 100.000 kr. god byggegrunds jord,
kloakeret for 2000 kr.
i 1965

25.077 m² à 3 kr. = 75.231 kr. mindre god byggegrunds-
 jord, pilotering og evt.
 tillige opfyldning og
 planering formentlig
 påkrævet, kloakeret for
 7.000 kr. i 1965.

27.077 m² ansat til 175.200 kr. = samlet grundværdi
 75.000 kr. = stuehusets bygningsværdi
 49.800 kr. = bygningsværdi af stald,
 lade og udhus samt hegn,
 træer og beplantning

Ejendomsværdi 300.000 kr.
 1.8.1969

Det tilføjes, at stuehusets bebyggede grund med til-
 hørende gårdsplads og have indgår i ovenstående grund-
 værdi med 50.000 kr.

Efter det for vurderingsrådet oplyste findes der ikke
 ler eller grusforekomster på ejendommen, som består
 af sandmuldet agerjord samt god engjord og moseareal.

Grundværdiansættelsen forudsætter, at anvendelse til
 andet end landbrugsdrift må være den i økonomisk hen-
 seende rigtige, og dette har virket lidt "trykkende"
 på bygningsværdierne. Forskellen mellem jordens han-
 delsværdi og landbrugsværdi er ansat til 134.600 kr.

Det fremgår af sagen, at det daværende vurderingsråd
 har regnet med, at ejendommen i ubebygget stand ville
 kunne udstykkes i 6 parceller. Rådet har to gange
 haft vurderingen til fornyet behandling, men har ikke
 fundet grundlag for at foretage ændringer.

Det er oplyst, at bagjorden er mose, og før der er udarbejdet
 udstykningsforslag på grundlag af boreprøver, er det betænkeligt
 at tillægge dette areal større værdi. Man ansatte i 1969 normalt
 mosearealer til ca. kr. 0,30 pr. m², så 3 kr. pr. m² i gennemsnit
 for hele arealet er således utvivlsomt korrekt ansat. I det hele
 skønnes vurderingen pr. 1.8. 1969 at være i god overensstemmelse
 med områdets øvrige ansættelser, og den vil næppe kunne ændres
 på det foreliggende grundlag."

Vurderingskredsen har desuden i skrivelse af 28. juli
 1972 oplyst, at 4 af de nævnte byggegrunde ligger i det af
 fredningspåstanden omfattede område, medens 2 ligger udenfor.

Som det fremgår af foranstående, er Henry Christiansens ejendom vurderet under hensyntagen til, at den i ubebygget stand vil kunne udnyttes til bebyggelse af 6 parceller.

Nævnet finder efter de af Hillerød vurderingskreds givne oplysninger, at det fredede område ville kunne udstykkes i 4 byggegrunde, som antagelig ville kunne sælges til en udstykker for 60.-75.000 kr. for hver. Selvom nævnet hidtil erstatningsfrit med hjemmel i naturfredningslovens bestemmelser om skovbyggelinie har kunnet afslå ansøgninger om tilladelse til at bygge, finder nævnet efter de senere års stærke udvikling i Gadevang ikke at kunne afvise, at ejeren har haft berettiget forventning om, at området på et eller andet tidspunkt ville blive frigivet til byggeri. En sådan forventning kan også støttes på, at området, der fra 1965 har været i inderzone, ved by- og landzonenlovens ikrafttræden i 1970 blev byzone, der principielt er beregnet til bebyggelse.

Der findes herefter at burde tillægges Henry Christiansen en erstatning, der under hensyn til fordelingen ved kontant betaling ansættes til 175.000 kr.

2. Matr. nr. 1 t (Rigmor Larsen) har et areal af 3.428 m². Medens arealet i 1965 blev ansat til 7.000 kr. i ejendomsværdi, antagelig fordi vurderingsmyndighederne fejlagtigt gik ud fra, at det var fredet, blev det i 1969 ansat til 68.600 kr. Denne ansættelse blev efter klage nedsat ved

skyldrådets afgørelse af 29. september 1971 til 6.900 kr. efter, at Overfredningsnævnet havde afslået ansøgning om bebyggelse.

Fru Larsens advokat har i skrivelse af 8. september 1972 nedlagt påstand om en erstatning på 73.600 kr. Af skrivelserne skal følgende citeres:

"Som nævnt vil den rejste fredningssag for min klient betyde, at hun i enhver henseende er udelukket fra at udnytte arealet, idet en fredning af området vil betyde, at enhver foranstaltning af nogen art forbydes.

I perioden 1969-1971 har min klient i ejendomsskatter måttet betale ca. kr. 6.000,-. Når henses til de skatte-mæssige fradragsregler, der gælder for ejere af fast ejendom, vil - når der ses bort fra den skattemæssige fordel - en reel udgift til ejendomsskatterne kunne ansættes til ca. kr. 3.000,-.

Med hensyn til bidrag til kloakanlæg har min klients udgift andraget ialt ca. kr. 2.000,-.

På grundlag af det her anførte sammenholdt med, at selve ejendommens værdi herefter for min klient reelt må anslås til kr. 0,-, kræver min klient en erstatning, der ved beløbets opgørelse lægger de værdier til grund, som bl.a. måtte gælde ved ejendommens afhændelse i et almindeligt frit salg.

Der nedlægges herefter endelig påstand på:

1. Erstatning for det tab, frednings-	
servitutterne vil medføre	kr. 68.600,00
2. Refusion af betalte skattebidrag	- 3.000,00
3. Refusion af betalt kloakbidrag	- <u>2.000,00</u>
Ialt	<u>kr. 73.600,00 "</u>

Ud fra lignende betragtninger som anført foran for matr. nr. 1 a findes der at burde tillægges fru Larsen en erstatning på 50.000 kr.

3. Matr. nr. 1 u (Carl Christiansen) har et areal af 3590 m². Arealet blev i 1969 ansat til en ejendomsværdi af 6.000 kr. (1965: 4.000 kr.). Arealet er blødt og sumpet, og både ejer og vurderingsråd har betegnet det som uegnet til bebyggelse.

Ejeren har nedlagt påstand på en erstatning på 8.000 kr.

Nævnet kan efter besigtigelse tiltræde, at arealet er ubebyggeligt. Fredningen findes ikke at påvirke arealets handelsværdi, og der vil derfor ikke kunne ydes erstatning.

4. Parcel 2 af matr. nr. 1 x (Knud Illeris) har et areal af ca. 2585 m².

Det bemærkes, at nævnet i skrivelse af 28. december 1971 - efter at fredningssag for 1 a, 1 t og 1 u var rejst af Naturfredningsforeningen - gav dispensation fra bestemmelsen i naturfredningslovens § 47, stk. 1, nr. 1, til udstykning og bebyggelse af en parcel af matr. nr. 1 x. Naturfredningsforeningen, der først blev bekendt hermed under nævnets møde den 17. januar 1972, appellerede nævnets afgørelse i skrivelse af 4. februar 1972 og påstod derefter i skrivelse af 23. februar 1972 parcel 2 af matr. nr. 1 x medinddraget under fredningen af matr. nr. 1 a m. fl. Anken blev samtidig frafaldet.

Under sagens behandling har der været forhandlet med ejeren om en ændret placering af den påtænkte bebyggelse, men enighed har ikke kunnet opnås.

Da det må erkendes, at et hus, placeret som ønsket af ejeren, vil få en uheldig virkning i landskabsbilledet, vil parcel 2 af matr. nr. 1 x være at inddrage under fredningen således som påstået af Naturfredningsforeningen.

Hele ejendommen har et areal af 5680 m², og Hillerød vurderingskreds har i skrivelse af 15. april 1972 givet sålydende oplysninger om den:

"Ansættelse pr. 1.8.1969:

Ejendomsværdi	325.000 kr.
Grundværdi	227.200 kr. (5680 m ² à 40 kr.)
Forskelsværdi	97.800 kr.

Vurderingsrådet har regnet med, at der er afholdt kloakeringsudgifter på 9.000 kr. før 1.8.1969. Grundværdien ville normalt være blevet ansat til 50 kr. pr. m², men da det er sumpet jord, har man fundet 40 kr. pr. m² passende.

Ejeren oplyser, at ejendommen indtil 15.6.1969 har været udlejet for 1200 kr. om måneden, og at huset er på 135 m², opført i 1957 af træ og med paptag.

Den lave forskelsværdi skyldes, at huset var i meget ringe stand."

Den af ejeren antagne landinspektør har i skrivelse af 26.4.1972 nedlagt sålydende erstatningspåstand:

"Påstand:

Ejendomsforringelse 150.000 kr., forgæves udstykningsomkostninger 2.200 kr. samt honorar til rådgiver.

Erstatningen må udgøre parcellens salgsværdi ÷ forskelsværdi imellem (hovedejendom + fredet areal) ÷ (hovedejendom uden parcel 2).

Salgsværdi: Parcel 2 af matr. nr. 1 x må have nogenlunde samme værdi som naboejendommen matr. nr. 1 ø, idet naturgrundspareller, minimumsparellstørrelse 2400 m², normalt har samme værdi uanset m² antallet, når der på begge parceller (matr. nr. 1 ø og parcel 2 af matr. nr. 1 x) som her ikke er nogen udstykningsmulighed.

På matr. nr. 1 ø er der den 16.9.1971 tinglyst adkomst for en ny ejer. Købesummen var 210.000 kr. med 30.000 kr. i udbetaling og sælgerpantebreve på 180.000 kr.

Kontant grundværdi for matr. nr. 1 ø udregnes således:

Købspris:	kr. 210.000,-
Udbetaling	<u>- 30.000,-</u>
Rest	kr. 180.000,-
Kurstab (kurs 70)	<u>- 54.000,-</u>
Rest	kr. 126.000,-
Udbetaling	<u>- 30.000,-</u>
Kontant købesum	kr. 156.000,-
Sommerhus: Ejendomsværdi	kr. 150.000,-
Grundværdi	<u>- 134.400,-</u>
Forskelsværdi med normal udbetaling	kr. 15.600,-
Kontant	<u>- 12.000,-</u>
	kr. 144.000,-
Værdistigning (ca. 5%)	<u>- 7.000,-</u>
Kontant grundværdi	<u><u>kr. 151.000,-</u></u>

Byggemodningsudgifterne for parcel 2 af matr. nr. 1 x er desuden minimale, idet der er vej og kloak til parcellen. Kloakbidraget er kun kr. 5.500. Disse lave omkostninger medfører en relativ højere pris til sælgeren.

Forskelsværdien imellem hovedejendom + fredet areal ÷ hovedejendom uden parcel 2 må sættes til 0. Der kan for ejeren ingen interesse være i at have dette stykke jord liggende, som blot skal passes. Ejen-

dommen er desuden omgivet af så mange naturværdier, at det er uden forskel, om der ligger et hus i pas-
sende afstand. Dette må ses i sammenhæng med, at
parcel 1's vestfacade har udsigt over en anden sø
end den, parcel 2 grænser til.

Der er tværtimod interesse i at have naboer i pas-
sende afstand på grund af legemulighed for børn og
tryghedsfølelse.

Forskellen i salgsværdi med eller uden parcel 2 må
derfor være 0.

Erstatningen må derfor udgøre kontant kr. 150.000,-."

Nævnet finder, at ejendommens handelsværdi forringes
med 100.000 kr. som følge af fredningen. På grund af for-
delen ved kontant udbetaling og ved at beholde hele ejendom-
men skønnes erstatningen herefter at kunne fastsættes til
60.000 kr. foruden forgæves udgifter til udstykning 2.200 kr.,
ialt 62.200 kr. Der findes ikke tilstrækkelig anledning til
at erstatte noget beløb som honorar til rådgiver.

Vedrørende panthavere og andre berettigede bemærkes
med hensyn til matr. nr. 1 a, at den bopælsberettigede pant-
haver, fru Anna Christiansen, efter det oplyste er afgået ved
døden for nogle år siden. Kreditforeningen Danmark (Østifter-
nes Kreditforening) har ikke givet møde under sagen, men har
i skrivelse af 3. januar 1972 forbeholdt sig til sin tid at
nedlægge påstand på erstatningen eller en del af denne til
nedbringelse af lån. Panthavere eller andre berettigede
vedrørende matr. nr. 1 t og 1 u har ikke fremsat krav. Af
panthavere i matr. nr. 1 x har fru Kirsten Christensen/Fyrrehøj 18, Hellerup
i skrivelse af 30. april 1972 i tilfælde af forringelse af

pantet taget forbehold med hensyn til eventuel indfrielse af lånet, subsidiært ret til del i eventuel erstatning.

Nævnet skønner, at panthavernes sikkerhed ikke forringes ved fredningen, og erstatningen vil derfor være at udbetale til ejerne.

Erstatningsbeløbene, ialt 287.200 kr., udredes af statskassen med 3/4 og med 1/4 af Frederiksborg amtsfond og forrentes med 8 % årlig fra datoen for afsigelse af denne kendelse.

Kendelsen vil i medfør af naturfredningslovens § 25 være at forelægge for Overfredningsnævnet. Forelæggelsen fritager ikke den, der ønsker kendelsen ændret, fra at appellere den til Overfredningsnævnet. Ankefristen er 4 uger efter modtagelsen af kendelsen.

Kendelsen vil være at tinglyse servitutstiftende forud for pantegæld på de pågældende ejendomme.

T H I B E S T E M M E S :

En del af ejendommen matr. nr. 1 a, ejendommene matr. nr. 1 t og 1 u samt en del af ejendommen matr. nr. 1 x, alle af Gadevangshuse, Nødebo sogn, ialt ca. 2.7 ha, fredes med den virkning, at bebyggelse ikke skal være tilladt, opstilling af skure, master, boder, transformatorstationer må ikke finde sted, arealerne må ikke benyttes til camping, og henkastning af affald, bilophugningspladser må

ikke etableres, beplantning med busk- og trævegetation må ikke ske, de naturlige terrænformer må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning, herunder også mosens arealer. De påtaleberettigede skal uden bekostning for ejerne kunne foranledige, at en ønsket naturtilstand opretholdes.

Indenfor en linie af 20 m mod nord fra den fredede del af matr. nr. 1 a må bebyggelse ikke finde sted.

I erstatning udbetales til

chauffør Henry Christiansen	175.000 kr.
fru Rigmor Larsen	50.000 -
stud. mag. Knud Illeris	62.200 -

Beløbene forrentes med 8% årlig fra datoen for afsigelsen af denne kendelse.

Påtaleret har Danmarks Naturfredningsforening, Fredningsplanudvalget for Frederiksborg amt og Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds.

Feilberg Jørgensen

Aagaard Larsen

Sv. Christensen

Denne kendelse har ejeren af matr.nr. 1 u, Gadevangshuse, arbejdsmand Carl Christiansen, indanket for overfredningsnævnet med påstand som for fredningsnævnet.

Overfredningsnævnet har den 7. februar 1973 besigtiget det fredede med deltagelse af ejerne, dog for fru Rigmor Larsen mødte advokat P. Schultz, og for og med stud.mag. Illeris mødte landinspektør J. Bruun Andersen. Endvidere mødte repræsentanter for Hille-rød kommune, statsskovbruget, fredningsplanudvalget for Frederiks-borg amt samt Danmarks Naturfredningsforening. Repræsentanterne for de nævnte myndigheder og institutioner anbefalede fredningens gennemførelse, idet arealet er det sidste åbne område i Gadevang med udsigt fra Gadeledsvej til Søndre Gribskov.

Overfredningsnævnet besluttede herefter at stadfæste fredningsnævnets kendelse forsåvidt angår fredningens omfang og indhold og opnåede forlig med arbejdsmand Carl Christiansen om en erstatning på 5.000 kr. for fredning af matr.nr. 1 u.

De øvrige erstatninger kunne overfredningsnævnet imidlertid ikke tiltræde, og da forlig ikke har kunnet opnås, forelagde overfredningsnævnet sagen for taksationskommissionen, som ved kendelse af 5/11 1973 har fastsat de i konklusionen angivne beløb. Overfredningsnævnet har endvidere fastsat et omkostningsbeløb på 2.500 kr. til advokat Per Schultz, der har repræsenteret fru Rigmor Larsen.

Et kort nr. 2169/72 visende grænserne for det fredede areal, der udgør ialt ca. 2,7 ha, er vedhæftet nærværende kendelse.

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

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige del den 15/11 1972 afsagte kendelse stadfæstes.

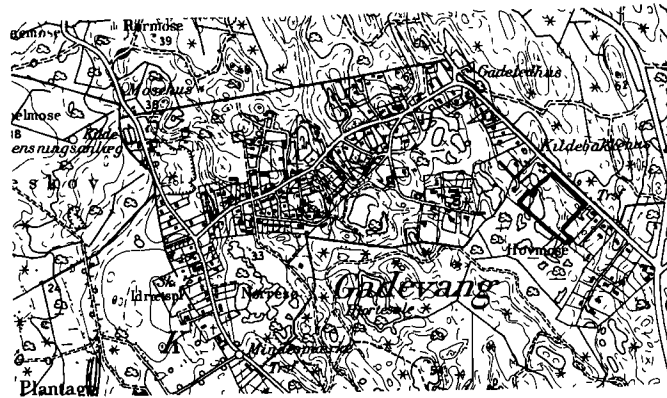
Erstatningerne, der er udbetalt den 1. april 1974,
udgør:

Chauffør Henry Christiansen	150.000 kr.
Fru Rigmor Larsen	35.000 "
Stud.mag. Knud Illeris	42.200 "
Arbejdsmand Carl Christiansen	5.000 "
I omkostninger til advokat Per Schultz	2.500 "

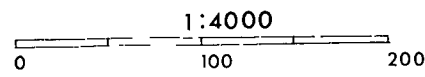
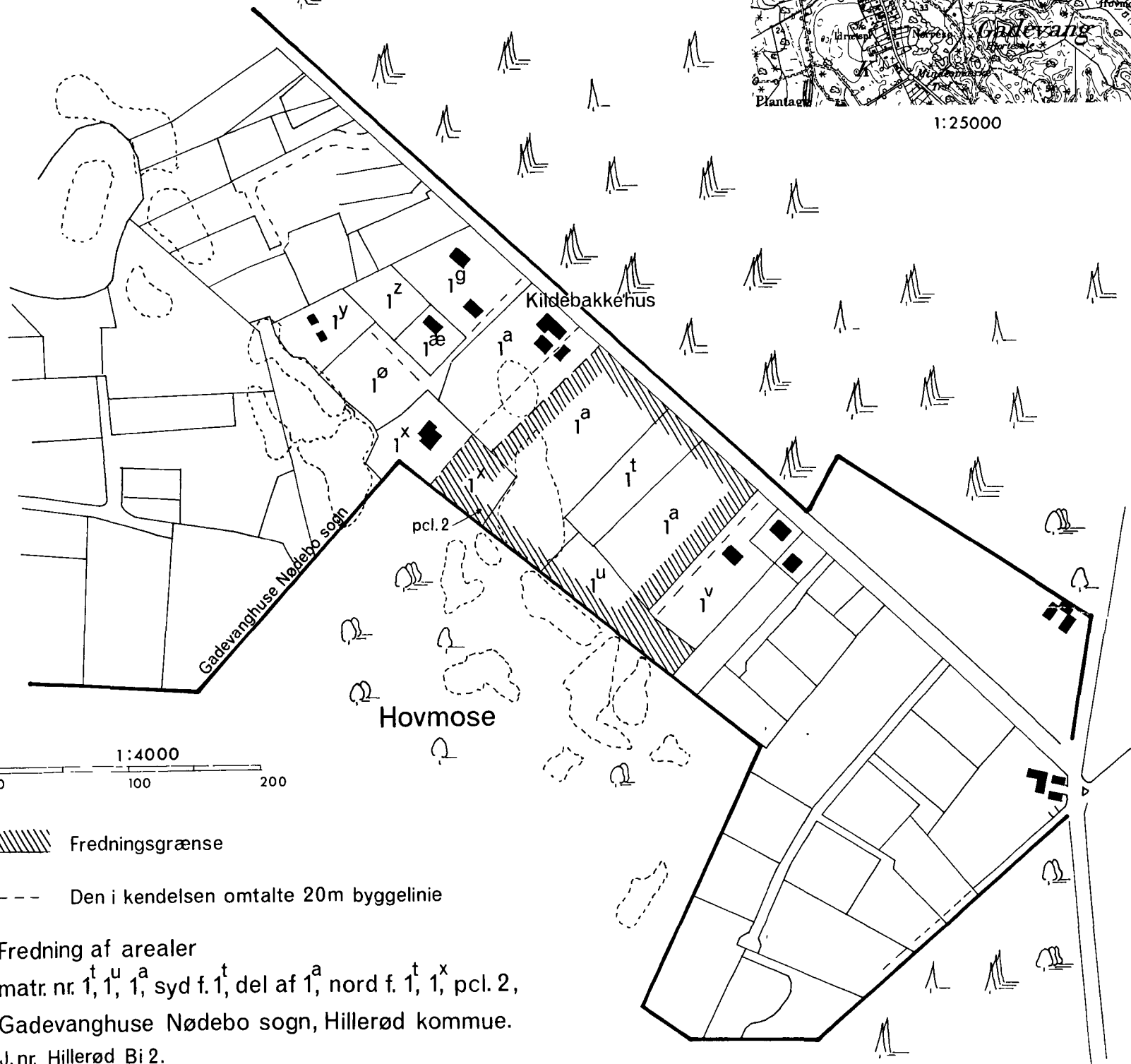
Beløbene er forrentet med 8 % p.a. fra 15/11 1973 og
indtil udbetalingen, dog at omkostningsbeløbet ikke forrentes.
Beløbene er udredet af statskassen med 3/4 og af Frederiksborg
amtskommune med 1/4.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.

B. Andersen



1:25000



- Fredningsgrænse
- Den i kendelsen omtalte 20m byggelinie

Fredning af arealer
 matr. nr. 1^t, 1^u, 1^a, syd f. 1^t, del af 1^a, nord f. 1^t, 1^x, pcl. 2,
 Gadevanghuse Nødebo sogn, Hillerød kommune.
 J.nr. Hillerød Bi 2.

FREDNINGSPLANUDVALGET
 FOR
KØBENHAVNS, FREDERIKSBORG
 og **ROSKILDE AMTER,**
 Nyropsgade 22^a · (01) 11 95 65
 1602 København V.

<p>Kortbilag hørende til</p> <p>OVERFREDNINGSNÆVNETS</p> <p>kendelse i sag nr.: <u>2169/72</u></p>	<p>Grundkort udarbejdet den: 4-4-74</p> <p>Sted: København</p> <p>Rettelser, tilføjelser m. v. af/dato</p>
---	--

FREDNINGSNÆVNET>

CITERET FULDT UD I OFN K AF 26/4 1974

U D S K R I F T

af

forhandlings- og kendelsesprotokol

for

Fredningsnævnet for Frederiksborg

amts nordlige fredningskreds

-oOo-

Den 15. november 1972 afsagdes i

F.S. 364/71:

fredning af matr. nr.ene

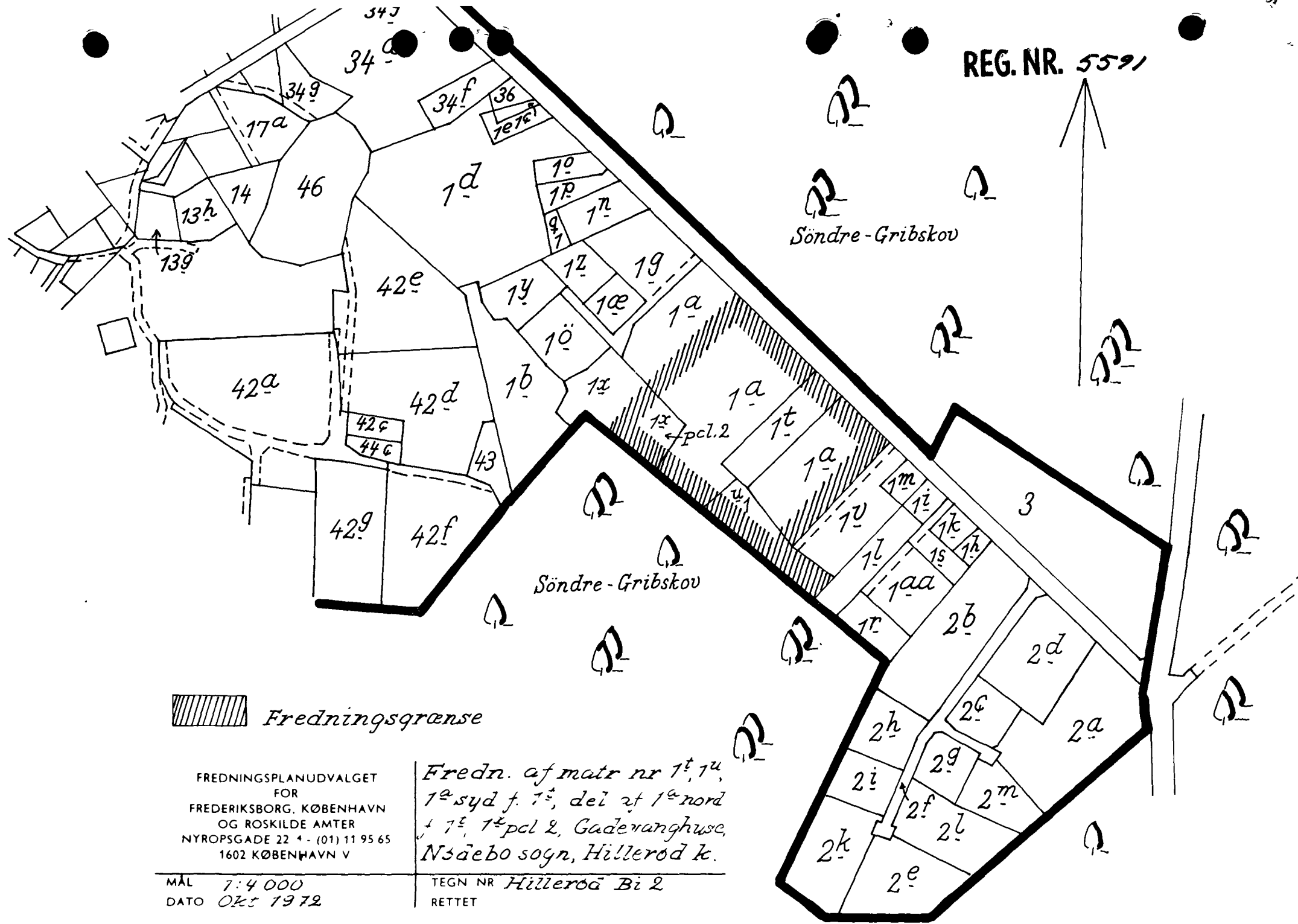
l a, l t, l u og l x,

Gadevangshusene, Nødebo sogn,

sålydende


K E N D E L S E :

REG. NR. 5591



Søndre-Gribskov

Søndre-Gribskov

 Fredningsgrænse

FREDNINGSPLANUDVALGET
 FOR
 FREDERIKSBORG, KØBENHAVN
 OG ROSKILDE AMTER
 NYROPSTADEN 22 4 - (01) 11 95 65
 1602 KØBENHAVN V

*Fredn. af matr nr 1^t, 1^u,
 1^e syd f. 1^s, del af 1^e nord
 + 1^s, 1^e pcl. 2, Gaderanghuse,
 Nsæbo sogn, Hillerød k.*

MÅL 1:4 000
 DATO Okt 1972

TEGN NR Hillerød Bi 2
 RETTET

Fredningsnævnet for Nordsjælland

Sdr. Jernbanevej 18B

3400 Hillerød

Tlf. 47 33 87 32

E-mail: nordsjaelland@fredningsnaevn.dk

Den 7. december 2014 traf Fredningsnævnet for Nordsjælland afgørelse i sagen:

FS 052/2014 – Ansøgning om tilladelse til at opføre et parcelhus på ejendommen matr. nr. 1am Gadevang Huse, Nødebo, beliggende Gadeledsvej 72, 3400 Hillerød, Hillerød Kommune.

Hillerød Kommune har den 15. august 2014 (sag 219-2014-67577) rettet henvendelse til Fredningsnævnet for Nordsjælland i anledning af en henvendelse fra ejeren af ovennævnte ejendom. Det er oplyst, at henvendelsen nu alene vedrører det generelle spørgsmål, hvorvidt ejendommen kan bebygges med et parcelhus i et plan, carport og med etablering af en indkørsel. Der er af kommunen den 15. september 2014 indsendt supplerende oplysninger. Det fremgår af henvendelsen blandt andet, at der ikke er aktuelle byggeplaner for ejendommen, ligesom der i forbindelse med henvendelsen ikke er fremsendt bygningstegner, placeringsplan m.v. eller skitser herfor. Placeringsstedet er angivet omtrentligt.

Kommunen har oplyst blandt andet, at ejendommen ligger i internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) og registreret som beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, hvor dispensationspraksis er restriktiv.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 26. april 1974 om fredning af Hovmose, Gadevang. Fredningens formål er at bevare den smukke udsigt fra Gadeledsvej mod skovbrynet. I fredningsbestemmelserne er det blandt andet bestemt, at bebyggelse ikke skal være tilladt, opstilling af skure, master, boder, transformerstationer må ikke finde sted, arealerne må ikke benyttes til camping og til henkastning af affald, bilophugningspladser må ikke etableres, beplantning med busk- og trævegetation må ikke ske, ligesom de naturlige terrænformer ikke må ændres ved afgravning eller opfyldning.

Kommunen har som tilsynsmyndighed for fredningen oplyst, at etablering af det nævnte parcelhus m.v. efter kommunens opfattelse vil være i strid med fredningens formål.

Fredningsnævnet har i sagens anledning modtaget udtalelse af 23. september 2014 fra Danmarks Naturfredningsforening, Hillerød afdeling, hvoraf fremgår, at foreningen vurderer, at opførelse af et parcelhus på ejendommen strider mod fredningens formål og bestemmelser.

Fredningsnævnet har endvidere, jf. naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 4, modtaget en udtalelse af 19. november 2014 fra Naturstyrelsen, Det åbne land.

Fredningsnævnet kan i den anledning meddele, at nævnets opgaver er fastlagt i naturbeskyttelsesloven. Det følger heraf, at fredningsnævnets normale virke består i at træffe afgørelse i forbindelse med nye naturfredninger og ophævelse af eksisterende fredninger samt behandle konkrete ansøgninger om dispensation fra gældende fredningsbestemmelser. Behandling af en konkret ansøgning forudsætter, at der foreligger en projektbeskrivelse med tilhørende eventuelt nødvendigt tegningsmateriale, placeringsplan m.v. Fredningsnævnet udtaler sig som følge heraf normalt ikke i andre tilfælde, herunder i udtalelser af mere generel karakter, hvor der ikke foreligger et konkret projekt.

Fredningsnævnet kan dog som vejledning udtale, at fredningsformålet blandt andet retter sig mod bebyggelse i det fredede område, og at fredningsindholdet for den konkrete fredning er meget restriktivt for enhver bebyggelse af ejendommen. Det må derfor påregnes, at bebyggelse med et parcelhus og carport ikke kan forventes tilladt. Det bemærkes, at det følger af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at fredningsnævnet alene kan dispensere fra bestemmelserne i en foreslået eller fastsat fredning, når det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1, og helt eller delvis ophævelse af en fredning kan, jf. lovens § 50, stk. 5, kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Fredningsnævnet foretager sig herefter ikke videre i sagen.

De ovenfor indhentede udtalelser fra Danmarks Naturfredningsforening og Naturstyrelsen er bilagt denne besvarelse.

Toftager
Nævnnsformand

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 gebyret 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.

Til orientering bilægges relevante bestemmelser fra naturbeskyttelsesloven.

Denne afgørelse er sendt pr. e-mail til:

Ole Christiansen v/advokat Malin Lundø Brun, mlb@advokathus.dk

Hillerød Kommune

Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening i Hillerød

Naturstyrelsen

Naturstyrelsen, Det åbne land

Friluftsrådet

Friluftsrådet v/Poul Erik Pedersen

DOF

DOF Nordsjælland

Bilag 1

Naturbeskyttelseslovens § 50

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra en foreslået eller fastsat fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål. Reglerne i § 66 finder tilsvarende anvendelse.

Stk.2. Fredningsnævnet kan kun meddele dispensation fra en fredning eller en foreslået fredning i eller uden for et internationalt naturbeskyttelsesområde, hvis det ansøgte ikke indebærer forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

Stk.3. Medmindre betingelserne i § 65, stk. 6, er opfyldt, kan fredningsnævnet ikke meddele dispensation fra en fredning eller en foreslået fredning, hvis det ansøgte kan

- 1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, eller
- 2) ødelægge de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven, i alle livsstadier.

Stk.4. Det skal fremgå af afgørelser efter stk. 1, at betingelserne i stk. 2 og 3 er opfyldt.

Stk.5. Videregående afvigelser fra en fredning end nævnt i stk. 1 samt hel eller delvis ophævelse af en fredning kan kun foretages efter reglerne om gennemførelse af fredninger.

Naturbeskyttelseslovens § 74

Det påhviler den til enhver tid værende ejer eller bruger af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold, medmindre andet følger af kapitel 11 a.

Stk.2. Tilsynsmyndigheden, jf. § 73, kan for ejerens regning lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal myndigheden lade påbuddet aflyse fra tingbogen.

Stk.3. Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes rettidigt, og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet efterkommes, kan tilsynsmyndigheden foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på den forpligtedes regning.

Stk.4. Såfremt et ulovligt forhold frembyder fare for opretholdelsen af tilstanden af et område eller for dyr og planter, der er beskyttet i medfør af loven, og et påbud om at berigtige forholdet ikke efterkommes rettidigt, kan tilsynsmyndigheden umiddelbart lade det nødvendige arbejde udføre på den forpligtedes regning. Politiet yder nødvendig bistand hertil.

Stk.5. Såfremt et påbud om at berigtige et ulovligt forhold omfattet af § 21, stk. 1, eller af regler udstedt efter § 21, stk. 2, nr. 2 og 5, ikke efterkommes rettidigt, kan tilsynsmyndigheden umiddelbart lade det nødvendige arbejde udføre på den forpligtedes regning.