

**Afgørelser – Reg. nr.: 05618.00**

**Fredningen vedrører: Villingebæk - Ophævet se  
07829.00**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet**      **28-12-1992, 28-10-1974,  
26-10-1981**

**Fredningsnævnet**      **15-02-1973, 06-04-1978**

**Kendelser**

**Deklarationer**

OVERFREDNINGSNÆVNET >

# Fredningen ophævet.

## Uddrag af.

Overfredningsnævnets afgørelse

af 28. oktober 1992

om fredning af arealer langs Pandehave Å  
i Græsted-Gilleleje og Helsingør Kommuner,  
Frederiksborg Amt (sag nr. 111-11).

**Se reg nr. 7829.00**

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts Nordlige Fredningskreds har ved afgørelse af 15. april 1991 fastsat fredningsbestemmelser for et ca. 260 ha stort område ved Pandehave Å. Den største del af fredningsområdet ligger i Græsted-Gilleleje Kommune syd for Dronningmølle og Villingeæk. Kun mindre arealer øst for åen ligger i Helsingør Kommune. Fredningsområdet omfatter 62 ejendomme (løbenumre) helt eller delvis. Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening.

Fredningsnævnets afgørelse er forelagt Overfredningsnævnet til efterprøvelse i medfør af naturfredningslovens § 25. Afgørelsen er tillige påklaget rettidigt til Overfredningsnævnet af 11 ejere og af Danmarks Naturfredningsforening.

### Fredningsområdet.

Fredningsområdet omfatter et lyng- og kratdækket højdedrag på vestsiden af Pandehave ådal, flade engstrækninger i ådalen og nogle mindre arealer øst for åen.

G. Det pålægges ejeren af ejendommen matr.nr. 6 v og 15 c Villingerød By, Esbønderup, at afdrive nåletræbeplantningerne på ejendommen inden udgangen af 1993.

§ 11. Dispensation.

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra bestemmelserne i §§ 2-10, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

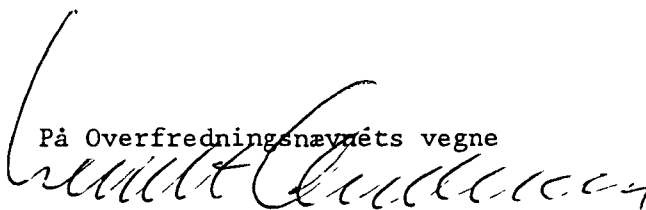
§ 12. Ophævelse af tidligere fredningsbestemmelser.

Følgende fredningskendelser og -deklARATIONER ophæves:

1. Fredningsnævnets kendelse af 24. oktober 1934 og Overfredningsnævnets kendelse af 1. juni 1935 om fredning af "Rusland" i Villingerød.
2. Bestemmelsen i deklARATION af 9. december 1935, tinglyst 10. december 1935 på matr.nr. 16 og 6 h Villingerød, om færdselsret for almenheden ad en markvej til "Rusland".
3. Fredningsnævnets kendelser af 19. oktober 1944 og 20. marts 1951 om udvidelser af fredningen fra 1935 af "Rusland".
4. Fredningsnævnets kendelse af 31. oktober 1951 og Overfredningsnævnets kendelse af 28. april 1953 om fredning af et areal i Havreholm.
5. Fredningsnævnets kendelse af 27. november 1951 og Overfredningsnævnets kendelse af 28. april 1953 om fredning af et areal i Villingerød.

6. Fredningsnævnets kendelse af 1. september 1953 og Overfredningsnævnets kendelse af 17. september 1954 om fredning af matr.nr. 7 k og 8 g af Villingerød by, Esbønderup sogn.
7. Fredningsnævnets kendelse af 4. oktober 1954 og Overfredningsnævnets kendelse af 13. maj 1958 om fredning af arealer i Villingerød.
8. Fredningsnævnets kendelse af 18. august 1955 og Overfredningsnævnets kendelse af 30. november 1956 om fredning af en del af matr.nr. 6 l af Villingerød by, Esbønderup sogn.
9. Fredningsnævnets kendelse af 11. maj 1956 om supplerende fredning af matr.nr. 5 b af Villingerød by, Esbønderup sogn.
10. Deklaration af 17. maj 1967, tinglyst 8. august 1967 på matr.nr. 10 a af Villingerød by, Esbønderup sogn.
11. Fredningsnævnets kendelse af 15. februar 1973 og Overfredningsnævnets kendelse af 28. oktober 1974 om fredning af matr.nr. 1 a m.fl. af Dronningmølle by, Esbønderup sogn.
12. Fredningsnævnets kendelse af 6. april 1978 og bestemmelserne i §§ 1, 3 og 4 i Overfredningsnævnets kendelse af 26. oktober 1981 om fredning af en del af matr.nr. 1 a Dronningmølle By, Esbønderup.

På Overfredningsnævnets vegne



Bendt Andersen  
overfredningsnævnets formand

FREDNINGSNÆVNET>

## INDHOLDSFORTEGNELSE

- Kendelse af 28/10 1974 (ofn - 2195/73) om stadfæstelse med enkelt ændring af
  - Kendelse af 15/2 1973 (nævn - 598/67) om fredning af landskabskile. Områdeopdelt status quo, delvis off. adgang, delvis mulighed for intensiv rekreativ udnyttelse (campingplads o.l.).
  - Afgørelse af 26/10 1981 (ofn - 2372/78) om stadfæstelse med enkelt ændring af
  - Kendelse af 6/4 1978 (nævn - 133/76) om suppl. fredning, afståelse af 3,2 ha til stat v/miljømin.
  - Afgørelse af 28.10.92 (ØFN 11/92) - Fredningen ophævet. indgår nu i anden større fredning. Se reg.nr. 7829.00
- 

## MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 28/ 10 19 74)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

1a, 1y, 1rt, 5h, umatr. jernbane Dronningmølle, Esbønderup

---

Gældende matrikulært kortbilag: 2195/73 og 2372/78

Se også REG. NR.: 00452.000

15/2-73

U D S K R I F T  
af  
forhandlings- og kendelsesprotokol  
for  
Fredningsnævnet for Frederiksborg  
amts nordlige fredningskreds

-oOo-

Den 15 februar 1973 afsagdes i

F.S. 598/67:

fredning af matr. nr.ene  
1 a, 1 y, 1 rt og 5 h,  
Dronningmølle by,  
Esbønderup sogn, samt  
umatrikuleret jernbaneareal,

sålydende

K E N D E L S E :



OVERFREDNINGSNÆVNET>

KØRT 1514 I SV

REG. NR. 5618

28/10-1974

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

-----

År 1974, den 28. oktober , afsagde overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen vedrørende fredning af matr.nr. 1 a m.fl., Dronningmølle by, Esbønderup sogn (Ofn. 2195/73).

Den 15/ 2 1973 afsagde fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds. sålydende kendelse vedrørende fredning af matr.nr. e 1 a, 1 y, 1 rt og 5 h Dronningmølle by, Esbønderup sogn samt et umatrikuleret jernbaneareal:

Ved en skrivelse af 29. juli 1967 begærede Fredningsplanudvalget for Frederiksborg, København og Roskilde amtsråds-kredse fredningssag rejst for visse arealer beliggende mellem Øresundskysten og det tidligere fredede område "Rusland" til sikring af frie landskabsområder omkring Dronningmølle og under henvisning til den den 28. oktober 1961 tinglyste fredningsplan for arealer i Esbønderup-Nødebo kommune.

Det drejer sig om arealer af "Dronningmølle avlsgård", erhvervet af Stabilia A/S i 1965 og nu matrikuleret som matr. nr. 1 a og 1 rt, Dronningmølle by, Esbønderup sogn, og en del af "Hindsehovgård", erhvervet af Stabilia A/S i oktober 1967 og matrikuleret som nr. 1 y, Dronningmølle.

Fredningsplanudvalget har som begrundelse henvist til den i 1961 tinglyste fredningsplan for kystområder mellem Helsingør og Hundested, hvis formål bl.a. var regulering af sommerhusbebyggelsen for at undgå, at den udviklede sig til en sammenhængende bebyggelse langs selve kysten. I stedet tilstræbtes samling af bebyggelsen i grupper med mellemliggende kiler fra strandområder til frie landskaber i baglandet. Medens sådanne landskabskiler er opnået gennem fredninger og arealerhvervelser

i områderne ved Hundested, Liseleje, Rågeleje, Gilbjerg og Nakkehoved, er det hensigten med denne fredningssag at sikre yderligere en landskabskile ved Dronningmølle. Arealet tillægges særlig værdi på grund af sit format, tilstedeværelsen af store, offentlige strandarealer tilhørende statsskovbruget og forbindelsen med det særprægede område "Rusland", som blev fredet i 1934 med en udvidelse i 1958. Fredningsplanudvalget har videre fremhævet, at der ved fredningen åbnes mulighed for en vis form for offentlig adgang og iøvrigt en sådan rekreativ udnyttelse af kilen, der ikke vil virke indgribende i dennes karakter af åbent land, men som dog i visse tilfælde og indenfor begrænsede områder skal kunne forudsætte forskellige faciliteter, herunder bygnings- eller andre faste anlæg.

Det er oplyst, at der forud for begæringens indgivelse har været langvarige forhandlinger mellem de implicerede parter, Esbønderup-Nødebo kommune, boligministeriets kommitterede i byplansager, byudviklingsudvalget for Holbo herred, Stabilia A/S og med ejeren af den sydlige nabogård "Torshøjgård" (matr. nr. 10 a, Villingerød by, Esbønderup sogn). Forhandlingerne havde til hensigt at opnå enighed om ændring af grænserne for fredningsplanområdet og bygningsvedtægtens byggeområde. Som led i disse forhandlinger opnåede ejeren af "Torshøjgård" dispensation fra fredningsplanen til sommerhusbebyggelse på ca. 20 ha mod fredning uden erstatning af ca. 52 ha. Deklaration herom er tinglyst den 8. august 1967. De 20 ha af matr. nr. 10 a er

erhvervet af Stabilia A/S den 1. april 1967.

Nævnet tog sagen under behandling, og den 10. august 1967 indrykkedes i Statstidende bekendtgørelse i henhold til naturfredningslovens § 10 om, at der i henhold til lovens § 35 var rejst fredningssag med påstand om opretholdelse i alt væsentligt af den nuværende tilstand, d.v.s. fortrinsvis benyttelse som landbrugsareal.

Nævnet afholdt 1. møde i sagen den 16. oktober 1967, hvori deltog repræsentanter for Fredningsplanudvalget, statsskovvæsenet, kommunen, skovdistriktet, Stabilia A/S, Danmarks Naturfredningsforening, proprietær Tyge Tygesen, amtsvejvæsenet og Nationalmuséet. Frederiksborg amtsråd samt panthaverne i de af fredningspåstanden berørte ejendomme var indkaldt, men gav ikke møde.

Statsskovvæsenet, skovdistriktet, Danmarks Naturfredningsforening, kommunen samt Nationalmuséet anbefalede stærkt fredningen. Under mødet fremlagdes bl.a. skrivelse af 12. juli 1967 fra Nationalmuséet, der oplyste, at gravninger i området ved Pandehave å har vist, at der har været beboelse af stenalderfolk gennem flere tusinde år, således at det pågældende område er af ualmindelig ark.ologisk interesse.

Sagen udsattes derpå efter begæring af Stabilia A/S, der ønskede en nærmere forhandling med Fredningsplanudvalget om fredningens indhold og omfang.

Nævnet har i de følgende år holdt nogle få møder, men

er blevet holdt underrettet om forhandlingerne mellem Stabilia A/S og Fredningsplanudvalget samt andre myndigheder. Området for fredningspåstanden og fredningspåstanden er herved undergået visse ændringer, herunder navnlig, at det nordvestlige afsnit er begæret overtaget af det offentlige med henblik på anvendelse som campingplads.

Under forhandlingerne mellem Fredningsplanudvalget og Stabilia A/S opnåedes bl.a. aftale om, at Stabilia A/S kunne udstykke og sælge parceller med respekt af fredningspåstanden, hvorved der for en del af området er givet dispensation fra den tinglyste fredningsplan.

Under de afsluttende drøftelser viste det sig, at ejendommen, matr. nr. 5 h, Dronningmølle, der var medinddraget under fredningssagen, ejes af direktør Steen Andersen, Sydmarken 1-5, Søborg, ikke som antaget af Stabilia A/S. Endvidere blev fredningspåstanden udvidet til også at omfatte et umatrikuleret areal tilhørende Helsingør-Hornbæk-Gilleleje jernbane, grænsende op til matr. nr. 1 a, Dronningmølle.

Meddelelse vedrørende matr. nr. 5 h og om inddragelsen af jernbanearealet har været indrykket i Statstidende for den 26. juli 1972.

Under et nævnsmøde den 25. september 1972 erklærede jernbanens repræsentanter, at de intet havde at indvende mod fredningen. Direktør Andersen erklærede, at han ikke havde noget imod fredningen og ikke ønskede erstatning, efter at det

af Fredningsplanudvalgets repræsentant var tilkendegivet, at hans ejendom vil kunne udnyttes i overensstemmelse med byplanvedtægten.

Fredningsplanudvalget har derefter i en skrivelse af 26. juni 1972 formuleret endelig fredningspåstand. Påstanden deler området op i 3 afsnit, og det væsentlige for hvert afsnit kan formentlig gengives således:

- 1) Det vestligste afsnit, afgrænset af bogstaverne A - B og C - D på kortet, ialt ca. 1.6 ha, påstås overtaget af staten i henhold til § 19 i naturfredningsloven af 1969 til anvendelse som campingplads.
- 2) Det midterste, afgrænset af bogstaverne C - D og E - F, ialt ca. 4.8 ha, skal kunne anvendes til hotel, pensionat, butikker, bygninger til underholdningsformål, parkeringspladser, servicestation o.l. i overensstemmelse med den på arealet hvilende byplanvedtægt.
- 3) Hele det østligste afsnit, ialt ca. 28.6 ha, skal tilstandsfredes som landbrug, men med ret til visse rekreative formål (ridning, golfbane o.l.) og med sædvanligt forbud mod bygninger, der strider mod formålet, forbud mod master, skure m.v., mod beplantning, terrænændringer og udstykning. Fredningen skal ikke være til hinder for anlæg af den på kortet angivne 20 m brede vej. Der skal være adgang for offentligheden til "Klitten" i nord, ca. 0.7 ha.

For alle tre afsnit gælder det, at offentligheden skal have adgang til fods ad stianlæg, som er angivet på kortet, og hvis anlæg, hegning og vedligeholdelse ikke skal betales af ejeren.

Efter nævnets opfattelse er det meget værdifuldt, at det af påstanden omfattede område, der i sig selv er fredningsværdigt, sikres og i alt væsentligt friholdes for bebyggelse, samt at der skabes forbindelse med det fredede "Rusland" og adgang for alle til at færdes til fods gennem området. Nævnet er videre enig i, at der må antages at opstå behov for servicebetonede virksomheder (hotel, butikker o.l.), og påstanden for det midterste, nordlige afsnit kan derfor også tiltrædes. Hvad angår påstanden om statens overtagelse i henhold til den nugældende naturfredningslovs § 19 af det vestlige afsnit til anvendelse som campingplads, bemærkes, at nævnet er enig i, at campingforholdene ved Dronningmølle trænger til at blive saneret. Imidlertid er fredningssagen rejst, før der fandtes en til § 19 svarende bestemmelse, og selvom påstanden om offentlig overtagelse først er fremsat i 1972, er der næppe hjemmel for nævnet til at anvende § 19, hvorved det også må tillægges nogen vægt, at Stabilia A/S har protesteret imod, at ekspropriationen inddrages under denne sag. Nævnet finder derfor, at dette afsnit bør tilstandsfredes, men med bestemmelse om, at fredningen ikke skal være til hinder for etablering af campingplads.



Som følge heraf tager nævnet fredningspåstanden til følge med den anførte ændring.

Stabilia A/S har i skrivelse af 16. august 1972, jfr. skrivelser af 2. oktober og 2. november 1972, nedlagt påstand om en erstatning på 2.659.000 kr. i tilfælde af fredningens gennemførelse. Der er desuden nedlagt påstand om tilkendelse af omkostninger.

Selskabet har til støtte for sin erstatningspåstand anført, at da selskabet i 1965 erhvervede arealet, var ca. 38.5 ha i kommunens bygningsvedtægt udlagt til sommerhusbebyggelse, medens resten, ca. 27.4 ha, var belagt med tinglyst fredningsplan. Selskabet gik herefter ud fra, at de nævnte ca. 38.5 ha kunne bebygges med sommerhuse, og det har beregnet erstatningskravet ud fra et skøn over, hvilke salgssummer det kunne forvente at få på grundlag af planerne i 1965 sammenholdt med den faktiske udnyttelse, der har kunnet gennemføres i henhold til de mellem selskabet og fredningsplanudvalget førte forhandlinger.

Selskabet har i overensstemmelse hermed hævdet, at der af arealet nord for jernbanen, 172.000 m<sup>2</sup>, kunne udstykkes 191 parceller á 800 m<sup>2</sup> plus vejareal 100 m<sup>2</sup>, og at disse ville kunne indbringe kontant 30.000 kr. pr. stk. 5.730.000 kr. og at der af arealet syd for jernbanen, 213.000 m<sup>2</sup>, kunne udstykkes 237 parceller á 18.000 kr. kontant 4.266.000 -

transport 9.996.000 kr.

Til udstykningen kræves 17.1 ha friareal. Den tinglyste fredningsplan omfatter 27.4 ha, og den resterende del, 10.3 ha, ansættes til ejendomsværdien, 10.000 kr. pr. ha.

ialt 10.099.000 kr.

Fredningen medfører, at der af arealet nord for jernbanen har kunnet udstykkes 63 parceller á 30.000 kr.,

1.890.000 kr.

og syd for jernbanen 266 parceller á 18.000 kr.,

4.788.000 -

at der er friareal på 6.3 ha.,

63.000 -

udlagt til camping m.m. 1.3 ha á 1 kr. pr. m<sup>2</sup>,

13.000 -

udlagt til butikformål 2.3 ha á 15 kr. pr. m<sup>2</sup>,

345.000 -

udlagt til hotelformål 1.8 ha á 15 kr. pr. m<sup>2</sup>,

270.000 -

fredet status quo 7.1 ha á 1 kr. pr. m<sup>2</sup>

71.000 -

ialt 7.440.000 kr.

På grundlag af denne opstilling har selskabet opgjort erstatningskravet til differencen mellem den forventede værdi og den faktisk opnåede værdi

10.099.000 kr.

7.440.000 -

eller 2.659.000 kr.

Med hensyn til spørgsmålet om Stabilia A/S' forventninger vedrørende salg af parceller har Fredningsplanudvalget oplyst, at fredningssagen efter udvalgets opfattelse ikke bør anskues isoleret, men må ses som led i den samlede ordning af de fremtidige forhold i Dronningmølle området, om hvilken der i 1966 opnåedes enighed mellem Esbønderup-Nødebo kommune, Byudviklingsudvalget for Holbo herred og Fredningsplanudvalget, og som forudsatte en omrokering af bygningsvedtægtens byggeområder og de fredningsplanbelagte områder. Som led i denne ordning blev udtaget 20 ha af ejendommen "Torshøjgård" (matr. nr. 10 a, Villingerød) til sommerhusbebyggelse, medens resten, 52 ha, frededes vederlagsfrit af den daværende ejer. De 20 ha ville herefter kunne udstykkes til sommerhusgrunde, men med respekt af bygningsvedtægtens bestemmelser, der bl.a. fastsatte 1200 m<sup>2</sup> som minimumsstørrelse. Dette udstykningsområde erhvervedes derefter af Stabilia A/S i forbindelse med omtrent samtidig erhvervelse af en del af "Hindsehovgård", matr. nr. 1 y, der ligger umiddelbart syd for "Dronningmølle Avlsgård". Som led i udstykningsplanerne for avlsgården indgik herefter de tilkøbte arealer på linie med den ordning, der af Fredningsplanudvalget var opnået gennem forhandling med kommunen om reducerede grundstørrelser. Herved skulle matr. nr. 1 y holdes ubebygget som led i den grønne kile. Fredningsplanudvalget har til yderligere støtte for opfattelsen af, at fredningen omfatter den samlede ordning, peget på, at matr. nr. 1 y faktisk er inddraget i fredningssagen.

Nævnet finder efter sagens forhistorie at kunne tiltræde

Fredningsplanudvalgets opfattelse. Nævnet skal herved også hen-  
vise til den med Fredningsplanudvalgets rejsningssskrivelse af 29.  
juli 1967 fulgte skrivelse af 15. maj 1967 fra Esbønderup-Nødebo  
sogneråd (bilag 6) til Stabilia A/S, hvori det vedrørende matr.  
nr. 10 a, Villingerød er udtalt, "... at sognerådet ..... har  
vedtaget at anbefale udstykningssagen, såfremt denne udformes på  
en sådan måde, at parcellen på naturlig måde indpasses i den sam-  
lede udstykning i forbindelse med udstykningen af matr. nr. 1 a,  
Dronningmølle m.m."

Det ville derfor formentlig give det rigtigste billede  
af, hvad Stabilia A/S kunne forvente at få ind ved salg, at med-  
tage "Torshøjgård"s 20 ha i beregningen og desuden tage hensyn  
til, at en væsentlig del, formentlig mellem 1/2 og 1/3, af Sta-  
bilia A/S' med fredningsplan belagte areal syd for jernbanen lå  
uden for bygningsvedtægtens område og var omfattet af forslag om  
yderzone i henhold til byreguleringsloven. En sådan beregning,  
der med ret stor sikkerhed ville vise en meget betydelig forskel  
mellem forventningsværdien udregnet som anført og det faktiske  
indkomne, er ikke foretaget, og nævnet har ikke fundet det på-  
krævet at lade en sådan fremstille.

Idet der således bortses fra en beregning på det foran  
nævnte grundlag, bemærkes, at nævnet finder den af Stabilia A/S  
foretagne opgørelse urigtig af en anden grund. Forholdet er det,  
at ved de oprindelige forhandlinger, som Fredningsplanudvalget  
førte med sognerådet, gik man fra sognerådets side ud fra, at

kravet om 1200 m<sup>2</sup> grunde skulle overholdes. Imidlertid lykkedes det Fredningsplanudvalget at opnå en ordning, der bl.a. indebar, at grundstørrelserne kunne reduceres mod udlæg af friarealer i den grønne kile, d.v.s. uden for bygningsvedtægtens område. Som det vil ses, bygger Stabilia's opgørelse af forventningsværdien samtidig på udnyttelsesmulighederne af de i 1965 eksisterende bygningsvedtægtsmæssige forhold og den ordning, der ved Fredningsplanudvalgets medvirken senere opnåedes med hensyn til mindre grundstørrelser og friarealer inden for fremtidig fredet område. For det areal, der er omfattet af Stabilia's erstatningspåstand, kan forventningsværdien mere korrekt opgøres som summen af, hvad en udstykning efter dagældende bestemmelser og hvad en frednings-sag for det daværende fredningsplanområde kunne indbringe. Efter Stabilia's arealangivelser kan følgende opstilling foretages:

Udstykningsområde: 38,5 ha, d.v.s. 296 grunde á 1200 m<sup>2</sup> eksklusivt vejareal og fredningsplanområde 27,4 ha.

Da udstykningsområdet stort set fordeler sig med lige store dele nord og syd for jernbanen, og idet man går ud fra Stabilia's prisangivelser på 30.000 kr. og 18.000 kr. henholdsvis nord og syd for jernbanen, vil det være rimeligt at regne med en gennemsnitspris på 24.000 kr. for området som helhed. Herved opnås et samlet beløb på 7.104.000 kr.

Fredningsplanområdet kunne formentlig højst have indbragt en erstatning på 9 - 10.000 kr. pr. ha, eller ialt ca. 270.000 kr. Forventningsværdien kan herefter opgøres til højst 7.374.000 kr.

Da Stabilia A/S har opgjort det samlede beløb, som faktisk er eller kan opnås, til 7.440.000 kr., og da en erstatning for offentlig adgang ville blive væsentlig lavere end differencen mellem de to beløb, finder nævnet ikke grundlag for at yde nogen erstatning.

Stabilia A/S har gjort indsigelse imod en opgørelse baseret på en gennemsnitspris af 24.000 kr. pr. grund, idet det er gjort gældende, at grunde på 1200 m<sup>2</sup> samlet areal har en langt større handelsværdi end grunde på 800 m<sup>2</sup> + andel på 400 m<sup>2</sup> i et friareal et andet sted. Til støtte herfor har Stabilia A/S indhentet en erklæring af 1. november 1972 fra statsautoriseret ejendomsmægler S. Sandby Pedersen, Ålsgårde, der er udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening. I erklæringen er bl.a. udtalt følgende:

"Tirsdag den 31.10.1972 besigtigede jeg arealet, hvorefter jeg dels ved sammenligning med andre udstykninger langs Nordkysten, dels ved egne erfaringer med udstykningsarealer af sommerhusgrunde og dels som ejendomsmægler må konkludere:

1. En køber af en sommerhusgrund vil i langt de fleste tilfælde foretrække at købe en grund på 1000 - 1500 m<sup>2</sup>.
2. En køber vil med nogen skepsis købe en grund + andel i et grønt område, da hans personlige tilfredsstillelse og glæde ved det grønne område er minimal.
3. I den aktuelle sag vil en salgspris for en 1200 m<sup>2</sup> stor sommerhusgrund helt evident være betydelig større end salgsprisen for en grund på 800 m<sup>2</sup> + andel 400 m<sup>2</sup> i et samlet fælles friareal."

Nævnet finder imidlertid ikke, at denne erklæring forrykker billedet i væsentlig grad i forhold til de i det foregående anførte betragtninger.

Det bemærkes også herved, at Stabilia A/S antagelig stilles for gunstigt, når der regnes med kontante grundpriser på 18.000 kr. og 30.000 kr., idet disse priser bygger på de sidste års salg. Man burde formentlig i et vist omfang anvende priser i årene fra 1965, hvilke priser må antages at have været noget lavere. Det kan i denne forbindelse oplyses, at Stabilia A/S i 1968 averterede med eksklusive sommerhusgrunde i gammelt sommerhusområde med store, fredede områder for 18.500 - 26.000 kr. (eksklusive byggemodning) med 1.500 kr. i udbetaling og resten over 10 år og med løfte om kontantrabat på 20% ved større udbetaling.

Nævnet finder videre ikke tilstrækkeligt grundlag for at tilkende et beløb til omkostninger.

Denne kendelse vil være at tinglyse servitutstiftende forud for al pantegæld på matr. nr. 1 a, 1 rt, 1 y og 5 h, Dronningmølle by, Esbønderup sogn.

Kendelsen kan indbringes for Overfredningsnævnet med påstand om ændring af den eller de ankeberettigede. Ankefristen er 4 uger efter modtagelsen af kendelsen.

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

Ejendommene, matr. nr. 1 a, 1 rt og 1 y, Dronningmølle by, Esbønderup sogn, tilhørende Stabilia A/S, og 5 h, smst., tilhørende direktør Steen Andersen, Sydmarken 1 - 5, Søborg, samt nogle umatrikulerede jernbanearealer tilhørende Helsingør-Hornbæk-Gilleleje banen, fredes ved pålæg af følgende servitut:

1. For arealerne syd for jernbanen og for den del af matr. nr. 1 a, der ligger øst for den på det kendelsen vedlagte matrikelkort angivne linie mrk. E - I' samt for det øst for den på kortet viste omfartsvej liggende umatrikulerede jernbaneareal skal følgende bestemmelser gælde:

Arealerne fredes således, at der ikke må foretages ændringer i den nuværende tilstand, hvor arealerne fremtræder som en ubebygget, græsklædt slette afgrænset mod nord af en langstrakt og til dels med strandvegetation bevokset bakke "Klitten".

2. Fredningsbestemmelserne skal ikke være til hinder for, at arealerne kan udnyttes til almindelig landbrugsmæssig udnyttelse eller til sådanne rekreative formål, der kan forenes med arealernes karakter af åbent landskab. Bestemmelserne skal endvidere ikke være til hinder for udførelsen af eventuelle stianlæg i forbindelse med en rekreativ udnyttelse, ligesom de ikke skal være til hinder for udførelsen af den på kortbilaget viste 20 meter brede vej og det hermed forbundne krydsningsanlæg ved banen.

3. Det er navnlig forbudt at opføre bygninger af enhver art, ligesom der ikke må anbringes boder, skure eller andre indretninger, som kan virke mispydende, herunder ledningsmaster. Såfremt en landbrugsmæssig eller rekreativ udnyttelse nødvendig gør det, og såfremt det ikke strider mod fredningens land-



skabsbevarende hensigt, skal fredningsnævnet dog kunne meddele tilladelse til opførelse af mindre og ikke ved beliggenhed dominerende bygningsanlæg.

4. Det naturlige jordsmon må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning, og kun nedbrydeligt affald må henkastes på dertil indrettede, særlige steder uden at virke ødelæggende for naturen.
5. Der må ej heller foretages beplantning ud over vedligeholdelse af eksisterende beplantning.
6. Der må ikke heller uden tilladelse fra fredningsnævnet ske udstykning af de under fredningen inddragne arealer.
7. Den til enhver tid værende ejer må tilstå almenheden færdselsret til "Klitten" og de på vedhæftede matrikelkort angivne stier efter disses eventuelle anlæg. Efter anlæg af stier og åbning af offentlig færdsel til "Klitten" skal der forinden foretages hegning langs klitarealet og stierne. Samtlige omkostninger til anlæg af stier, hegning og vedligeholdelse er ejeren uvedkommende.

For matrikelnummer 5 h og for den del af matr. nr. 1 a, der ligger mellem de på kortet angivne linier C - D og E - F samt for de vest for omfartsvejen liggende umatrikulerede jernbanearealer skal følgende bestemmelser gælde:

1. Området fredes således, at der ikke må foretages ændringer i den nuværende tilstand, hvor arealet fremtræder som en græsbevokset, ubebygget slette.

2. Fredningsbestemmelserne skal dog efter fredningsnævnets beslutning vige til fordel for etablering af foranstaltninger til sådanne servicebetonede formål, der må anses for naturlige på baggrund af det pågældende kystområdes karakter af såvel fritidsbosætnings- som udflugtsområde, såsom hotel og pensionat, butikker, bygninger til underholdningsformål, parkeringspladser, servicestation m.v. Eventuelle projekter hertil skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse.
3. Den til enhver tid værende ejer må tilstå almenheden færdselsret til de på vedhæftede matrikelkort angivne stier efter disses eventuelle anlæg. Anlæg, hegning og vedligeholdelse er ejeren uvedkommende.

For den del af matr. nr. 1 a, der ligger mellem de på kortet angivne linier A - B og C - D skal følgende bestemmelser gælde:

1. Området fredes således, at der ikke må foretages ændringer i den nuværende tilstand, hvor arealet fremtræder som en græsbevokset, ubebygget slette.
2. Fredningsbestemmelserne kan dog efter fredningsnævnets beslutning vige til fordel for etablering af camping- og parkeringsfaciliteter. Eventuelle projekter dertil skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse.
3. Den til enhver tid værende ejer må tilstå almenheden færdselsret til de på vedhæftede matrikelkort angivne stier

efter disses eventuelle anlæg. Anlæg, hegning og vedligeholdelse er ejeren uvedkommende.

For så vidt det på baggrund af konkrete projekter, der kan godkendes af fredningsnævnet, må anses for hensigtsmæssigt i mindre væsentligt omfang at regulere de ved linierne A - B, C - D og E - F på kortet angivne grænser, skal fredningsnævnet kunne meddele tilladelse hertil.

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds og fredningsplanudvalget for Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter er påtaleberettigede.

For fredningen ydes ingen erstatning til ejerne.

Denne kendelse kan inden 4 uger efter modtagelsen indbringes for Overfredningsnævnet.

Oluf Petersen

Aagaard Larsen

Feilberg Jørgensen

-oOo-

-oCo-

Sagen er indbragt for overfredningsnævnet af A/S Stabilia, der ikke har kunnet tiltræde fredning uden erstatning, samt af Danmarks Naturfredningsforening, der vedrørende arealet nord for banelinien navnlig finder, at grænsen mrk. E-F for det areal, hvor ændring i arealerne ikke må foretages, bør flyttes mod vest, så den følger den på kortet viste omfartsvej, samt at arealet ABCD bør overtages af staten til campingplads. Vedrørende arealet syd for banelinien finder foreningen, at tilladelse til en omfartsvej ikke bør indeholdes i kendelsen, idet der ikke foreligger dokumentation for det trafikmæssige behov. Endvidere er modtaget henvendelser fra Dansk Camping-union samt de lokale grundejerforeninger.

Overfredningsnævnet har foretaget besigtigelse den 1/11 1973 med deltagelse af repræsentanter for A/S Stabilia, Græsted-Gilleleje kommune, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet, Campingunionen, Statsskovbruget, Frederiksborg amtsråd, byudviklingsudvalget samt fredningsmyndighederne og de nævnte grundejerforeninger.

Overfredningsnævnet har besluttet at stadfæste fredningsnævnets kendelse, idet man vedrørende de af Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet fremsatte ønsker om ændring af fredningsbestemmelserne nord for banen har fundet at måtte lægge den stedfundne planlægning til grund, jfr. den for området gældende byplanvedtægt godkendt af boligministeriet den 5. august 1971. Vedrørende de planlagte vejforhold bemærkes dog, at overfredningsnævnet for så vidt angår arealerne syd for banen må forbeholde sig sin stilling til vejforløbet, hvori dog ikke på forhånd ligger nogen afstandtagen fra tanken om, at der om nødvendigt må anlægges en nord-sydgående vej gennem det fredede.

På dette grundlag er opnået enighed med selskabet om en erstatning på 200.000 kr. med renter 8 % p.a. fra den 15/2 1973 til betaling sker.

Et kort nr. 2195/73 visende grænserne for det fredede område m.m. er vedhæftet nærværende kendelse.

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

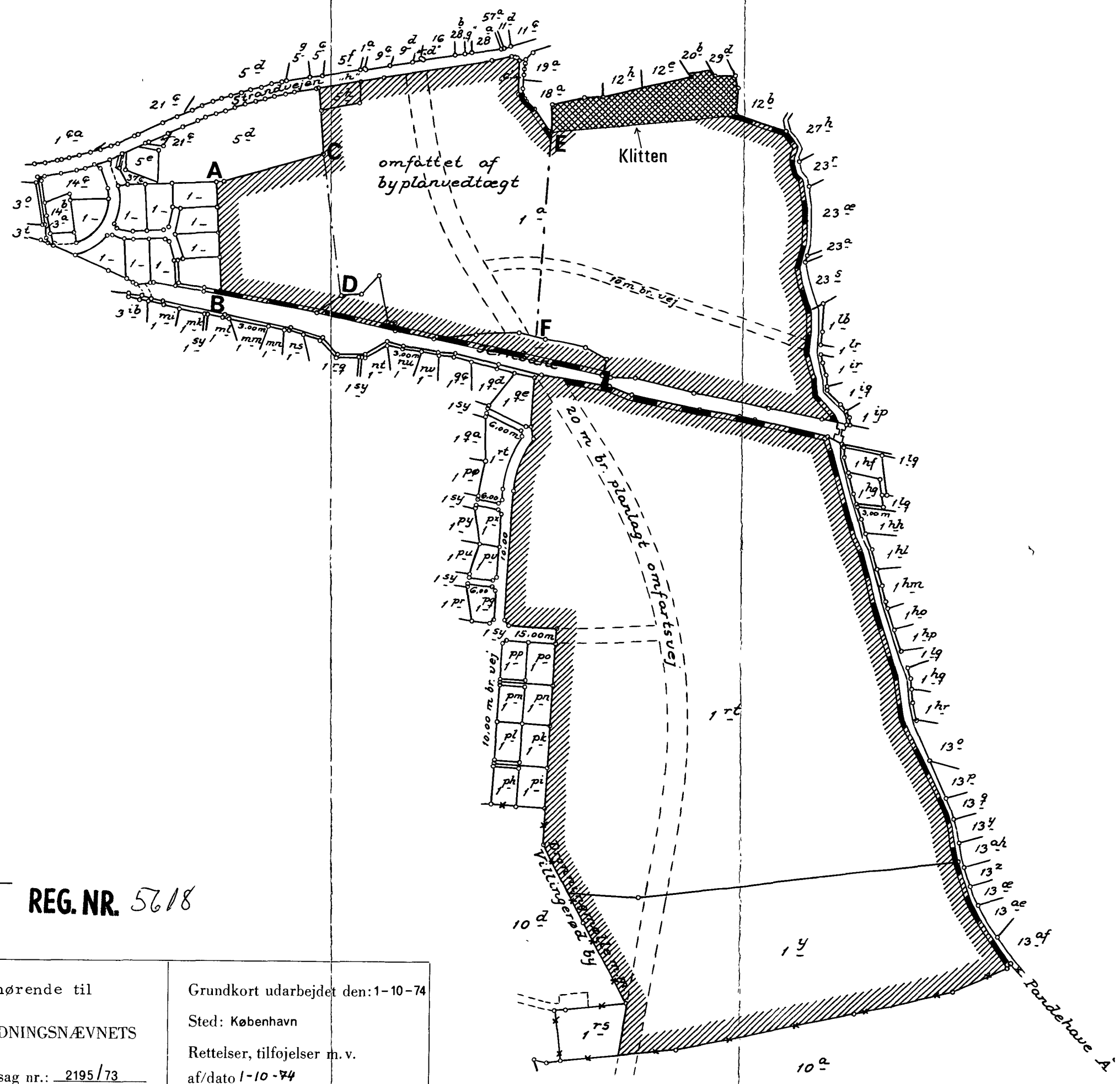
Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds den 15/2 1973 afsagte kendelse stadfæstes med den ændring, at overfredningsnævnet må forbeholde sig sin stilling vedrørende vejanlæg syd for banelinien, således at andragende til sin tid, hvis vejen bliver aktuel, må indgives i overensstemmelse med reglerne i naturfredningslovens § 34.

I erstatning er den 15. januar 1974 udbetalt selskabet ved advokat Poul Høyer et beløb af 200.000 kr. med renter som anført, hvoraf staten afholder 3/4 og Frederiksborg amtskommune 1/4.

Kendelsen vil være at tinglyse på matr.nr. e 1 a, 1 rt, 1 y og 5 h Dronningmølle by, Esbønderup sogn samt på det umatrikulerede jernbaneareal forud for pantegæld.

Udskriftens rigtighed  
bekræftes.

  
B. Andersen



- FREDNINGSGRÆNSE
- FREDT MED OFF. ADGANG
- TILLADTE STIANLÆG

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

FREDNING AF AREALER VED  
 DRØNNINGMØLLE  
 ESBØNDERUP SOGN  
 GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE

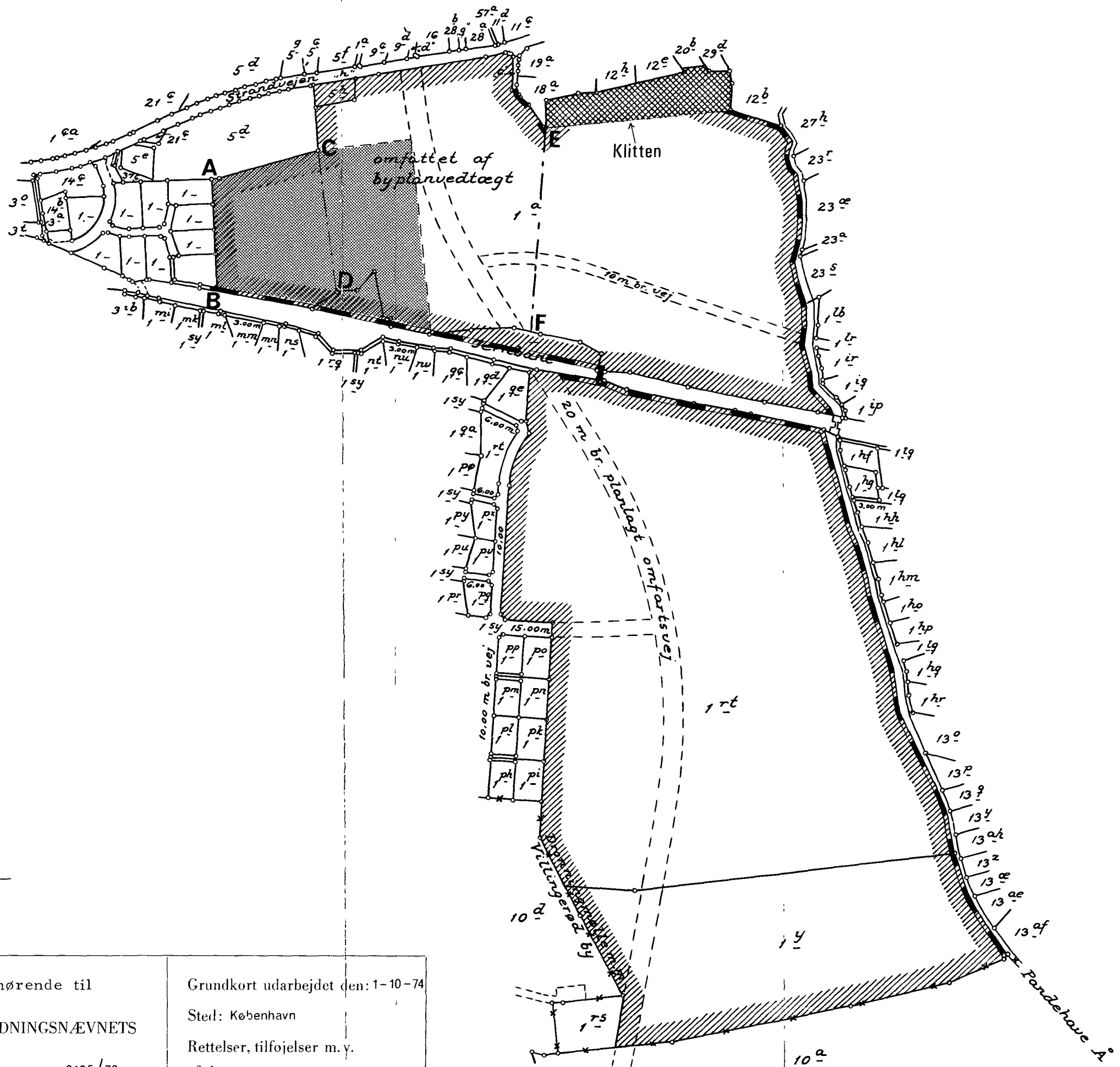
MÅL 1:4000  
 DATO NOVEMBER 1971

TEGN. NR. 1 Es.-N. 15  
 RETTET 26-6-72

**REG. NR. 5618**

AREAL A-B-C-D	Ca.	1,6 ha
--- C-D-E-F	"	4,8 ha
RESTEN	"	28,6 ha
(heraf "Klitten" ca. 0,7 ha)		
<b>IALT</b>	<b>Ca.</b>	<b>35,0 ha</b>

Kortbilag hørende til	Grundkort udarbejdet den: 1-10-74
OVERFREDNINGSNÆVNETS	Sted: København
kendelse i sag nr.: 2195/73	Rettelser, tilføjelser m. v.
	af/dato 1-10-74



- EKSPROPIERET AREAL
- FREDNINGSGRÆNSE
- FREDT MED OFF. ADGANG
- TILLADTE STIANLÆG

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

FREDNING AF AREALER VED  
DRONNINGMØLLE  
ESBØNDERUP SOGN  
GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE

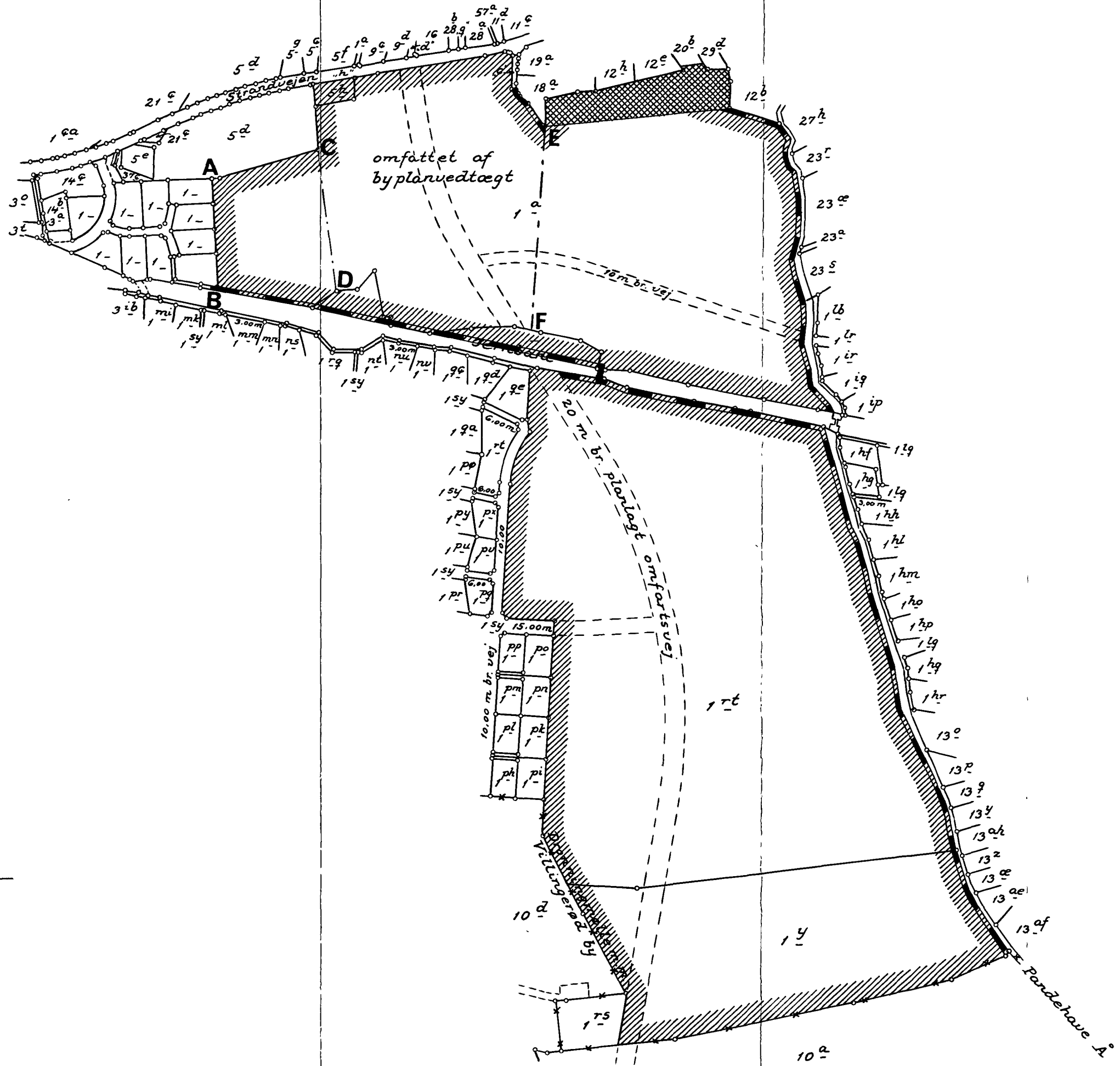
MÅL 1:4000  
DATO NOVEMBER 1971

TEGN. NR | Es.-N. 15  
RETTET 26-6-72

AREAL A-B-C-D	Ca.	1,6 ha
C-D-E-F	"	4,8 ha
RESTE	"	28,6 ha
( heraf "Klitten" ca. 0,7 ha )		
<b>IALT</b>	<b>Ca.</b>	<b>35,0 ha</b>


Kortbilag hørende til	Grundkort udarbejdet den: 1-10-74
OVERFREDNINGSNÆVNETS	Sted: København
kendelse i sag nr.: 2195/73	Rettelser, tilføjelser m. v. af/dato

N



 FREDNINGSGRÆNSE

 FREDT MED OFF. ADGANG

 OFFENTLIGE STIER

FREDNINGSPANUDVALGET  
FOR  
FREDRIKSBERG, KØBENHAVN  
OG ROSKILDE AMTER  
NYROPSTADEN 22. 4 - (01) 11 95 65  
1602 KØBENHAVN V.

FREDNING AF AREALER VED  
DRONNINGMØLLE  
ESBØNDERUP SOGN  
GRÆSTED - GILLELEJE KOMMUNE

MÅL 1:4000  
DATO NOVEMBER 1971

TEGN. NR. | Es.-N. 15  
RETTET 26-6-72

AREAL A-B-C-D	Ca.	1,6 ha
--- C-D-E-F	"	4,8 ha
RESTEN	"	28,6 ha
(heraf "Klitten" ca. 0,7 ha)		
IALT	Ca.	35,0 ha



FREDNINGSNÆVNET >

1514 I SV

REG. NR. 5618

6/4-1978

Matr. nr. 1 - a, (delvis)  
Dronningmølle by, Esbønderup sogn,  
samt umatrikuleret jernbaneareal.

Anmelder:  
Fredningsnævnet for  
Frederiksborg amts  
nordlige fredningskreds,  
Stengade 72, 3000 Helsingør.

U D S K R I F T

af

Forhandlings- og kendelsesprotokol

for

Fredningsnævnet for Frederiksborg

amts nordlige fredningskreds.

-oOo-

År 1978, den 6. april  
afsagdes i sagen FS 133/76:

Fredning af en del af matr.  
nr. 1-a, Dronningmølle by,  
Esbønderup sogn, samt umatri-  
kuleret jernbaneareal.

sålydende

K E N D E L S E :

Den 28. oktober 1974 afsagde Overfredningsnævnet kendelse om fredning af et område på ca. 35 ha beliggende ved Dronningmølle mellem Strandvejen og det tidligere fredede "Rusland". Området er i kendelsen opdelt i 3 afsnit med fælles og særskilte fredningsbestemmelser, der for den del af området, der var omfattet af byplanvedtægt, slutter sig til vedtægtens bestemmelser. For det vestligste afsnit, ca. 1,6 ha, der i kortet til Overfredningsnævnets kendelse betegnes med bogstaverne A-B-C-D, er blandt andet fastsat følgende:

"1. Området fredes således, at der ikke må foretages ændringer i den nuværende tilstand, hvor arealet fremtræder som en græsbevokset, ubebygget slette.

2. Fredningsbestemmelserne kan dog efter fredningsnævnets beslutning vige til fordel for etablering af camping- og parkeringsfaciliteter. Eventuelle projekter dertil skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse."

Byplanvedtægtens bestemmelse om dette område er sålydende:

"Areal B udlægges efter aftale mellem kommunalbestyrelsen og ejeren af matr. nr. 1 a til rekreative formål (sport, camping o. lign.)."

For området øst for A-B-C-D, ialt 4,8 ha og afgrænset mod øst af bogstaverne E-F på kortet er i Overfredningsnævnets kendelse blandt andet fastsat følgende:

"1. Området fredes således, at der ikke må foretages ændringer i den nuværende tilstand, hvor arealet fremtræder som en græsbevokset, ubebygget slette.

2. Fredningsbestemmelserne skal dog efter fredningsnævnets beslutning vige til fordel for etablering af foranstaltninger til sådanne servicebetonede formål, der må anses for naturlige på baggrund af det pågældende kystområdes karakter af såvel fritidsbosæt-

nings- som udflugtsområde, såsom hotel og pensionat, butikker, bygninger til underholdningsformål, parkeringspladser, service-station m.v. Eventuelle projekter hertil skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse."

Byplanvedtægtens bestemmelser om den vestligste del af det heromhandlede område (areal D) er sålydende:

"Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indenfor areal D indrettes de for områdets daglige forsyning nødvendige butikker. I forbindelse med butikkerne tillades etableret en servicestation, hvor såvel vask som smøring skal foregå i lukkede haller.

Bebyggelsen skal opføres i een etage, og udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2. Der skal sikres mulighed for tilvejebringelse af mindst een bilparkeringsplads pr. 20 m<sup>2</sup> bebygget areal.

Bebyggelsen skal iøvrigt ske i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan for areal D, der vil blive sikret som tillæg til nærværende byplanvedtægt.

I ovennævnte bebyggelsesplan skal endvidere endeligt fastlægges placeringen af et offentligt parkeringsareal i overensstemmelse med den på arealet tinglyste deklaration og i princippet placeret syd for den på kortbilaget angivne vej b-e."

I skrivelser af 19. maj 1976 og 29. september 1977 har Fredningsplanudvalget fremsat begæring om ændring af Overfredningsnævnets kendelse, således at området, der er afsat til campingformål, udvides noget, og således at hele dette område afstås til det offentlige ved Skovstyrelsen.

Da formålet med og baggrunden for Fredningsplanudvalgets begæring er indeholdt i skrivelser af 19. maj 1976, skal følgende citeres:

"I 1974 afsagde Overfredningsnævnet kendelse om fredning af et areal mellem det tidligere fredede "Rusland" og bugten ved Dronningmølle. Fredningssagen, der var rejst af fredningsplanudvalget efter mangeårige forhandlinger med ejeren "A/S Stabilia", kommune og byudviklingsudvalg, omfattede en af fredningsplanetape 1's "grønne kiler".

Strandarealet udfør kilen ejes af miljøministeriet ved skovdirektoratet og anvendes for en væsentlig dels vedkommende til en af D.C.U. drevet campingplads, hvori et mindre areal landværts Strandvejen indgår. Campingpladsen er delvis anlagt i og i tilknytning til gamle lergravningsområder, herunder den syd for Strandvejen liggende del.

Udnyttelsen af campingpladsen har igennem årene givet anledning til nogen offentlig kritik, idet opstilling af campingvogne m.m. har begrænset almenhedens færdsels- og opholdsmuligheder. Det har derfor været en nærliggende tanke at flytte en del af campingområdet syd for Strandvejen i tilknytning til det eksisterende areal, der via en underføring niveaufrit er forbundet med strandarealerne. Herved vil der være skabt mulighed for en sanering af forholdene langs stranden .....

For så vidt angår ovennævnte ca. 1,6 ha store areal til udvidelse af campingplads har det under de tidligere forhandlinger og fredningssagens behandling været underforstået, at A/S Stabilia skulle afhænde arealet til det offentlige gennem salgsforhandlinger med fredningsplanudvalget.

Trods en lang række henvendelser fra fredningsplanudvalgets side har det imidlertid ikke været muligt at gennemføre en handel.

Da såvel Kronborg Skovdistrikt som direktoratet for Statskovbruget, D.C.U. og Friluftsrådet adskillige gange har rykket

fredningsplanudvalget for en afgørelse i sagen (af hvilken bl.a. en tidssvarende ordning af de sanitære forhold på den eksisterende plads afhænger), skal man herved - efter godkendelse i fredningsplanudvalget - begære supplerende fredningsplan rejst med påstand om overtagelse for det offentlige (skovstyrelsen) af det til campingpladsens udvidelse og sanering nødvendige areal i medfør af naturfredningslovens § 19. Dette vil i det foreliggende tilfælde betyde, at der, for at få fjernet de mest generende og skæmmende 140 pladser søværts Strandvejen, må skaffes mindst det tilsvarende udvidelsesareal syd for Strandvejen.

Da det i kendelsen til camping udpegede areal af matr. nr. 1 a imidlertid kun skønnes at kunne rumme 80 campingenheder begæres derfor yderligere 1,6 ha af de i byplanvedtægt af samme matr. nr. til offentlige formål udlagte arealer overdraget det offentlige til campingformål .....

Der nedlægges følgende påstand:

Af matr. nr. 1 a samt af umatrikuleret baneareal Dronningmølle by, Esbønderup sogn, overdrages 3,2 ha. til Miljøministeriet, Skovstyrelsen, til anvendelse til campingformål. Projektet til pladsens indretning skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse.

Projektet skal indeholde plan for passende afskærmende tilplantning .....

Matr. nr. 1 a ejes af Stabilia A/S. Det umatrikulerede jernbaneareal ejes af Helsingør-Hornbæk-Gilleleje jernbane ....."

Det bemærkes, at Fredningsplanudvalget i samme skrivelse har fremsat begæring om, at ejeren Stabilia A/S skal fjerne en på det fredede område opført vejrampe. Nævnet har vedtaget at udskyde denne del af sagen til senere behandling, da den ikke har nogen indholds-

mæssig sammenhæng med spørgsmålet om udvidelse af arealet til camping, og da dette sidste problem må anses for at være mere hastende.

Nævnet har i henhold til naturfredningslovens § 13 indrykket bekendtgørelse om Fredningsplanudvalgets begæring og om nævnets første møde i Statstidende og Frederiksborg amts avis for den 9. juni 1976. Ejerne og panthaveren er underrettet ved anbefalet brev af 4. juni 1976 og indkaldt til første møde den 30. august 1976. Tilsvarende underretning og indkaldelse er sket samme dag med hensyn til de øvrige i naturfredningslovens § 14 stk. 3 nævnte myndigheder og institutioner m.v.

Der er afholdt 2 møder i sagen og arealerne er besigtiget.

Fredningsplanudvalgets endelige påstand går ud på afståelse af ialt ca. 3,2 ha til campingformål samt nedlæggelse af de højest beliggende campingpladser nord for Strandvejen som angivet i en med skrivelsen af 29. september 1977 vedlagt kortkopi. Efter det oplyste vil nedlæggelsen betyde, at der nord for Strandvejen forsvinder ca. 100 pladser.

Skovstyrelsen har anbefalet Fredningsplanudvalgets forslag men har af hensyn til den økonomisk mest hensigtsmæssige størrelse af den fremtidige campingplads foreslået afstået yderligere et areal på 0,7 ha. i tilslutning til (øst for) det af begæringen omfattede, således at der derved fremskaffes yderligere 35 pladser. Efter Skovstyrelsens forslag skulle der bibeholdes 55 pladser nord for Strandvejen. Syd for Strandvejen skulle fremkomme 180 ny pladser foruden de 40 eksisterende, således at hele campingpladsen skulle rumme 275 pladser.

Dronningmølle Borgerforening har tilsluttet sig Skovstyrelsens standpunkt.

Friluftsrådet og Dansk Camping Union (D.C.U.) har tiltrådt Fredningsplanudvalgets begæring med den modifikation, at det ikke kan anses for nødvendigt at fjerne mere end ca. halvdelen af pladserne nord for Strandvejen.

Danmarks Naturfredningsforening har tiltrådt Fredningsplanudvalgets begæring, men har henstillet, at hele campingpladsen nord for Strandvejen fjernes.

Grundejerforeningen Dronningmølle Strandpark I-III og Miljøgruppen Dronningmølle har protesteret mod, at campingpladsen flyttes til det omhandlede område. Foreningerne er enige i, at pladsen nord for Strandvejen nedlægges, men går ind for, at den flyttes til et andet sted.

Stabilia A/S har vedrørende arealet, der i Overfredningsnævnets kendelse og byplanvedtægten er udlagt til rekreative formål, nedlagt påstand om erstatning for afståelsen. Der er videre nedlagt påstand om, at staten betaler omkostningerne ved hegning og ved udførelse af et mindst 10 meter bredt beplantningsbælte på campingpladsen langs hegnet.

Stabilia har protesteret mod afståelsen af yderligere areal til campingplads af det område, som i byplanvedtægten er udlagt til butikker, en servicestation og en parkeringsplads. Der er nedlagt påstand om erstatning, hvis afståelse bestemmes, og der er taget forbehold om yderligere erstatning, hvis der ikke i en ny partiel byplanvedtægt udlægges passende arealer til centerbebyggelse og hotelformål, samt om, at staten eventuelt tilpligtes at overtage hele det pågældende område (D i byplanvedtægten).

Helsingør-Hornbæk-Gilleleje jernbane har som ejer af det umatrikulerede baneareal ikke fremsat indvendinger mod frednings-



planudvalgets beklæring og har ikke nedlagt påstand om erstatning.

Nævnet er enig med Fredningsplanudvalget og Skovstyrelsen i, at naturfredningsmæssige hensyn i høj grad taler for, at den del af den eksisterende campingplads, som findes nord for Strandvejen ikke bør opretholdes i sin nuværende størrelse. Nævnet kan tiltræde, at der nord for Strandvejen bibeholdes 25 pladser i det sydvestlige hjørne og 30 pladser i det sydøstlige hjørne, hvor de placeres forholdsvis diskret. Med hjemmel i naturfredningslovens § 19 har nævnet vedtaget at følge Fredningsplanudvalgets påstand om at ekspropriere ialt ca. 3,2 ha syd for Strandvejen, således at området afstås til Miljøministeriet ved Skovstyrelsen til anvendelse som campingplads, således at den nærmere indretning skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse. Det bemærkes herved, at adgangen til campingpladsen syd for Strandvejen skal ske ad en i henhold til byplanvedtægtens § 7 udlagt 20 meter bred vej fra Strandvejen over matr. nr. 1 a til jernbanen, medens adgangen til campingpladsen nord for Strandvejen skal ske som hidtil.

#### Erstatningsspørgsmålet.

1. Areal A,B,C,D i Overfredningsnævnets kendelse, svarende til areal B i byplanvedtægten, ialt ca. 1,6 ha.

Ejeren Stabilia A/S har nedlagt påstand om en erstatning på 20 kr. pr. m<sup>2</sup> eller ialt 320.000 kr.

2. Arealet øst for det under 1. nævnte, svarende til en del af areal D i byplanvedtægten, ialt ca. 1,6 ha.

Ejeren Stabilia har på grundlag af en erklæring af 27. august 1976 fra Instituttet for Købmands- Etablering nedlagt påstand om en erstatning på 200 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet instituttet forudsætter, at 5000 m<sup>2</sup> af arealet anvendes til supermarked. Arealet er af ejerens landinspektør opmålt til 13.200 m<sup>2</sup>, således at det samlede erstatnings-

krav opgøres til 2.640.000 kr.

Ifølge erklæring af 24. januar 1978 fra Græsted-Gilleleje kommunes vurderingssekretariat er område B og D i byplanvedtægten ved 16. almindelige vurdering vurderet til samme beløb, nemlig 30 kr. pr. m2.

Efter nævnets opfattelse er der ikke tilstrækkeligt grundlag for ejerens erstatningspåstand vedrørende det areal, som eksproprieres af område D i byplanvedtægten, allerede fordi der efter nævnets skøn er fuldt tilstrækkelig plads til et supermarked på 5.000 m2 til trods for ekspropriationen, der som påstået af Fredningsplanudvalget må omfatte ca. 1,6 ha af hensyn til campingpladsens størrelse. Nævnet finder ikke grundlag for at erstatte dette område med mere end 30 kr. pr. m2 i overensstemmelse med vurderingen, dog med fradrag for kontant betaling.

Nævnet finder herefter, at erstatningen til Stabilia A/S bør udgøre følgende, dog med forbehold om nøjagtig opmåling til sin tid:

1. 1.6 ha = areal B á 20 kr. pr. m2	= 320.000 kr.;
2. 1.6 ha af areal D á 30 kr. " "	= <u>480.000 kr.</u>
	800.000 kr.
med fradrag for kontant betaling	<u>200.000 kr.</u>
	ialt <u><u>600.000 kr.</u></u>

Erstatningen udbetales til ejeren med fradrag af panthaverens tilgodehavende. Det bemærkes herved, at Kreditforeningen Danmark har pant i hele matr. nr. 1 a i henhold til pantebrev tinglyst den 4. juli 1961 for oprindelig 376.608,90 kr., og at kreditforeningen har forbeholdt sig at nedlægge påstand om erstatningen eller en del af denne.

Der vil være at afsige kendelse i overensstemmelse med det foran anførte, og kendelsen vil være at tinglyse som adkomst for Miljøministeriet ved Skovstyrelsen.

Kendelsen forelægges Overfredningsnævnet, Amaliegade 13, København K i medfør af naturfredningslovens § 25. Forelæggelsen fritager ikke de ankeberettigede, som vil påstå kendelsen ændret, for at appellere den til Overfredningsnævnet inden ankefristen, som udløber 4 uger efter modtagelsen af kendelsen.

Udstykning foretages ved Fredningsstyrelsens foranstaltning og bekostning. Udbetaling af erstatning kan ikke ske før udstykning er foretaget.

Kort over det æksproprierede område er vedhæftet denne kendelse.

THI BESTEMMES:

Ca. 3.2 ha af matr. nr. 1 a, Dronningmølle by, Esbønderup sogn, tilhørende Stabilia A/S, og et umatrikuleret jernbaneareal tilhørende Helsingør-Hornbæk-Gilleleje Jernbane, fredes, således at arealet fri for pantegæld overdrages til Miljøministeriet ved Skovstyrelsen med forpligtelse til at etablere en campingplads på arealet, og således at projektet til pladsens indretning skal forelægges for fredningsnævnet til godkendelse.

Der udbetales til Stabilia A/S en erstatning på 600.000 kr. med fradrag af pantegæld, og erstatningen forrentes med 10 % årlig fra afsigelsen af denne kendelse.

Erstatningen udredes af Statskassen med 3/4 og med 1/4 af Frederiksborg amtsfond.

Påtaleret har Frederiksborg amts nordlige fredningskreds.

**J. Kortzau.**

H.H.Holm. Aagaard Larsen.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Naturfredningsnævnet  
for  
Fredriksborg amts nordlige  
fredningskreds  
Helsingør

, den 6. april 1978



**J. Kortzau**

nævnets formand

OVERFREDNINGSNÆVNET>

26/10.1981

## Overfredningsnævnets afgørelse

af 26. oktober 1981

om fredning af en del af matr.nr. 1 a, Dronningmølle By, Esbønderup, og af et umatrikuleret jernbaneareal i Græsted-Gilleleje kommune, Frederiksborg amt (sag nr. 2372/78)

---

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds har den 6. april 1978 afsagt kendelse om fredning af et areal, der ligger ved Dronningmølle syd for Strandvejen og omfatter ca. 3,2 ha af den ca. 14 ha store ejendom matr.nr. 1 a, Dronningmølle By, Esbønderup, samt et mindre umatrikuleret jernbaneareal. Ved kendelsen blev det bestemt, at det samlede areal skal afstås til staten med pligt for miljøministeriet til at etablere en campingplads på arealet. Fredningssagen er rejst i maj 1976 af det daværende fredningsplanudvalg for Frederiksborg, Roskilde og Københavns amter.

Fredningsnævnets kendelse er forelagt overfredningsnævnet til efterprøvelse i medfør af § 25 i den dagældende naturfredningslov og er tillige påklaget til overfredningsnævnet af Stabilia A/S som ejer af matr.nr. 1 a.

Baggrunden for kendelsen er, at tilgrænsende statsejede arealer både nord og syd for Strandvejen anvendes til camping, og at en udvidelse af denne campingplads med et areal syd for Strandvejen vil gøre det muligt at friholde størstedelen af arealerne nord for Strandvejen for camping og derved skabe en tiltrængt forbedring af offentlighedens mulighed for adgang til og ophold ved stranden.

Efter at Stabilia A/S og miljøministeriet, fredningsstyrelsen, har indgået en aftale om statens erhvervelse af den del af matr.nr. 1 a, som ikke er omfattet af fredningsnævnets kendelse, har selskabet frafaldet sin påklage af kendelsen for så vidt angår den deri bestemte arealafståelse.

I sagens behandling har deltaget samtlige overfredningsnævnets 11 medlemmer.

Overfredningsnævnet skal udtale:

Det findes af væsentlig betydning for befolkningens friluftsliv, at den eksisterende campingplads kan blive udvidet syd for Strandvejen, og at størstedelen af de nord for Strandvejen liggende arealer, som nu anvendes til camping, i stedet kan anvendes som offentlig strandpark i forbindelse med badestranden, der er meget besøgt af endagsturister. Det tiltrædes derfor, at fredningsnævnet har bestemt afståelse til staten af det areal, som er omfattet af nævnets kendelse af 6. april 1978.

Denne beslutning er truffet med 10 stemmer mod én. Mindretallet har anset det for urimeligt, at det offentlige til udvidelse af en campingplads anvender et så stort beløb, som må udredes i fredningserstatning og til statens erhvervelse af den øvrige del af matr.nr. 1 a. Mindretallet har derfor stemt for at ophæve fredningsnævnets kendelse.

Det findes ikke påkrævet, at fredningsnævnet - således som det er bestemt i fredningsnævnets kendelse - skal godkende den nærmere indretning af campingpladsen på det areal, der afstås til staten. Fredningsbestemmelserne for dette areal, som er afgrænset på kortet, der hører til overfredningsnævnets afgørelse, fastsættes herefter således:

§ 1. Fredningen har til formål at sikre en sådan udvidelse mod syd af den eksisterende campingplads ved Dronningmølle, som gør det muligt at forbedre offentlighedens adgang til kystarealerne nord for Strandvejen.

§ 2. Til staten v/miljøministeriet afstås de arealer, der er vist på fredningskortet som værende omfattet af fredningen, nemlig ca. 3,2 ha af matr.nr. 1 a, Dronningmølle By, Esbønderup, og et umatrikuleret jernbaneareal. Miljøministeriet overtager besiddelsen af disse arealer 2 måneder efter påkrav herom.

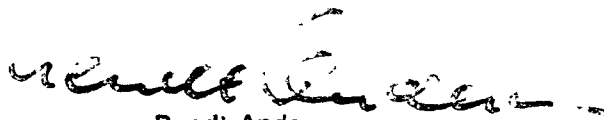
§ 3. Arealerne må kun anvendes til camping.

§ 4. En dispensation fra bestemmelsen i § 3 kan meddeles, når det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål, jfr. naturfredningslovens § 34.

Overfredningsnævnet har ved anden afgørelse af dags dato fastsat erstatningen i anledning af fredningen til 750.000 kr. med renter og omkostnin-

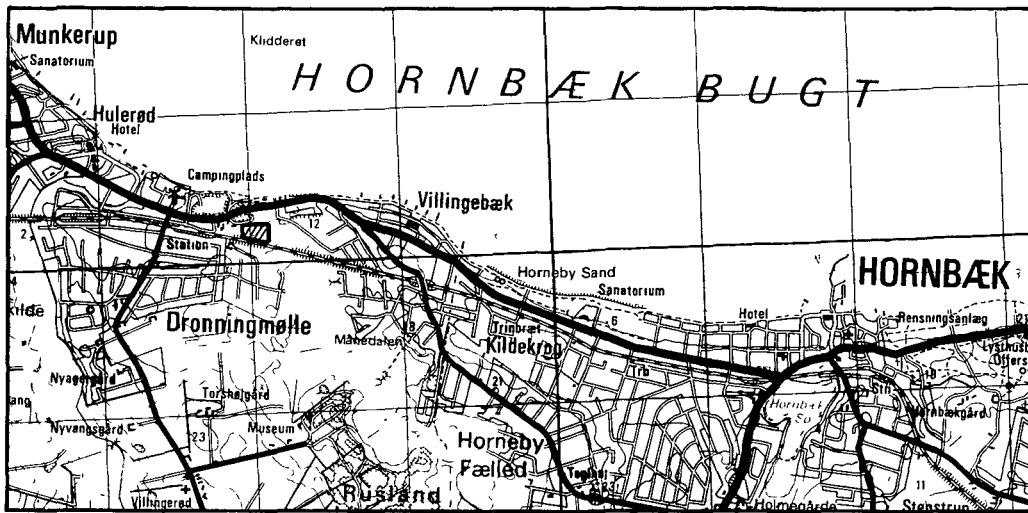
ger. Af dette beløb udreder staten 75 %. Ifølge bestemmelserne i naturfredningslovens § 33 er fredningens gennemførelse herefter afhængig af, at folketingets finansudvalg giver tilslutning til erstatningens udbetaling.

/ P. O. V.



Bendt Andersen  
overfredningsnævnets formand

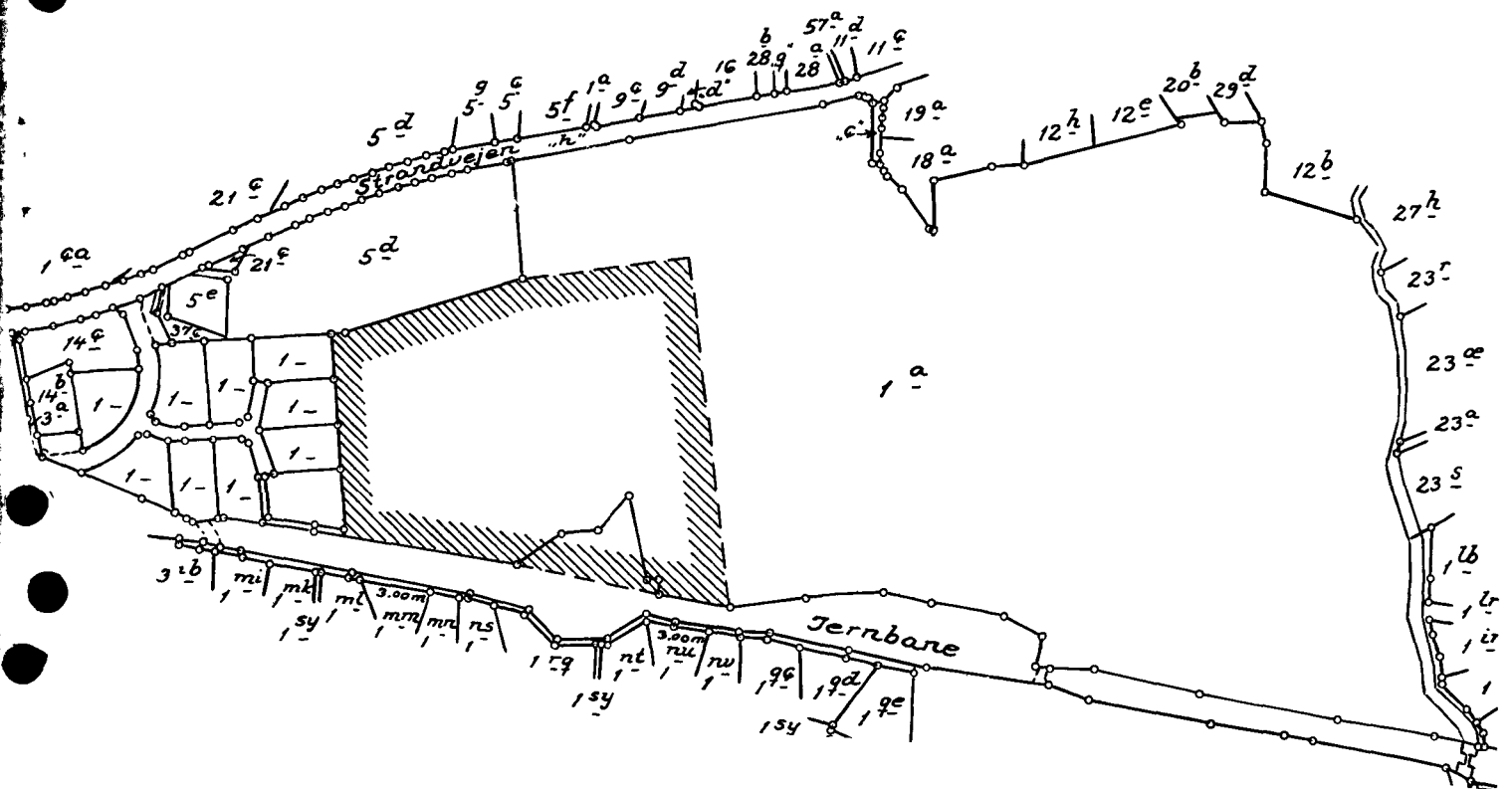




Udsnit af G. I. kortblad 1:50000

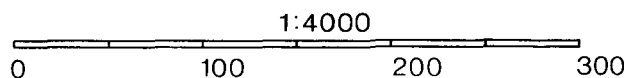
UDARBEJDET AF FREDNINGSSSTYRELSEN  
TIL TJENSTLIG BRUG VED MILJOMINISTERIET  
SÆRTRYK MED GEODÆTISK INSTITUTS TILLADELSE (A 400/76)

Øresund



Grænse for areal omfattet af afgørelse

Arealer af Dronningmølle By  
Esbønderup, Græsted –  
Gilleleje kommune



**FREDNINGSKORT**

OVERFREDNINGSNÆVNETS  
fredningsafgørelse af  
1981 i sag nr. 2372/78

Grundkort udarbejdet:  
af Fredningsstyrelsen Okt. 1981

Overfredningsnævnets afgørelse

af 26. oktober 1981

om erstatning i anledning af fredningen af en del af matr.nr. 1 a, Dronningmølle By, Esbønderup, og af et umatrikuleret jernbaneareal i Græsted-Gilleleje kommune, Frederiksborg amt (sag nr. 2372/78).

---

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds har den 6. april 1978 afsagt kendelse om fredning af ca. 3,2 ha af matr.nr. 1 a, Dronningmølle By, Esbønderup, og af et mindre umatrikuleret jernbaneareal. Ved kendelsen blev det bestemt, at arealerne skulle afstås til staten. Erstatning herfor blev tilkendt Stabilia A/S som ejer af matr.nr. 1 a med 600.000 kr. med renter, medens der ikke blev tilkendt privatbanen Helsingør-Hornbæk-Gilleleje Jernbanen som ejer af det umatrikulerede jernbaneareal nogen erstatning.

Fredningsnævnets kendelse er forelagt overfredningsnævnet til efterprøvelse i medfør af § 25 i den dagældende naturfredningslov. Erstatningsfastsættelsen er tillige påklaget til overfredningsnævnet af Stabilia A/S med påstand om forhøjelse af erstatningen.

Under sagens behandling for overfredningsnævnet har der været ført forhandlinger mellem Stabilia A/S og miljøministeriet, fredningsstyrelsen, om statens erhvervelse af hele matr.nr. 1 a i medfør af loven af 7. juni 1972 om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål. Resultatet af disse forhandlinger er blevet, at de ca. 10,7 ha af matr.nr. 1 a, som ikke er omfattet af fredningssagen, overdrages til staten pr. 1. september 1981 for 1.250.000 kr., og at parterne er enedes om at anbefale overfredningsnævnet en nærmere angivet forhøjelse af fredningserstatningen.

I sagens behandling har deltaget samtlige overfredningsnævnets 11 medlemmer.

Overfredningsnævnet skal udtale:

Overfredningsnævnet har ved anden afgørelse af dags dato tiltrådt den af fredningsnævnet bestemte arealafståelse.

Under hensyn til den ved 16. alm. vurdering ansatte grundværdi for matr.nr. 1 a findes erstatningen til Stabilia A/S i overensstemmelse med fredningsstyrelsens og selskabets indstilling at burde forhøjes til 750.000 kr. med renter i overensstemmelse med naturfredningslovens regler herom og således, at der til denne erstatning ydes et tillæg på 200.000 kr. til delvis dækning af selskabets udgifter til ejendomsskatter i tiden efter fredningssagens rejsning i maj 1976, udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 09.2 for Græsted-Gilleleje kommune og advokatbistand under fredningssagens behandling for fredningsnævnet og overfredningsnævnet. Det bemærkes herved, at fredningssagens rejsning har hindret selskabet i at anvende den vestlige del af matr.nr. 1 a i overensstemmelse med en byplanvedtægt fra 1971 og med overfredningsnævnets kendelse af 28. oktober 1974 om fredning af bl.a. denne ejendom, og at selskabet - for at tilvejebringe et nyt planlægningsgrundlag for anvendelsen af matr.nr. 1 a - i forståelse med fredningsstyrelsen, hovedstadsrådet, Frederiksborg amtsråd og Græsted-Gilleleje kommunalbestyrelse har bekostet udarbejdelsen af det nævnte lokalplanforslag.

Afståelsen anses iøvrigt for i økonomisk henseende at være sket pr. 1. september 1981, således at der udarbejdes refusionsopgørelse pr. denne dato.

Det følger af naturfredningslovens § 23, stk. 2, 1. pkt., at erstatningsbeløbet kun kan udbetales til Stabilia A/S med samtykke fra eventuelle panthavere.

Den fastsatte erstatning med renter og omkostninger udredes af staten med 75 % og af hovedstadsrådet med 25 %, jfr. naturfredningslovens § 24, stk. 1.

Overfredningsnævnets afgørelse af erstatningsspørgsmålet kan ifølge naturfredningslovens § 30 påklages til Taksationskommissionen vedrørende naturfredning (adresse: Amaliegade 13, 1256 København K) af Stabilia A/S, miljøministeren og hovedstadsrådet. Klagefristen er 4 uger fra den dag, overfredningsnævnets afgørelse er meddelt den pågældende.

Det følger af naturfredningslovens § 33, at fredningens gennemførelse er afhængig af, at folketingets finansudvalg giver tilslutning til erstatningens udbetaling.

P. O. V.

*Rendt Andersen*  
Rendt Andersen