

Afgørelser – Reg. nr.: 06099.00

Fredningen vedrører: Søbakkegård - Ophævet

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 21-03-1977

Fredningsnævnet

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

181 SØLLERØD

1514 II SØ

IKKE FRIEDET
INDHOLDSFORTEGNELSE

- kendelse af 12/3 1976 [hævn] om
ikke at frede.

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 16/10 1975)

~~Fæstingen~~ omfatter (helt eller delvis) følgende
matrikelnumre:

3^d, 21 Søllerød By, Søllerød

Gældende matrikulært kortbilag: /

Se også REG. NR.:

År 1976 den 12. marts afsagde Fredningsnævnet for
Københavns amtsrådsreds sålydende

K E N D E L S E :

Ved skrivelse af 16. oktober 1975 har Danmarks Naturfredningsforening rejst sag om fredning af 4 arealer i Søllerød kommune, herunder arealet ved Søbakkevej mellem Kirkestræde og "Sødal", omfattende matr. nr. 3 d Søllerød by og sogn og matr. nr. 21 af Søllerød by og sogn.

Ejendommen matr. nr. 3 d Søllerød er ifølge tingbogen af areal 13.755 m², medens ejendommen matr.nr. 21 af Søllerød by og sogn er af areal 2.020 m². Matr. nr. 3 d Søllerød ejes af J. Ben-Arzi og fru Jette Harder, medens matr. nr. 21 Søllerød ejes af Johan Peter Meyn.

Fredningspåstanden er sålydende:

- "1) Bebyggelse skal ikke være tilladt. Genopførelse og tilbygning til eksisterende bebyggelse samt ombygning, hvorved bebyggelsens ydre ændres, kan dog finde sted med fredningsnævnets tilladelse.
- 2) Det er ikke tilladt at anbringe eller opsætte beboelses-, campingvogne, boder skure, drivhuse, mistbænke, telte, master, tårne eller andre skæmmende indretninger.
- 3) Arealerne må ikke benyttes til parkerings- eller oplagspladser, motorbaner eller lignende.
- 4) I områderne må der ikke etableres losseplads, ligesom affald ikke må henkastes.
- 5) Arealerne må ikke udstykkes.
- 6) På de fredede arealer er ændringer af terrænet eller terrænformerne, herunder udnyttelse af forekomster i jorden samt opfyldning eller planering, ikke tilladt.

- 7) Stengærder må ikke nedbrydes.
- 8) Vandløb og grøfter må ikke rørlægges eller forlægges.
- 9) De eksisterende bevoksninger må ikke afdrives uden fredningsnævnets godkendelse. Normal forstlig tyndingshugst kan foretages.
- 10) Nyplantning eller såning af træer uden for haver, som eksisterede ved fredningssagens rejsning, og anlæg af frugtplantager må ikke finde sted.
- 11) Gartneribrug, der ændrer det ønskede landskabsbillede, er ikke tilladt.
- 12) Reklamering og skiltning må ikke finde sted i området.
- 13) Veje må ikke anlægges i området.
- 14) Fredningen skal ikke være til hinder for, at de påtaleberettigede, uden bekostning for ejeren, igennem en passende landskabspleje kan foranledige, at den ønskede naturtilstand opretholdes i området.
- 15) Påtaleret tillægges fredningsnævnet for Københavns amtsrådsreds, Søllerød kommune, fredningsplanudvalget for Frederiksborg, Roskilde og Københavns amter og Danmarks Naturfredningsforening. "

Bekendtgørelse om fredningssagen har været indrykket i Statstidende, i "Søllerød Nyt" og i "Det Grønne Område".

Sagen vedrørende matr. nr. 3 d Søllerød og matr. nr. 21 Søllerød har været udskilt til særskilt behandling, hvilket Danmarks Naturfredningsforening har været indforstået med. Sagen har været behandlet i nævnet i 3 møder, hvortil følgende har været indvarslet:

Søllerød kommune,
Danmarks Naturfredningsforening,
Fredningsplanudvalgene,
Hovedstadsrådet,
Statens kommitterede i byplansager.
Statens konsulent i fredningssager,

Københavns kommune,

Frederiksberg kommune,

Københavns amtskommune, teknisk forvaltning,

Københavns amtskommune,

Miljøministeriet,

statsskovrider J.U. Wedel-Heinen, Hørsholm skovdistrikt,

statsskovrider A. Tage-Jensen, Jægersborg skovdistrikt,

Fredningsstyrelsen,

Naturfredningsrådet

ejeren af matr. nr. 3 d Søllerød - J. Ben-Arzi og fru Jette Harder,

panthaver i samme ejendom: Poul Harder,

do. : Laura Harder,

do. : Knæhuset A/S

ejeren af matr. nr. 21 Søllerød - Johan Peter Meyn

panthaver i samme ejendom: Forenede Kreditforeninger,

do. : Nordisk Gummi- og Guthaperka Co. Holding A/S,

do. : Søllerød kommune

do. : Kildeskattedirektoratet

do. : Handelsbanken, Tåsingegade.

Der er foretaget besigtigelse af arealerne.

Af det fredningsbegæringen vedhæftede kort fremgår, at størstedelen af matr. nr. 3 d Søllerød er beliggende i landzone, medens byzonearealet af denne ejendom ifølge byplan, tinglyst den 23. marts 1960, er udlagt til villabebyggelse. Det er under sagen oplyst, at matr. nr. 21's status af by- og landzone ikke er endeligt fastlagt. Begge ejendomme er beliggende nærmere skov end 300 m. og nærmere Søllerød sø end 150 m.

Sideløbende med fredningssagen har nævnet behandlet et andragende fra ejeren af matr. nr. 3 d Søllerød om opførelse af en villa på byzonearealet af ejendommen. Dispensationssagen har været udsat på behandling af fredningssagen.

Der har været forhandlinger mellem Danmarks Naturfredningsforening og ejeren af matr. nr. 3 d Søllerød om en forligsmæssig løsning, ligesom nævnet i tilknytning til det den 6. februar 1976 afholdte møde fremsatte et forligsforslag. Søllerød kommune, som har udtalt sig til støtte for fredningspåstanden, har ikke kunnet tiltræde forligsforslaget, og har anmodet Planstyrelsen om at nedlægge forbud mod bebyggelse af ejendommen efter byplanlovens § 9, hvilket efter det oplyste skal være sket.

Ejerne har protesteret mod fredningen. Ejeren af matr. nr. 3 d Søllerød har ikke endeligt opgjort sit erstatningskrav, men oplyst, at det vil overstige 1 mill. kr. Ejeren af matr. nr. 21 Søllerød har forbeholdt sig erstatning.

Danmarks Naturfredningsforening har udover det i begæringen til støtte for fredningen anførte udtalt, at fredning af ejendommene, siden Søllerød kommunes erhvervelse af vaskeriet "Sødal", særligt må antages at være i kommunens interesse, hvorfor hovedparten af en eventuel ejerne tillagt erstatning bør udredes af Søllerød kommune.

Københavns og Frederiksberg kommuner har henholdt sig hertil.

Fredningsplanudvalgene har støttet fredningspåstanden, som ligeledes er tiltrådt af Holte Grundejerforening.

Nævnets medlemmer er enige om, at byzonearealet af matr. nr. 3 d Søllerød er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i naturfredningslovens § 47 stk. 2 nr. 4 og § 47 a stk. 2 nr. 4.

Nævnets medlemmer er videre enige om, at det af fredningspåstanden omfattede areal på grund af den landskabelige værdi og beliggenhed må anses for fredningsværdigt.

Et flertal af nævnets medlemmer finder imidlertid, at fredningen særligt vil komme et begrænset antal grundejere i Søllerød kommune tilgode og finder herefter, også under hensyn til størrelsen af den med en fredning forbundne erstatning, ikke at burde tage fredningspåstanden tilfølge.

Et af nævnets medlemmer bemærker, at han med flertallet er enig i, at fredning af byzonearealet af matr. nr. 3 d Søllerød under hensyn til det dermed forbundne erstatningsbeløb ikke bør gennemføres.

Derimod finder han, at landzonearealet af matr. nr. 3 d Søllerød og hele matr. nr. 21 Søllerød bør fredes i overensstemmelse med den nedlagte påstand, idet fredningen dog ikke skal være til hinder for, at der på matr. nr. 21 Søllerød foretages, hvad der normalt foretages i en villahave.

Under hensyn til, at fredningen ikke findes at indskrænke ejernes udnyttelse af ejendommene i noget væsentligt omfang, finder medlemmet, at der ikke bør ydes erstatning for fredningen.

Der vil være at træffe afgørelse i overensstemmelse med det af nævnets flertal udtalte.

H E R E F T E R B E S T E M M E S :

Den af Danmarks Naturfredningsforening nedlagte påstand om fredning af matr. nr. 3 d Søllerød by og sogn og matr. nr. 21 Søllerød by og sogn, tages ikke til følge.

Dorn-Jensen.

Erik Øigaard.

Alex Nørgaard Christensen.
