

**Afgørelser – Reg. nr.: 06202.00**

**Fredningen vedrører: Ganløse Gadekær - Ophævet**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet                      30-09-1977**

**Fredningsnævnet                              29-09-1976**

**Kendelser**

**Deklarationer**

FREDNINGSNÆVNET >

235 STENLØSE

1513 I NY

IKKE FREDET  
INDHOLDSFORTEGNELSE

- Kendelse af 30/9 1977 [ofn - 2321/76] om ophævelse af
- Kendelse af 29/9 1976 [nævn - 9/75] om fredning af "byplads" ved landsby-gadekær.

---

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 29/9 1976)

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

9<sup>a</sup>, 47<sup>b</sup> Ganoløse By, Ganoløse

---

Gældende matrikulært kortbilag: %

Se også REG. NR.:

REG. NR. 6202

29/3-76

## OPHÆVET

År 1976, den 29. september afsagde fredningsnævnet for  
Frederiksborg amts sydlige fredningskreds i sag

F.S. 9/1975: fredning af arealer omkring Ganløse  
gadekær af matr.nr. 8 c, 9 a og 47 b  
Ganløse by og sogn,

sålydende

## k e n d e l s e :

Ved skrivelse af 20. januar 1975 fremsatte Danmarks Naturfredningsforening i medfør af naturfredningslovens § 11 og under henvisning til dens § 1 anmodning om, at der måtte blive rejst fredningssag for et område ved Ganløse gadekar, omfattende matr.nr. 8 c /og del af matr.nr. 9 a Ganløse by og sogn, tilhørende gårdejer Chr. M. Petersen samt matr.nr. 47 b Ganløse by og sogn, tilhørende Stenløse kommune.

Som begrundelse for begæringen er anført, at området fremtræder som en såkaldt "byplads", omfattende ca. 2,5 ha. Bypladsen udviser et enestående eksempel på en gammel landsbybyggeskik, idet der her findes en bebyggelse af gårde i en sluttet ring omkring den åbne fællesplads i midten - forten -. En bebyggelsesstruktur som af kulturgeografer benævnes en vejfor-teby. Forten anvendtes som serviceområde for de omliggende gårde, idet den tjente som fælles græsningsareal for småkreaturer og fjerkræ. Fortebyen har i middelalderen været en dominerende bebyggelsesform, idet de gamle danske landskabslove (jyske lov kap. 5) har medtaget en bestemmelse, hvori det hedder: "at ingen mand må bygge på forten, for forten tilhører alle".

Forten i Ganløse er et af de få områder, hvor denne lov er blevet efterlevet, selv op til vor tid, således at denne idag henligger som et særdeles værdifuldt kulturhistorisk levn, samtidig med at den fremtræder som et meget vigtigt grønt område i byen.

Den nedlagte fredningspåstand er sålydende:

"Yderligere bebyggelse på arealet skal ikke være tilladt. Om- og tilbygninger skal forelægges fredningsnævnet til godkendelse.

Opdyrkning af arealet må ikke finde sted men skal henligge som græsningsareal.

Tilplantning med træer og buske skal ikke være tilladt

Træerne i alléen på matr.nr. 9 a op til Jagtgården må ikke fældes eller beskadiges.

Terrænformerne må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning.

Parkeringspladser og sportsanlæg må ikke etableres på området.

Opstilling af boder, skure, master, transformatorstationer eller andre skæmmende indretninger må ikke finde sted.

Camping skal ikke være tilladt.

Motorkørsel på arealet skal ikke være tilladt.

Der må ikke henkastes affald på arealerne, ligesom der ikke må foretages udledning af spildevand til dammene, ligesom disse ikke må opfyldes.

Anvendelse af miljøgifte på arealet er ikke tilladt.

De påtaleberettigede skal efter forhandling med ejerne kunne foranledige, at en ønsket naturtilstand opretholdes.

Det foreslås endvidere, at parkeringspladsen omkring pølsevognen på matr.nr. 47 b udlægges til græs, og at pølsevognen flyttes væk fra denne plads.

Påtaleret tillægges fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds, Stenløse kommune samt Danmarks Naturfredningsforening."

Nævnet vedtog at fremme den begærede fredningssag, og ved bekendtgørelse i Statstidende og Frederiksborg Amtsavis for 18. februar 1975 foretoges bekendtgørelse om sagens rejsning, jfr. naturfredningslovens § 13, stk. 1, ligesom der ved anbefalet skrivelse af 14. februar 1975 blev givet særskilt meddelelse om sagsrejsningen til ejere og panthavere. Samtidig hermed blev indkaldt til møde i sagen den 10. marts 1975.

På dette møde tilsluttede Fredningsplanudvalget for København, Frederiksborg og Roskilde amter sig den fremsatte fred-

Ingen af lodsejerne ville protestere mod en fredning, idet de dog havde enkelte indvendinger mod dele af påstanden, hvorhos gårdejer Petersen nedlagde påstand om erstatning, jfr. alt nedenfor.

Ingen panthavere var mødt.

Nævnet foretog besigtigelse af området og konstaterede herunder, at det Stenløse kommune tilhørende matr.nr. 47 b henligger som grønt område med stier, beplantning og bede, idet der dog på pladsen er anbragt forskellige legepladsrekvisitter. På områdets nordligste del og ud mod Bygaden er placeret en pølsevogn, omgivet af en grusbelagt plads.

Det gårdejer Petersen tilhørende matr.nr. 8 c anvendes som have til hans landbrugsejendom Jagtgården, der er beliggende på den nordligste del af den del af matr.nr. 9 a, som omfattes af fredningspåstanden, medens den sydlige del af dette matr.nr. er den i begæringen omtalte forte.

Af det med begæringen fremsendte kortmateriale m.v. fremgår, at arealet af matr.nr. 8 c er  $2.046 \text{ m}^2$ , medens det samlede areal af matr.nr. 9 a er  $28 \text{ ha } 709 \text{ m}^2$ , hvoraf ønskes fredet ca.  $1,5 \text{ ha}$ . Den samlede ejendom er ved vurdering pr. 1 april 1974 ansat til ejendomsværdi 1.200.000,- kr. heraf grundværdi 580.600 kr.

Arealet af matr.nr. 47 b er  $2.598 \text{ m}^2$ .

Hele det af påstanden omfattede område ligger i byzone.

Som ovenfor anført ville gårdejer Chr. Petersen ikke udtale sig imod fredning, idet han dog overfor den nedlagte påstand har gjort gældende,

1. at hans ejendom, der henligger i byzone, ville kunne udstykes i 6 parceller til byggegrunde, og at den rimelige pris ville være 50.000 kr., således at han nedlægger

2. at fredningen vedrørende den del af arealet, som udgøres af hans have, begrænses således, at nævnets godkendelse ikke er fornøden ved enhver nyplantning,
3. at det punkt i påstanden, som angår træerne i alléen på matr. nr. 9 a, ændres således, at træerne bør kunne fældes mod indplantning, hvis det af forstmæssige grunde må anses for påkrævet,
4. at påstanden om forbud mod anvendelse af miljøgifte på arealet bør udgå, idet den del af ejendommen, der udgøres af fortet ikke vil kunne passes forsvarligt uden anvendelse af sprøjtemidler.

11  
00

Stenløse kommune har som vilkår for sin tiltrædelse af fredningen forbeholdt sig, at denne ikke medfører udgifter for kommunen, samt at den på den nordlige del af matr.nr. 47 b eksisterende parkeringsplads og den dér anbragte pølsevogn bevares, idet der ikke findes alternative anbringelsesmuligheder hvis der fortsat skal bestå de samme rimelige betjeningsmuligheder af publikum, som kommunen forudsatte ved sin oprindelige tilladelse til anbringelse af pølsevognen.

I forbindelse med besigtigelsen har kommunen på opfordring erklæret sig indforstået med at nedlægge den på arealet værende legeplads.

Nævnet finder, at det af hensyn til bevarelsen af byplanen ved Ganløse gadekær, der i kraft af sin historiske oprindelse og sin nuværende tilstand er bevaringsværdig, er af

... at den finder en fredning af tilstødende



tage denne til følge med følgende ændringer:

1. det ubetingede forbud mod fældning af træerne i alléen på matr.nr. 9 a lempes, således at fældning af forstmæssig nødvendighed kan finde sted mod indplantning.

2. bestemmelserne om anvendelse af miljøgifte udgår.

3. bestemmelserne om ændring af parkeringspladsen til græsareal og fjernelse af pølsevognen udgår.

Vedrørende den af gårdejer Chr. Petersen nedlagte erstatningspåstand, der er begrundet i udstykningsmuligheden, bemærkes, at gårdejer Petersen ikke har forelagt nogen udstykningsplan for arealet, samt at Stenløse kommune efter sagens behandling i byplanudvalget har udtalt, at kommunen med henblik på at sikre området mod bebyggelse vil være sindet at nedlægge forbud i medfør af § 9 i lovebekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970, såfremt Jagtgårdens ejer måtte fremsende udstykningsplan for det omhandlede areal.

Nævnet finder i særdeleshed anledning til at fremhæve, at en udstykningsplan i det antydede omfang formentlig ville være uigennemførlig på grund af manglende mulighed for at gennemføre vejtilslutninger til området.

Som følge af det anførte ses der ikke grundlag for at tilkende gårdejer Petersen erstatning som påstået.

Nærværende kendelse vil være at tinglyse på de berørte ejendomme.

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

De ovenfor omtalte og på vedhæftede kort viste arealer af ejendommene matr.nr. 9 a og 47 b Ganløse by og sogn af areal ialt ca. 2 ha fredes på følgende vilkår:

1. Yderligere bebyggelse på arealet skal ikke være tilladt.

Om- og tilbygninger skal forelægges fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige område til godkendelse.

2. Opdyrkning af arealet må ikke finde sted, idet det skal hen-

3. Tilplantning med træer og buske er ikke tilladt uden de påtaleberettigedes godkendelse.
4. Træerne i alléen på matr.nr. 9 a til Jagtgården må ikke fældes eller beskadiges, medmindre fældning af forstmæssige grunde er påkrævet, og da kun mod indplantning.
5. Terrænformerne må ikke ændres ved afgravning eller opfyldning.
6. Parkeringspladser og sportsanlæg må ikke etableres på området.
7. Opstilling af boder, skure, master, transformatorstationer eller andre skæmmende indretninger må ikke finde sted. De på matr.nr. 47 b opstillede legepladsapparater fjernes.
8. Camping er ikke tilladt.
9. Motorkørsel på arealet er ikke tilladt.
10. Der må ikke henkastes affald på arealerne, ligesom der ikke må foretages udledning af spildevand til damme, der ejheller må opfyldes.
11. De påtaleberettigede skal efter forhandling med ejerne kunne foranledige, at en ønsket naturtilstand opretholdes.
12. Påtaleret tilkommer fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige område, Stenløse kommune samt Danmarks Naturfredningsforening.

Skander-Madsen.

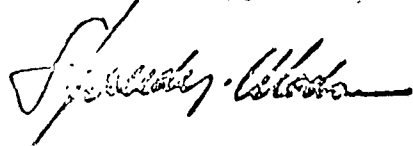
Olaf Poulsen.

M.Møller Jensen.

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
 Naturfredningsnævnet for  
 Frederiksborg amts sydlige fredningskreds  
 den

29 SEP. 1976



OVERFREDNINGSNÆVNET >

30/9-77

## U D S K R I F T

af

## OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1977, den 30. september, afsagde overfredningsnævnet følgende

## k e n d e l s e

i sag nr. 2321/76 om fredning af arealer omkring Ganløse Gadekær i Stenløse kommune.

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds afsagde den 29. september 1976 kendelse om fredning af den 0,26 ha store kommunalt ejede ejendom matr.nr. 47 b og af ca. 1,5 ha af den privat ejede ejendom matr.nr. 9 a, begge Ganløse by og sogn. Fredningen er kulturhistorisk begrundet, idet den navnlig tilsigter at bevare arealets karakter af "byplads", et åbent fællesområde kaldet forten, som var et karakteristisk element i middelalderens landsbystruktur. Ved kendelsen blev der ikke tillagt ejerne erstatning.

Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening. Bekendtgørelse af sagens rejsning er foretaget i Statstidende for den 18. februar 1975.

Kendelsen er indbragt for overfredningsnævnet af den daværende ejer af matr.nr. 9 a, gårdejer Chr. M. Petersen. Ejendommen tilhører nu fællesboet efter de privatskiftende ægtefæller Chr. M. Petersen og fru Anna-Lisa Wolff og vil blive udlagt til fru Wolff. Boet har for overfredningsnævnet principalt påstået fredningen nægtet fremme og subsidiært påstået fredningen begrænset til den sydligste del af ejendommen mod gadekæret og således, at der tilkendes boet en erstatning på 600.000 kr. For det tilfælde, at fredningen opretholdes i det af fredningsnævnet besluttede omfang, har boet påstået sig tilkendt erstatning med 1,3 mill.kr.

Danmarks Naturfredningsforening har påstået fredningen gennemført i det af fredningsnævnet bestemte omfang. Det er af foreningens lokalkomité oplyst, at fredningssagen blev rejst i forståelse med gårdejer Chr. M. Petersen og efter, at lokalkomitéen havde fået den opfattelse, at ejeren ikke ønskede sig tillagt erstatning i anledning af fredningen.

Stenløse kommune har udtalt sig til støtte for fredningen, men har taget afstand fra begrundelsen i den indankede kendelse for, at der ikke er tilkendt den private ejer erstatning.

Det af fredningen omfattede areal ligger i byzone.

For fredningsnævnet har gårdejer Petersen i mødet den 10. marts 1975 nedlagt påstand på tilkendelse af en erstatning på 300.000 kr. svarende til 50.000 kr. for hver af de 6 parceller, som den pågældende del af ejendommen da antoges at kunne udstykkes i. I juli 1976 har han skriftlig forhøjet erstatningskravet til 600.000 kr. svarende til 100.000 kr. pr. parcel.

Fredningsnævnet har begrundet sin afvisning af erstatningskravet med, at ejeren ikke havde forelagt en udstykningsplan for arealet, at kommunen havde udtalt at være sindet at ville nedlægge forbud efter den dagældende byplanlovs § 9 for at sikre arealet mod bebyggelse, og at en udstykning i det antydede omfang formentlig ville være uigennemførlig på grund af manglende mulighed for at gennemføre vejtilslutninger til området.

Den gengivne udtalelse fra kommunen er fremkommet i en skrivelse af 25. juni 1975 til fredningsnævnet. Ejeren ses ikke før kendelsens afsigelse at være underrettet om skrivelsens indhold.

I juli 1976 havde ejerens daværende advokat imidlertid til både kommunen og fredningsnævnet fremsendt en udstykningsplan, hvorefter den senere fredede del af ejendommen kunne udstykkes i 10 parceller med fornøden vejadgang. I følgeskrivelsen oplystes, at ejeren i skrivelser af 5. marts, 4. april og 1. september 1975 havde udbedt sig kommunens udtalelse om, hvorledes arealet kunne udstykkes, men at kommunen endnu ikke havde svaret. I følgeskrivelsen blev det endvidere henstillet til fredningsnævnet at udsætte fredningssagen, indtil kommunen havde

taget stilling til udstykningsplanen. Det fremgår af skrivelseren, at det var ejerens standpunkt, at en friholdelse af det omhandlede byzoneareal for bebyggelse kun kunne hindres af kommunen ved en byplanvedtægt, der udlagde området til offentligt formål, og som efter byplanlovens § 14 ville udløse en pligt for kommunen til efter ejerens begæring at overtage arealet mod fuld erstatning.

I skrivelse af 6. september 1976 havde kommunen meddelt ejerens advokat, at byplanudvalget havde vedtaget at udsætte sagens behandling, indtil fredningsnævnets afgørelse i fredningssagen forelå. Kommunen havde tilsendt fredningsnævnet en kopi af denne skrivelse, hvori der imidlertid ikke er indeholdt oplysninger om kommunens tidligere trufne beslutning nævnt i skrivelseren af 25. juni 1975 til fredningsnævnet.

For overfredningsnævnet har boet som ejer af den omhandlede ejendom gjort gældende, at fredningsnævnets sagsbehandling og kendelse lider af sådanne alvorlige mangler, at kendelsen må anses for en nullitet. Boet ønsker dog ikke at påstå kendelsen ophævet og sagen hjemvist til fredningsnævnet til fornyet behandling, da dette vil trække sagen yderligere i langdrag. Boet har derfor i stedet nedlagt de ovennævnte påstande.

Den principale påstand om, at arealet ikke undergives fredning, er begrundet med, at det, der opnåes ved en fredning, ikke står i rimeligt forhold til de dermed forbundne udgifter.

Til støtte for den subsidiære påstand er gjort gældende, at fredningens formål under alle omstændigheder vil være tilgodeset ved en fredning af den sydligste del af arealet, og at ejeren i så fald afskæres fra at kunne gennemføre en udstykning af 6 parceller á en kontantværdi af 100.000 kr. Det er herved anført, at parceller i området i 1975/76 er solgt for 150-160.000 kr.

Til støtte for den mest subsidiære påstand er anført, at en fredning i det af fredningsnævnet bestemte omfang ikke blot vil forhindre udstykning af det fredede areal i 10 parceller, men tillige vil gøre det reelt umuligt for ejeren at nedrive ejendommens landbrugsbygninger umiddelbart nord for arealet og derefter udstykke dette areal i 3 parceller.

Overfredningsnævnet har den 1. september 1977 besigtiget arealet og afholdt møde med fru Wolff, boets advokat og interesserede myndigheder m.v.

I sagens behandling har deltaget 8 medlemmer af overfredningsnævnet.

Overfredningsnævnet skal herefter udtale:

Den indankede kendelse findes at være afsagt på et utilstrækkeligt grundlag, idet der burde være givet parterne lejlighed til i et møde at udtale sig til det siden den 10. marts 1975 fremkomne. Uanset dette finder overfredningsnævnet nu at burde afgøre sagen i realiteten.

Overfredningsnævnet kan tiltræde, at hele området er anset som fredningsværdigt i den indankede kendelse.

En friholdelse af området på anden måde end ved fredning må antages kun at kunne være sket ved kommunens tilvejebringelse af en byplanvedtægt, der udlagde arealet til offentligt formål - eventuelt efter et forudgående af miljøministeriet efter kommunens anmodning nedlagt foreløbigt forbud mod udstykning og bebyggelse. Retsvirkningerne af en sådan byplanvedtægt ville bl.a. være, at kommunen havde pligt til mod erstatning at overtage arealet efter ejerens begæring herom. Det kan derfor ikke tiltrædes, at der som udtalt i den indankede kendelse ikke er grundlag for at tilkende erstatning ved en fredning af arealet.

Et flertal på 6 medlemmer finder herefter, at de omkostninger, der vil være forbundet med en fredning af hele området, vil blive uforholdsmæssigt store.

Disse medlemmer har herved lagt til grund, at en fredningserstatning til boet i hvert fald måtte nærme sig de påståede 100.000 kr. pr. mulig parcel, hvorom der var nedlagt påstand allerede for fredningsnævnet. Selv om der ikke kan gives boet medhold i, at erstatningen må omfatte tabt fortjeneste ved udstykning af den bebyggede del af ejendommen, der ville ligge uden for fredningen, og selv om det øvrige areal måtte antages kun at kunne udstykkes i et lidt mindre antal parceller end af boet påstået, har disse medlemmer anset den nødvendige fredningserstatning for at overstige, hvad der med rimelighed kan anvendes til fredning af et kun 1,5 ha stort areal, som kommunen har

udtrykt interesse i - og ved udarbejdelse af en lokalplan har mulighed for - at bevare som et grønt område. Det bemærkes herved, at boet ikke under de i sagen foreliggende omstændigheder kan anses for bundet af gårdejer Petersens tilkendegivelser i 1975 over for fredningsnævnet, at erstatning kun krævedes for manglende mulighed for udstykning af 6 parceller.

Disse medlemmer har endvidere ment, at en begrænsning af fredningens område ikke vil være overensstemmende med fredningens formål.

Disse medlemmer har derfor fundet, at den omhandlede fredning ikke bør gennemføres.

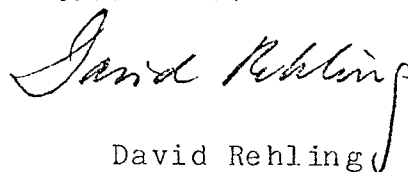
Et mindretal på 2 medlemmer har ment, at fredningen bør gennemføres i samme omrang som bestemt i den indankede kendelse eller i hvert fald i et noget reduceret omfang. Disse medlemmer har lagt vægt på, at den daværende ejer for fredningsnævnet begrænsede sit erstatningskrav til at vedrøre 6 parceller, og har ment, at erstatningsspørgsmålet kunne være afgjort på dette grundlag. Disse medlemmer har herefter ikke anset fredningserstatningen for at blive uforholdsmæssigt stor.

#### H e r e f t e r b e s t e m m e s :

Den af fredningsnævnet for Frederiksborg amts sydlige fredningskreds den 29. september 1976 afsagte kendelse om fredning af arealer omkring Ganløse Gadekær ophæves.

Som godtgørelse for de omkostninger, fredningssagen har påført ejerne, tillægges der dem 8.500 kr. Efter reglerne i naturfredningslovens § 33, stk. 1, betales dette beløb af statskassen med 3/4 og af Frederiksborg amtskommune med 1/4.

Udskriftens rigtighed  
bekræftes.



David Rehling