

Afgørelser – Reg. nr.: 06212.03

Fredningen vedrører: Kohavevej

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 21-07-1983

Fredningsnævnet 16-06-1982

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

21/7-1983

Overfredningsnævnets afgørelse

af 21. juli 1983

i sag om fredning af ejendommen matr.nr. 1 u, Holte By,
Gl. Holte i Søllerød kommune, Københavns amt (sag nr.
2526/82).

Fredningsnævnet for Københavns amt har den 16. juni
1982 afsagt kendelse om fredning af ejendommen matr.nr. 1 u, Holte
By, Gl. Holte i Søllerød kommune.

Ejendommen tilhører Københavns amtskommune og har et
areal på 4,39 ha, hvoraf ca. 1 ha er byzone (ved byplanvedtægt nr.17
fra 1962 udlagt til industri), medens resten er landzone. I kommune-
planlægningen for Søllerød kommune er hele ejendommen udlagt til of-
fentligt, rekreativt formål.

Det fredede areal udgør en del af Kohaveengen - mellem
Kohaveskov og Trørød - og ligger ud til Kohavevej, hvorfra der er
frit indsyn over hele engområdet, især efter at en ældre bebyggelse
på matr.nr. 1 u er blevet fjernet.

I 1975 rejste Danmarks Naturfredningsforening i for-
ståelse med Søllerød kommune fredningssag for de arealer i Kohaveen-
gen, som ikke var sikret ved tidligere fredninger eller statserhver-
velse, med det formål at sikre områdets nuværende karakter som et større,
åbent og lavtliggende område.

Fredningsnævnets kendelse vedrørende matr.nr. 1 u, Holte, er i henhold til naturfredningslovens § 25 forelagt overfredningsnævnet til efterprøvelse. Den er endvidere påklaget af miljøministeriet ved fredningsstyrelsen og af hovedstadsrådet. Begge anser vel området for at være fredningsværdigt, men finder ikke at værdien af byzonearealets fredning står i et rimeligt forhold til de omkostninger, som pålægges henholdsvis staten og hovedstadsrådet.

Søllerød kommune har påstået fredningen af hele ejendommen opretholdt og tilbudt at forhøje sin andel af erstatningsudgifterne til ca. halvdelen.

Danmarks Naturfredningsforening har ligeledes ønsket hele fredningen gennemført.

I sagens behandling, herunder besigtigelse og møde med sagens parter, har deltaget 7 medlemmer af overfredningsnævnet.

Overfredningsnævnet skal enstemmigt udtale:

Det tiltrædes, at hele ejendommen matr.nr. 1 u, Holte - som en del af Kohaveengen - undergives fredning på grund af de til området som helhed knyttede landskabelige værdier. Det bemærkes herved, at indsynet over området fra den forbiførende vej findes at have en sådan betydning, at en sikring af byzonearealet mod bl.a. udsigtshindrende byggeri findes velbegrundet. Dette gælder uanset de hermed forbundne omkostninger, hvoraf Søllerød kommune nu er villig til at betale en større andel.

Ejendommen findes under de foreliggende forhold, herunder hensynet til den fremtidige drift og pleje, ved fredningen at burde afstås til staten v/miljøministeriet, som ejer de tilstødende eng- og skovarealer.

Idet fredningsnævnets kendelse af 16. juni 1982 ophæves, fastsættes fredningsbestemmelserne for matr.nr. 1 u, Holte, der er vist på det kort, der hører til overfredningsnævnets afgørelse (fredningskortet), således:

§ 1. Fredningens formål.

Fredningens formål er at sikre de landskabelige og rekreative værdier, som knytter sig til arealet som et åbent, så vidt muligt kreaturafgræsset engområde i sammenhæng med

de øvrige arealer i Kohaveengen samt bevare udsigten her-
til fra Kohavevej.

§ 2. Bevaring.

De fredede arealer skal bevares i deres nuværende til-
stand.

§ 3. Arealernes drift og pleje.

Det følger af § 2, at arealerne kun må anvendes som
hidtil til græsning og høslet, og at der ikke må foretages
yderligere opdyrkning eller beplantning af arealerne. Der
må ikke henkastes affald o.lign. på det fredede.

Det pålægges miljøministeriet ved passende foranstalt-
ninger at drage omsorg for fredningsformålets opfyldelse.

§ 4. Terrænændringer, veje m.v.

Der må ikke foretages terrænændringer, herunder ved
opfyldning, planering eller afgravning. Der må heller ikke
foretages regulering eller rørlægning af vandløb og grøfter.

Veje må ikke anlægges, men fredningen er ikke til hin-
der for etablering af sti gennem det fredede.

§ 5. Bebyggelse m.v.

Der må ikke opføres bygninger af nogen art, bortset fra
et eventuelt læskur for kreaturer.

Der må heller ikke etableres andre faste konstruktioner
og anlæg såsom f.eks. vindmøller, tårne, skydeplatforme og
master, og der må ikke opstilles campingvogne eller telte.
Reklamering og skiltning må ikke finde sted, og der må ikke
opsættes hegn bortset fra kreaturhegn.

§ 6. Afståelse.

Den fredede ejendom afstås til staten v/miljøministeriet.
Alle rettigheder til og over den afståede ejendom bortfalder
bortset fra den d. 25. juli 1962 tinglyste byplan, jfr. na-
turfredningslovens § 22, stk. 2.

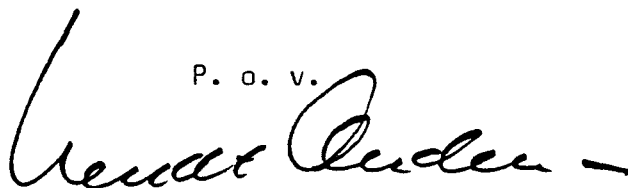
Afståelsen anses i økonomisk henseende at være sket pr. 1. april 1982.

Miljøministeriet overtager besiddelsen af arealerne 1 måned efter påkrav.

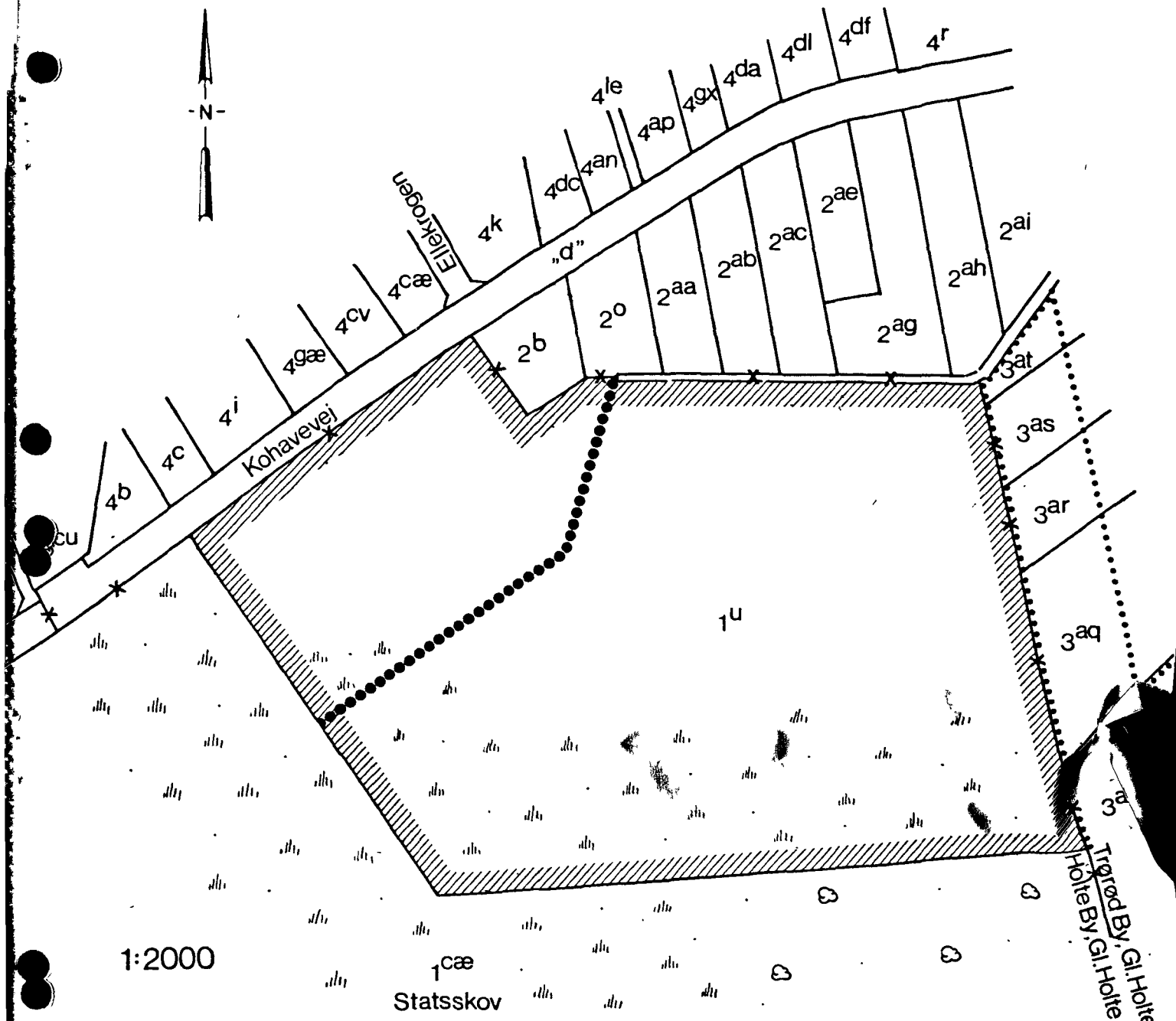
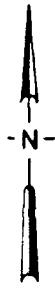
§ 7. Dispensationer.

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

P. o. v.



Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand



1:2000

1cæ
Statsskov

Tjørød By, Gl. Holte
Holte By, Gl. Holte

Matr.nr. 1^u
Holte By, Gl. Holte
Søllerød Kommune
Københavns Amt

Signaturforklaring

- ////// fredningsgrænse
- x-x- ejerlavsgrense
- grænse for tidl. fredet areal
- - " - " - by og landzone

Målestok i 1:2000



FREDNINGSKORT

OVERFREDNINGSNÆVNETS
fredningsafgørelse af
1983 i sag nr. 2526/82

Overfredningsnævnets afgørelse

af 21. juli 1983

om erstatning i anledning af fredningen af ejendommen matr.nr. 1 u, Holte By, Gl. Holte i Søllerød kommune, Københavns amt (sag nr. 2526/82).

Fredningsnævnet for Københavns amt har ved kendelse af 16. juni 1982 i forbindelse med fredning af ejendommen matr.nr. 1 u, Holte By, Gl. Holte, tilkendt Københavns amtsråd som ejer af ejendommen en erstatning på 1.500.000 kr. med forrentning fra kendelsens dato. Beløbet udredes ifølge nævnets afgørelse med 1/4 (375.000 kr.) af hovedstadsrådet og med 3/8 (562.500 kr.) af henholdsvis staten og Søllerød kommune, jfr. naturfredningslovens § 24, stk. 3.

Ejendommen har et areal på 4,39 ha, hvoraf ca. 1 ha er byzone og ved byplanvedtægt nr. 17 er udlagt til industri, medens resten er landzone.

Fredningsnævnets kendelse er påklaget til overfredningsnævnet af miljøministeriet, fredningsstyrelsen, og af hovedstadsrådet på grund af de betydelige omkostninger ved en fredning af byzonearealet.

Ejendommens areal har bortset fra byzonearealet, hvor der tidligere har ligget en mejeribygning, hidtil henligget som uopdyrket fugtig eng udgørende en del af Kohaveengen.

Ejendommen blev i 1970 erhvervet af Københavns amtskommune for en købesum på 2 mill.kr. kontant med henblik på bebyggelse, men faste planer herom forelå ikke ved fredningssagens rejsning i 1975.

Ejendommen var ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 ansat til en værdi af 1.814.900 kr. (kontant) ud fra beløb på henholdsvis 170 kr. og 10 kr. pr. m² (i prioriteret stand) for byzone- og landzonearealer. Pr. 1. april 1982 er ejendomsværdien nedsat med 10 %.

Under sagens behandling for overfredningsnævnet har Søllerød kommune gjort opmærksom på, at den nævnte ejendomsværdi er baseret på en anvendelse af byzonetaksten på 170 kr. pr. m² på et 13.458 m² stort areal, medens byzonearealet korrekt kun er på ca. 10.000 m².

Københavns amtsråd har under anken fastholdt sit krav om tilkendelse af en fredningserstatning svarende til ejendommens kontantvurdering og uanset om ejendommen ved fredningen afstås til staten eller ej.

Overfredningsnævnet skal udtale:

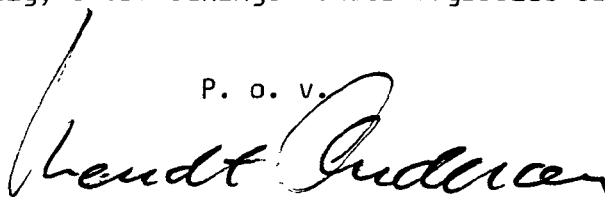
Overfredningsnævnet har ved anden afgørelse af dags dato tiltrådt fredningen af den omhandlede ejendom og herunder besluttet, at ejendommen skal afstås til staten v/miljøministeriet. Når henses til ejendommens vurdering pr. 1. april 1982, der var gældende på tidspunktet for fredningsnævnets kendelse, samt det ovenfor oplyste om den ukorrekte størrelse af byzonearealet, som har været anvendt ved den foreliggende vurdering, findes der at være ydet Københavns amtskommune fuld erstatning for afståelsen af ejendommen, når erstatningen fastsættes til 1.250.000 kr., og når staten herudover overtager den på ejendommen pr. 1. april 1982 hvilende kloakgæld på 18.900,36 kr. Beløbet forrentes fra den 1. april 1982, pr. hvilken dato afståelsen i økonomisk henseende anses at have fundet sted, med en årlig rente, der er 1 % højere end Danmarks Nationalbanks til enhver tid fastsatte diskonto.

Erstatningsbeløbet på 1.250.000 kr. med renter udredes af hovedstadsrådet og staten med hver 25 % og af Søllerød kommune med 50 %. Endvidere overtager staten v/miljøministeriet den på ejendommen hvilende kloakgæld og betaler amtskommunen saldoen ifølge sædvanlig refusionsopgørelse pr. 1. april 1982.

Overfredningsnævnets afgørelse af erstatningsspørgsmålet kan

påklages til Taksationskommissionen vedrørende naturfredning, Amalie-
gade 13, 1256 København K., af Københavns amtsråd samt af miljømini-
steren, hovedstadsrådet og Søllerød kommunalbestyrelse. Klagefristen
er 4 uger fra den dag, overfredningsnævnets afgørelse er meddelt
vedkommende.

P. o. v.



Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand

FREDNINGSNÆVNET>

-2 JULI 1982 * 014668

Akt: Skab A Nr. 107.

REG. NR. 6212.030

C186

16/6-1982

Matr. nr. 1 u Holte by,
Gl. Holte.

Anmelder:

Fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds

Gentofte civilret
Rygårdsvænget 6
2900 Hellerup
01 - 62 26 44

Fredningsnævnet's kendelse ophævet
- men arealret findes i henh. til
afbr. fol. grund afgræns. kort
Opn. 21/7. 83.

År 1982 den 16. juni

afsagde FREDNINGSNÆVNET FOR KØBENHAVNS AMTSRÅDSKREDS
sålydende

K E N D E L S E :

Ved skrivelse af 16. oktober 1975 har Danmarks Naturfredningsforening rejst sag om fredning af 4 grupper arealer i Søllerød kommune. Gruppe 2 omfatter arealer i Trørød syd for Kohavevej mellem Aldersrovej og Tuemosen, bestående af matr. nr. 1 u Holte by, dele af matr. nr. 3 at, 3 as, 3 ar og 3 aq Trørød, hele matr. nr. 3 ap og hele matr. nr. 5 co Trørød by.

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) Stengårder 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. Gartnerbrug, 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.

Ved kendelse afsagt den 11. oktober 1976 blev blandt andet ejendommene i gruppe 2, bortset fra matr. nr. 1 u Holte by og matr. nr. 5 co Trørød by, fredede stort set i overensstemmelse med påstanden uden erstatning, idet der ikke var nedlagt påstand herom. For så vidt angår ejendommen matr. nr. 5 co Trørød, blev denne fredet ved nævnets kendelse af 24. juli 1981, idet der blev tillagt ejeren en erstatning på 5.000 kr. Ejeren havde nedlagt påstand om en erstatning på 600.000 kr. samt erstatning for udgifter til advokatbistand, der ikke blev imødekommet.

Denne sag drejer sig alene om fredningen af matr. nr. 1 u Holte by og om størrelsen af en eventuel erstatning.

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

Følgende har været indkaldt til nævnets møder samt besigtigelser i sagen:

Danmarks Naturfredningsforening,

Hovedstadsrådet,

Søllerød kommune

Fredningsplanudvalgene/Fredningsstyrelsen,

Planstyrelsen,

Københavns kommune,

Frederiksberg kommune,

Københavns amtskommune,

Miljøministeriet,

statsskovrider J.U. Wedel-Heinen,

statsskovrider A. Tage-Jensen,

Naturfredningsrådet,

Landbrugsministeriet.

Ejendommen matr. nr. 1 u Holte by, Gl. Holte sogn, ejes ifølge tingbogen af Københavns amtsråd og er af areal 4 ha. 3942 m², hvoraf ca. 10.000 m² er beliggende i byzone og resten, arealet beliggende syd for Kohavevej, i landzone og i forbindelse med de øvrige på Danmarks Naturfredningsforenings initiativ (jfr. skrivelse af 16. oktober 1975) fredede arealer og grænsende op til fredskovpligtige arealer.

Der har blandt de mødende været enighed om det ønskelige i fredningens gennemførelse efter påstanden.

Der har været afholdt en række møder i sagen, og nævnet har foretaget besigtigelser af arealet.

Københavns amtskommune har nedlagt påstand om en erstatning på 1.814.900 kr. svarende til den seneste vurdering (kontantværdien), da arealet efter en fredning ikke kan udnyttes til amtskommunale formål.

Fredningsnævnet finder, at der med hjemmel i § 1 stk. 2 i lovbekendtgørelse nr. 435 af 1. september 1978 om naturfredning bør iværksættes fredning af det pågældende matrikelnummer i overensstemmelse med Naturfredningsforeningens påstand.

Nævnets medlemmer var enige om at fastsætte erstatningen til 1.500.000 kr. dels under hensyn til, at amtskommunen fremdeles er ejer af arealet med mulighed for senere afhændelse, dels til, at landzonearealet skønnes uden nævneværdig værdi.

Et flertal af nævnets medlemmer var enige om, at erstatningen bør betales med 1/4 (375.000 kr.) af Hovedstadsrådet, med 3/8 (562.500 kr.) af Staten og med 3/8 (562.500 kr.) af Søllerød kommune.

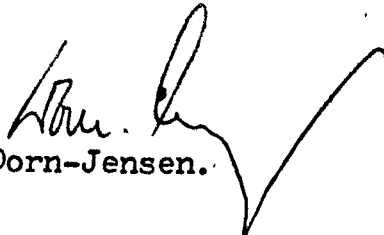
Et af nævnets medlemmer, fhv. borgmester, landsretssagfører Erik Øigaard voterede for følgende fordeling af erstatningsbyrden: 1/4 375.000 kr. betales af Hovedstadsrådet, 1/4 af restbeløbet 1.125.000 kr. = 281.250 kr. betales af Søllerød kommune og de resterende 3/4 af restbeløbet = 843.750 kr. betales af Staten.

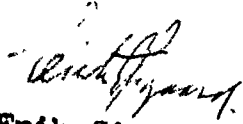
Flertallets afgørelse vil være at lægge til grund.

Erstatningen forrentes fra denne kendelses dato til udbetaling sker med en årlig rente på 1 % over den til enhver tid gældende officielle diskonto.

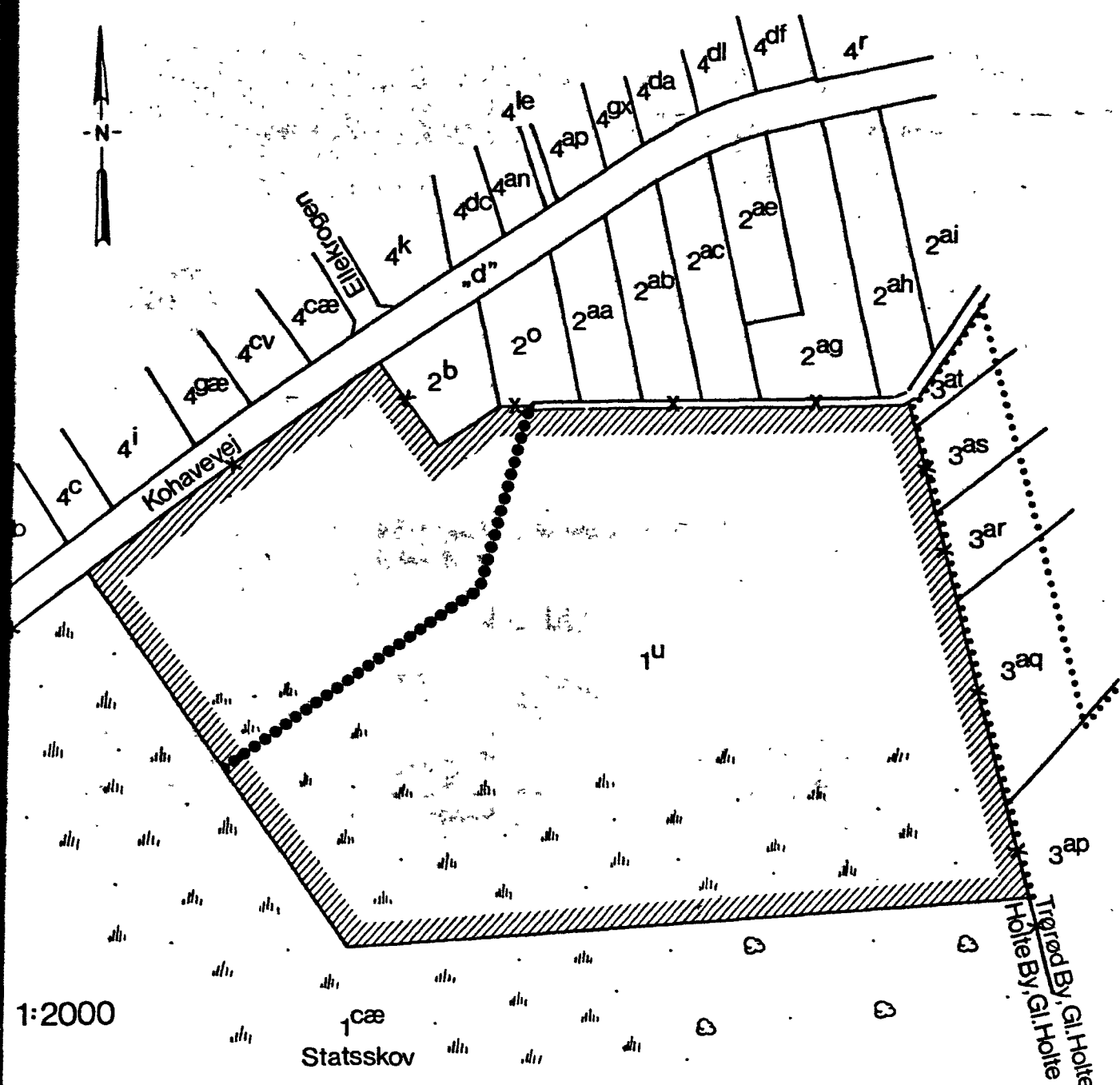
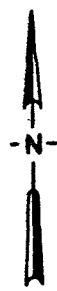
- 11) Gartnerbrug, der ændrer det ønskede landskabsbillede, er ikke tilladt.
- 12) Reklamering og skiltning må ikke finde sted i området.
- 13) Veje må ikke anlægges i området.
- 14) Fredningen skal ikke være til hinder for, at de stats- og kommunalt berettigede, uden bekostning for ejeren, igennem en passende landskabspleje kan foranledige, at den ønskede naturtilstand opretholdes i området.

Af hensyn til bestemmelsen i naturfredningslovens § 58 stk. 4 tilføjes det, at nævnets kendelse foruden af ejeren og kommunalbestyrelsen kan indbringes for Overfredningsnævnet af: Miljøministeren, Hovedstadsrådet og Amtsrådet samt anerkendte foreninger og institutioner jfr. naturfredningslovens § 8, og at klagefristen er 4 uger fra modtagelsen af nærværende kendelse.


Dorn-Jensen.


Erik Øigaard.


Knud Rasmussen.



1:2000

1ca
Statsskov

Troped By, Gl. Holte
Holte By, Gl. Holte

Matr.nr. 1^u
Holte By, Gl. Holte
Søllerød Kommune
Københavns Amt



Signaturforklaring

- ////// fredningsgrænse
- x-x- ejerlavsgænse
- grænse for tidl. fredet areal
- " " " " by og landzone

DN 1973
46-08


Målestok i 1:2000



Nærværende kendelse begæres tinglyst på ejendommen matr. nr. 1 u Holte, Gl. Holte.

Indgængesømet for Københavns amtsrådskreds
Gentofte civilret
Rygårdsvænget 6
2900 Hellerup
01 - 62 26 44

den 22. juni 1982.

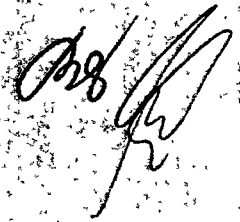

Dorn-Jensen
formand.

Indført i dagbogen for retskreds nr. 4
Lyngby rets 3. afd.

den - 2 JULI 1982

Stempel:
Kr. **LYST**


OVE-DAM
KST



DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 06212.03

Dispensationer i perioden: 13-07-1992



Miljøministeriet
Skov- og Naturstyrelsen
Slotsmarken 13
2970 Hørsholm

Lok. nr.	Sagsbehandler	Journalnr.	Dato
3321	Mogens Dannisøe	PLA92132.MD/bw	13 JULI 1992

Vedr.: Tilbageførsel af del af fredet ejendom matr. nr. 1 u Holte, Gl.Holte, Kohavevej 57-63 fra byzone til landzone samt ophævelse af Byplanvedtægt nr.17. for hele ejendommen.

./.
Med henvisning til kommunalbestyrelsen skrivelse af 19.03.1992. vedrørende ovennævnte sag fremsendes vedlagte tinglyste meddelelse om ændringen, som medfører at ejendommen er tilbageført fra byzone til landzone, hvilket er forudsat i rammebestemmelserne for område "Tr.D9. Kohavevej" i kommuneplanen 1992-2001.

Det kan samtidigt oplyses at Byplanvedtægt nr. 17. for hele ejendommen er afløst og at ejendommen herefter er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for Landområdet "La.9.Kratmosen, Kohaveskov m.m."

Richard Hansen
souchef

Med venlig hilsen

Mogens Dannisøe
afdelingsarkitekt

Miljøministeriet
Skov- og Naturstyrelsen

J.nr. St. 134/4-0004
Akt. nr. 2

Bil. 1 ✓

8547

K 517

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkansler)

2517-62

Matr. nr. 1 u Holte, Gl. Holte

Kohavevej 57-63

Anmelder:

Søllerød kommune
Planlægningsafdelingen
Rådhuset
2840 Holte

Jr. Nr. PLA92086.MD/bw

SIN	SØLLERØD	BYG
STA	STAD	PAR
DEK	INDGÅET	MOF
PLA	10 JULI 1992	VEJ
SIS	TEKNISK FORV.	ØSK
	4575	
	JOURNAL NR	

Påtegning på Byplanvedtægt nr. 17. tinglyst den 25.07.1962. på matr. nr. 1 u Holte, Gl. Holte, kohavevej 57-63.

./.. Med henvisning til at den på vedhæftede kortbilag af 05.02.1992. med skravering viste del af ejendommen matr. nr. 1 u Holte, Gl. Holte er tilbageført fra byzone til landzone ophæves hermed Byplanvedtægt nr. 17. for hele ejendommen.

Søllerød kommunalbestyrelse, den 19.05.1992

Erik Fabrin

Carl Steen Berggreen
stadsingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

20.05.92 009940

RETEN I LYNGBY

AF LYST for ang. matr. nr. 1 u Holte

By, Gl. Holte

A. Carstensen

Ministeriet, J. nr. SN
1341-0004
7 JUL 1992

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

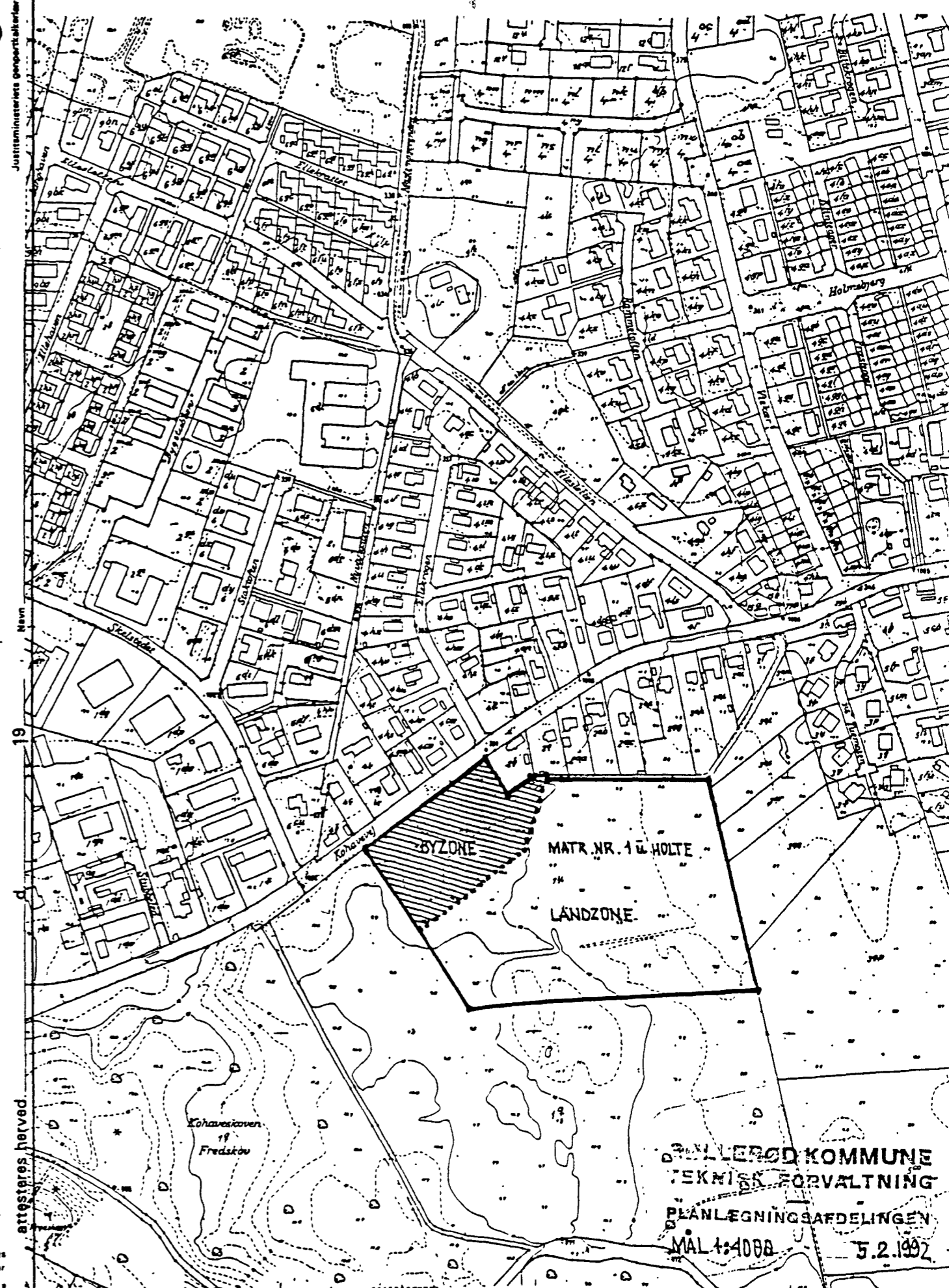
matr. nr.

attesteres herved

Bestillings
formular

[- 1 fløj]

Ötto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K



SØLLERØD KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLANLEGNINGSAFDELINGEN
MÅL 1:4000 5.2.1992