

Afgørelser – Reg. nr.: 07864.00

Fredningen vedrører: Christiansholm Park - Afvist

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet 08-07-1994

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet 30-06-1993

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

1513 1 nØ
SN 1211/1-0005
Gentofte 157
3,9 ha

REG. NR. 7864.00.1

Christiansholm Park
Kristiansholms Park

INDHOLDSFORTEGNELSE

- Afgørelse af 30/6-93 (nævn) om fredning af park- og haveanlæg med vådområde. Status quo med plejeplan. Offentlig adgang
- Afgørelse af 8. juli 1994 (nkl) om fredning af Christiansholm Park i Gentofte.

AFVIST FREDNING

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. / 19)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

Kristiansholm Matr.nr. ldd, lgv

Gældende matrikulært kortbilag: 11/9-1951

Se også REG. NR.:

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

5 JULI 1993

År 1993 den 30. juni traf

FREDNINGSNÆVNET FOR KØBENHAVNS AMTSRÅDSKREDS
=====

sålydende

A F G Ø R E L S E .
=====

Ved skrivelse af 11. september 1990 fremsendte Danmarks Naturfredningforening forslag til fredning af Christiansholm Park, matr. nr. 1 dd, 1 gu Christiansholm by, Skovshoved sogn, beliggende i Gentofte kommune.

Fredningens formål er ifølge forslaget at bevare området som park og haveareal til "Christiansholm" med mulighed for, såfremt der senere skabes offentlig adgang til området, at arealerne kan indgå i en kæde af stier og mindre parkarealer, der forbinder Øresundskysten med Jægersborg Dyrehave.

Nævnets medlemmer har truffet eenstemmig beslutning om, at sagen ikke bør afvises jfr. § 14 i lovbek. nr. 530 af 10. oktober 1984, efter hvilken lov denne sag behandles.

Fredningssagens rejsning blev bekendtgjort i Statstidende og i de lokale blade, der udkommer i området jfr. lovens § 15, ligesom ejeren og andre indehavere af rettigheder over ejendommen blev underrettet om sagens rejsning.

Nævnet har den 21. september 1990 afholdt det i lovens § 17 nævnte møde, hvor sagen blev udsat på forhandlinger mellem Danmarks Naturfredningsforening og ejeren af ejendommen om eventuelle begrænsninger af forslaget og på fremsendelse af skriftlige indlæg herunder opgørelse af et muligt erstatningskrav.

Nævnet har foretaget besigtigelse af området og har den 17. juni og den 28. juni 1993 afholdt afsluttende møder i sagen, hvortil alle interesserede har været indvarslet.

Ejendommen, hvis areal er på 3,9 ha., er beliggende i byzone. I forbindelse med en udstykning foretaget i 1951 er der på ejendommen tinglyst en deklaration, der blandet andet indebærer, at yderligere udstykning af det nuværende areal ikke må finde sted. Påtaleberettiget ifølge deklarationen er Gentofte kommune.

Ejendommen er i kommuneplan 1988-97 udlagt til offentlige formål, grønt område (park). Det er i mødet den 17. juni 1993 oplyst, at Gentofte kommune i 1992 har vedtaget en revision af kommuneplanen, der muliggør en 5 % bebyggelse af arealet samt åbner mulighed for anvendelse til bolig og erhverv.

Gentofte kommune har ikke udtalt sig imod fredningen.

7000 m2 af ejendommen er belagt med fredskovspligt. Den på ejendommen omkring 1750 opførte hovedbygning er bygningsfredet.

Der er den 25. juni 1993 tilgået Fredningsnævnet et projekt fra TK Ejendomsinvest A/S - indehaveren af 1. prioriteten - der indebærer en opførelse af en 12-1300 m2 stor tilbygning til "Christiansholm".

Nævnets medlemmer er enige om at udtale, at området jfr. Naturfredningslovens § 1 er fredningsværdigt og bør bevares som have- og parkanlæg til "Christiansholm", og at området for at sikre dette formål bør fredes med respekt af den i forslaget nævnte mulighed for bebyggelse.

Nævnets medlemmer er enige om at kunne tiltræde de for fredningen foreslåede bestemmelser med følgende tilføjelse til § 2:

"Eventuel bebyggelse skal godkendes af Fredningsnævnet såvel i henseende til placering som til udformning".

Ejendommen matr. nr. 1 dd, 1 gu Christiansholm fredes, og der pålægges området nedennævnte fredningsbestemmelser.

§ 1:

Fredningens formål:

Fredningens formål er, at dette, kerneområdet af det oprindelige jordtilliggende til landstedet, bibeholdes som park- og haveareal til Christiansholm, således at arealerne,

såfremt der senere skabes offentlig adgang, kan indgå i en kæde af stier og mindre parkarealer, der forbinder Øresundskysten/Emiliekilde med Galopbanen/Jægersborg dyrehave.

§ 2:

Bebyggelse:

Det fredede areal må ikke yderligere bebygges. Der skal dog være mulighed for, såfremt dette kan tillades af bygningsfredningsmyndighederne, at opføre en mindre bebyggelse øst for hovedbygningen. Eventuel bebyggelse skal godkendes af Fredningsnævnet såvel i henseende til placering som til udformning.

§ 3:

Andre konstruktioner og anlæg:

Der må ikke placeres andre faste konstruktioner og anlæg på området. Der må ikke anbringes tårne, master, vindmøller, tankanlæg, eller andre skæmmende indretninger, og der må ikke føres luftledninger hen over det fredede område. Der må ikke anbringes campingvogne o.lign.

§ 4:

Terrænændringer:

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må således ikke foretages opfyldning, planering eller afgravning (se endvidere under pleje).

§ 5:

Veje og stier:

Fredningen er ikke til hinder for, at der skabes stiadgang over det fredede areal.

Der må ikke anlægges nye veje eller foretages omlægninger af eksisterende veje.

§ 6:

Vådområdet:

Tilstanden af søen må ikke ændres (se endvidere under pleje).

§ 7:

Pleje:

Den eksisterende beplantningskarakter skal fastholdes. Specielt skal karakteren af allé søges fastholdt mellem hovedbygningen og Christansholmsvej. En eventuel ændret haveplan skal godkendes af Fredningsnævnet.

Fredningen er ikke til hinder for en restaurering af fiskedammene.

Ejeren pålægges pligt til at vedligeholde arealet som have og park til Christiansholm. Såfremt der skabes offentlig adgang til arealet, overgår plejepligten i et tilsvarende omfang til kommunen.

§ 8:

Offentlighedens adgang.

Fredningen er ikke til hinder for, at der skabes offentlig adgang til arealerne.

Afgørelsen kan påklages til Overfredningsnævnet - nu Naturklagenævnet inden 4 uger fra meddelelse om afgørelsen jfr. Naturfredningslovens § 58 - nu Lov om Naturbeskyttelse § 43 jfr. § 87.

I. Heide-Jørgensen.
formand.

Det af Københavns amt udpegede
medlem af nævnet:

Jørgen Osterkrüger.

Det af Gentofte kommu-
ne udpegede medlem af
nævnet:

Palle K. Rasmussen.

Udskriftens rigtighed bekræftes:

Fredningsnævnet for Københavns amtsrådsreds
Gentofte civilret
Rygårdsvænget 6
2900 Hellerup
01 - 62 26 44

den 30. juni 1993.

I. Heide-Jørgensen
I. Heide-Jørgensen
formand

NATURKLAGENÆVNET >

**Naturklagenævnets afgørelse
af 8. juli 1994
i sagen om fredning af Christiansholm Park i Gentofte
(sag nr. 111/150-0005).**

Fredningsnævnet for Københavns Amtsrådsreds har den 30. juni 1993 truffet afgørelse om fredning af Christiansholm Park, matr.nr. 1dd og 1gu Christiansholm By, Skovshoved i Gentofte. Fredningen er gennemført med tilkendelse af en ulempeerstatning på 50.000 kr. Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening den 11. september 1990 i medfør af naturfredningslovens § 13 (nu naturbeskyttelseslovens § 33).

Afgørelsen om fredning og om erstatningens størrelse er påklaget rettidigt til Naturklagenævnet af ejendommens daværende ejer, Wulff-Møller ApS i konkurs, ved advokat Eigil Koefoed.

Ejendommens nuværende ejer, Fritz Schur Jr., har stillet forslag om visse ændringer af fredningsbestemmelserne.

Fredningsområdet og sagens baggrund

Christiansholm Park har en størrelse af 3,9 ha. Heraf er 7000 m² pålagt fredskovspligt. Den på ejendommen værende sø på ca. 1000 m² er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. I parken ligger Christi-

ansholm Slot, som opførtes i 1746. Slottet blev bygningsfredet i 1971.

Parken blev i 1989 af Danmarks Naturfredningsforening og beboere i området søgt fredet efter bygningsfredningsloven som en udvidelse af den eksisterende fredning af slottet. Anmodningen blev imidlertid afslået, da forudsætningerne for fredning af parken i henhold til bygningsfredningsloven ikke fandtes opfyldt.

Christiansholm Park er omgivet af boligbebyggelse. Denne bebyggelse ligger på jorder, som engang hørte under Christiansholm. I forbindelse med en udstykning i 1951 blev der tinglyst en deklaration på ejendommen, hvorefter det nuværende areal ikke må udstykkes yderligere og i øvrigt skal vedligeholdes og anvendes som have og park til slottet. Efter deklarationen kan Gentofte Kommune dog som påtaleberettiget dispensere til udstykning, bebyggelse og ombygning, der ikke ændrer karakteren af det kvarter, deklarationen søger at skabe.

Området er byzone. I kommuneplan 1993 for Gentofte Kommune er ejendommen udlagt til grønt område, erhvervsformål (administration og lign.), boligformål og offentlige formål (offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, herunder kulturelle formål). Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 5.

Fredningsnævnets afgørelse indeholder forbud mod yderligere bebyggelse, placering af andre konstruktioner og anlæg på ejendommen, terrænændringer eller ændring af den på ejendommen værende sø, og bestemmelse om fastholdelse af den eksisterende beplantnings karakter. Parken åbnes ikke for offentligheden.

Klager og synspunkter fremsat for Naturklagenævnet

Ejendommens tidligere ejer, Wulff-Møller ApS i konkurs, har ved advokat Eigil Koefoed påstået fredningen ophævet. Hvis fredningen opretholdes, ønskes der mulighed for at bebygge ejendommen i overensstemmelse med kommuneplanen. Samtidig påstås ejeren tilkendt erstatning med et større beløb, såfremt fredningen opretholdes i større eller mindre omfang.

Ejendommens nuværende ejer, direktør Fritz Schur Jr., ønsker ikke at modsætte sig en fredning af parken, men har påstået fredningsbestemmelserne ændret, således at bebyggelsesprocenten fastsættes til 10, og således at der åbnes mulighed for placering af tv-antenner, swimming-pool, tennisbane og lignende. Ejeren ønsker desuden at kunne foretage nødvendige terrænændringer, etablere almindelige haveveje og havestier, ændre tilstanden af søen og foretage oprensning heraf.

Naturklagenævnets beslutninger

I sagens behandling, herunder besigtigelse og møde med de interesserede i sagen, har deltaget 8 af Naturklagenævnets 11 medlemmer.

Naturklagenævnet skal herefter udtale:

Christiansholm Park ligger i et byområde, der i øvrigt er rigt på rekreative arealer med offentlig adgang. Parken er omgivet af boligbebyggelse, og en beslutning om at tilstandsfredede arealet uden offentlig adgang vil således først og fremmest tilgodese parkens umiddelbare naboer. Området er som nævnt omfattet af en deklARATION, der med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget sikrer mod en ændring af kvarterets karakter.

Naturklagenævnet finder efter en samlet vurdering, at naturbeskyttelseslovens betingelser for en fredning ikke i dette tilfælde er opfyldt i en sådan grad, at en fredning af Christiansholm Park bør gennemføres.

Et medlem har ønsket at tilkendegive, at det efter besigtigelsen synes klart, at den tilstræbte æstetiske helhed mellem slottet og parken kun med sikkerhed og i det lange løb kan varetages ved pålæg af rådighedsbegrænsninger af en fastere karakter end private servitutpålæg eller bestemmelser i den kommunale planlægning. Lovens betingelser synes dog ikke at kunne begrunde en fredning. På denne baggrund kan medlemmet tilslutte sig flertallet, men finder anledning til at bemærke, at sagen med stor tydelighed viser et behov for et mere sikkert samspil mellem bygningsfredningsloven og naturbeskyt-

telsesloven i fredningsspørgsmål, hvor bygningsmæssige og landskabs-æstetiske spørgsmål gør sig gældende i en helhed.

Naturklagenævnet har således enstemmigt besluttet, at der ikke skal ske fredning af Christiansholm Park. De af Fredningsnævnet for Københavns Amtsrådsreds den 30. juni 1993 truffne afgørelser om fredning og fredningserstatning ophæves.

Fredningsnævnet har ikke tilkendt den tidligere ejer af Christiansholm Park godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand. Fredningsnævnets afgørelse herom kan ikke påklages til Naturklagenævnet, jf. naturbeskyttelseslovens § 47, 2. pkt.

I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for Naturklagenævnet tilkendes der den nuværende ejer Fritz Schur Jr. 4.000 kr., der kan udbetales direkte til advokat Eigil Koefoed.

På Naturklagenævnets vegne



Anne Birte Boeck

viceformand