

Afgørelser – Reg. nr.: 08069.00

**Fredningen vedrører: Nakkehoved ved
Passebækgård**

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet 01-09-2005

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet 29-07-2005, 24-02.2005

Kendelser

Deklarationer

NATURKLAGENÆVNET >

SSC

**Naturklagenævnets afgørelse
af 1. september 2005
om ændring af Nakkehoved-fredningen ved Passebækgård
(sag nr. 03-111/200-0005)**

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 24. februar 2005 truffet afgørelse om ændring af fredningen af ejendommen matr.nrne. 1b Nakkehoved By, Søborg, 1h Passebækgårde, Søborg, 1xt (tidl. 1b) og 2b Bonderup, Gilleleje og 1b Blakshejede, Gilleleje. Afgørelsen muliggør udvidelse af golfbanen på Passebækgård og anlæg af en offentlig sti.

Fredningssagen er rejst den 18. februar 2002 af Græsted-Gilleleje Kommune. Fredningsnævnets afgørelse er påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og omboende.

Ændringsforslaget er begrundet i et ønske fra ejeren af Passebækgårds golfbane og Græsted-Gilleleje Kommune om at udvide den eksisterende golfbane fra 9 til 18 huller. Der ønskes at indrage et areal på ca. 17 ha i fredet område til projektet. Området ligger syd for kystvejen mellem Gilleleje og Munckerup. Arealerne indgår som en del af en grøn kile mellem kysten ved bl.a. Nakkehoved Fyr og bakkedraget Hesbjerg.

Arealerne omfattet af ændringsforslaget er fredet ved Overfredningsnævnets kendelser af 30. juni 1964 og 11. december 1964. De to kendelser har tilsvarende fredningsbestemmelser. Som hovedformål er bestemt, at tilstanden på arealet ikke må forandres, men vedblivende skal kunne bruges som landbrugsjord som hidtil.

Ved afgørelse af 28. oktober 1982 traf Overfredningsnævnet afgørelse i en lignende sag om udvidelse af Passebækgårds golfbane fra 9 til 18 huller. Sagen blev rejst på baggrund af Overfredningsnævnets afgørelse af 8. april 1981, om at udvidelsen af golfbanen ikke kunne tillades ved en dispensation fra fredningen, men i givet fald måtte kræve en fredningsændring. Fredningsnævnet traf i 1982 afgørelse om at ændre fredningen. Overfredningsnævnet ændrede denne beslutning, således at de eksisterende fredninger blev opretholdt.

Området er udpeget som kystkile i regionplan 2001 og er omfattet af regionplanens beskyttelsesinteresser for de meget værdifulde landskaber. Der må i henhold til regionplanen ikke anlægges golfbaner i kystkilerne og i de meget værdifulde landskaber.

Det foreliggende projekt

Fredningen går ud på at ændre de to eksisterende fredninger for området til en fredning med - ifølge ændringsforslaget - formålene: at opretholde de landskabelige værdier i det kuperede landskab og det frie udsyn til området, at sikre området som et godt levested for dyr og planter, at give offentligheden adgang til færdsel gennem området, og at sikre at området kan bruges til golfspil eller landbrugsdrift. Hvis området anvendes til golfspil, skal fredningen samtidig sikre, at golfbanen indpasses bedst muligt i det eksisterende terræn. Fredningsområdet skal bevares i dets nuværende tilstand, dog tillades anlæg af golfbanen som nærmere beskrevet i fredningens § 9. Fredningsområdet kan altid overgå til landbrugsformål igen.

Der skal anlægges en sti til gående færdsel langs med skellet mod matr.nr. 3a Nakkehoved By og 1g Passebækgårde, således at den eksisterende hegnsbeplantning bevares i videst muligt omfang. Det er ifølge fredningen tanken med stien, at stien skal ligge i fortsættelse af eksisterende stisystemer fra Nakkehoved til Strandvejen og fortsætte til Bregnerødvej, så der skabes mulighed for en rundtur uden for fredningsområdet via Hesbjerghøj og tilbage til Strandvejen.

Fredningsnævnets afgørelse

To af nævnets medlemmer har udtalt:

Under hensyn til samfundsudviklingen siden etableringen af fredningen i 1964 findes de formål med fredningen, der er nævnt i fredningsafgørelsen, ikke at burde anses for afgørende hindringer for en ændring af fredningen, når ændringen i øvrigt forekommer velmotiveret. Overfred-

ningsnævnets afgørelse fra 1982 og den deri angivne begrundelse findes heller ikke at udelukke den foreslåede ændring.

Den foreslåede ændring findes ikke at forringe de oprindelige formål:

1. Hindring af udvidelse af sommerhusområdet
2. Sikring af udsigtsforholdene.

Om det tredje formål, opretholdelse af arealernes tilstand som landbrugsdrevne arealer, bemærkes, at arealerne i en årrække har henligget udyrket (brakmark). Under hensyntagen dertil, og til at forslaget vil give offentligheden forbedrede rekreative muligheder på arealet ved såvel golfspil som færdsel ad den foreslåede, nyanlagte sti, bør det tredje delformål med fredningen ikke være til hinder for, at Græsted-Gilleleje Kommunes endelige fredningsforslag imødekommes.

Disse medlemmer har derfor stemt for at ændre den eksisterende fredning i overensstemmelse med det endelige fredningsforslag.

Et af nævnets medlemmer (formanden) har udtalt:

Det var Overfredningsnævnets faste praksis, der er videreført af Naturklagenævnet, at eksisterende fredninger kun kan ændres eller ophæves, såfremt tungtvejende samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt, eller såfremt fredningen i realiteten har mistet sin betydning. Praksis herved er særdeles restriktiv, i hvert fald i tilfælde, hvor der rejses indsigelse mod den foreslåede ændring.

Fredningsforslaget er motiveret med ejerens ønske om en udvidelse af Passebækgård Golfbane for at imødekomme en stigende efterspørgsel efter golfspil på banen, der er en "pay and play-bane" uden tilknyttet golfklub. Der findes ikke herved at foreligge et tungtvejende samfundsmæssigt hensyn, der nødvendiggør en ændring af fredningen. Denne vurdering ændres ikke af, at fredningsforslaget tillige indebærer anlæg af en sti i områdets yderkant. Den omstændighed, at det pågældende areal har henligget udyrket i en årrække, kan ikke begrunde, at den oprindelige frednings formål, hvorefter arealet skal henligge som landbrugsdrevet, ikke længere er aktuelt. Det bemærkes herved, at en golfbane vurderes at ville give arealet et visuelt udtryk, der er væsensforskelligt fra et areal i landbrugsdrift, herunder braklagt.

Dette medlem har derfor stemt for, at betingelserne for en ændring af den eksisterende fredning ikke anses for opfyldt, således at Græsted-

Gilleleje Kommunes forslag til ændring af fredningen ikke tages til følge.

Efter resultatet af stemmeafgivningen har fredningsnævnet herefter taget det endelige fredningsforslag til følge.

Klagerne

Fredningsnævnets afgørelse er påklaget af Danmarks Naturfredningsforening og af Friluftsrådet. Begge foreninger bemærker, at anlæg eller udvidelse af en golfbane på Passebækgårds arealer er i strid med regionplan 2001. Ifølge foreningerne foreligger der ikke tungtvejende samfundsmæssige hensyn, der kan begrunde ændringen af fredningen. Hverken øget turisme eller ganske få nye arbejdspladser kan betragtes som tungtvejende samfundshensyn. En ændring af fredningen vil efter klagernes vurdering med al sandsynlighed åbne for nye ønsker om udnyttelse af fredede arealer til golfbaner og lignende rundt omkring i landet.

Hvis man af samfundsmæssige grunde ønsker at imødekomme en stigende efterspørgsel på golfbaner, bør man i stedet inddrage dele af det intensivt dyrkede landbrugsareal, som ikke ligger i fredede områder, i værdifulde landskaber eller i områder, hvor en golfbane vil være i konflikt med landskabs- og naturinteresser eller med befolkningens muligheder for at færdes frit og uhindret.

Afgørelsen er ligeledes påklaget af omboende lodsejere. Det gøres navnlig gældende, at det ikke kan være fredningsmyndighedernes opgave at varetage privatretlige erhvervsinteresser i driften af en golfbane, og at en intensiv golfbanedrift vil medføre ulemper for klagernes ejendomme, bl.a. i form af øget trafik, støj og vildfarne golfbolde, der overstiger, hvad der bør tolereres i henhold til almindelige naboetlige regler. Herudover anføres navnlig:

Der foreligger ikke tungtvejende samfundsmæssige hensyn, som kan begrunde tilsidesættelse af Overfredningsnævnets afgørelse fra 1982. Det er uklart, hvordan "samfundsudviklingen" siden 1982 kan begrunde, at der nu skal tillades anlæg af golfbane. Samfundsudviklingen kan i særlige tilfælde begrunde anlæg af nye veje, institutioner og lignende, som en fredning ellers var til hinder for, men næppe en golfbane. Her må afvejningen derimod være fuldstændig den samme som i 1982.

Fredningsnævnets afgørelse lægger urigtigt til grund, at det alene var den oprindelige frednings tredje formål - opretholdelse af arealernes

tilstand som landbrugsdrevne arealer - der var til hinder for golfbanen. Også det andet fredningsformål - sikring af udsigtsforholdene - var til hinder for fredningsændringen. En golfbane vil give de omhandlede arealer et plejet udtryk i forhold til det natur- eller landbrugsudtryk, som det er fredningens formål at opretholde. Anlæg af en golfbane med tee-steder, greens og bunkers vil virke skæmmende og fremmedartet og indebære en ødelæggelse af det fint skabte, naturlige terræn. I et sådant blødt kuperet terræn vil selv mindre ændringer i terrænet virke ødelæggende for naturoplevelsen.

Der er alternativ mulighed for placering af golfbane på ikke fredede arealer. Der er umiddelbart vest for den eksisterende golfbane et område, der i kommuneplanen er udlagt til fremtidigt fritidsområde, og hvor der vil være mulighed for en golfbane med helt op til 27 huller. Området er ikke underlagt fredningsbestemmelser.

Fredningsnævnet lægger urigtigt til grund, at offentligheden med ændringen af fredningen vil få bedre adgang til området. Hvis fredningen ændres, vil det alene være betalende golfspillere, der vil få adgang til det fulde areal. Personer, der ikke betaler for at spille golf, vil være henvist til den anlagte sti, og vil herefter have ringere adgang til området, end før anlægget af golfbanen, og dermed forringede rekreative muligheder.

Bemærkninger til klagerne

Ejeren af Passebækgård har anført, at senere års praksis vedrørende ændring af fredninger synes at vise, at ændringer af fredninger kun forudsætter tungtvejende samfundsmæssige hensyn, hvis der ved ændringen af fredningen sker en tilsidesættelse af oprindelige fredningshensyn, der fortsat har betydning. Fraværet af tungtvejende samfundsmæssige hensyn har derfor ingen betydning i nærværende sag, idet der med ændringen af fredningen ikke er oprindelige fredningsformål, der fortsat har nutidig vægt, som ikke fortsat bliver tilgodeset også med den ændrede fredning.

Hovedhensynet ved den oprindelige fredning var at forhindre yderligere udbredelse af sommerhusområderne. Dette hensyn er fortsat aktuelt, men tilgodeses også fortsat fuldt ud i forslaget til ændret fredning. Blandt de oprindelige hensyn var også landskabets bakkede karakter og udsigtsforholdene fra Strandvejen og ind over arealerne mod bakkedraget Hesbjerg. Hensynet til landskabets bakkede karakter tilgodeses ligeledes fuldt ud i ændringsforslaget.

Med hensyn til klagerens påstand om, at en sikring af udsigtsforholdene ikke kun omfatter sikring af udsigten hen over arealerne, men også bør omfatte selve de arealer, der kigges hen over, er det ejerens opfattelse, at dette oprindelige fredningsformål alene vedrører en sikring af udsigtsforholdene hen over arealerne fra Strandvejen og op mod bakkedraget Hesbjerg. Den nuværende fredning er således ikke en sikring af, at det man kan kigge på (på selve arealerne) stedse er det samme. Hvis noget sådant skulle have været tilfældet, skulle der i den nuværende fredning have været indført begrænsninger i variationsmuligheden for landbrugsdrift - og dette er ikke tilfældet.

Hertil kommer, at der med ændringsforslaget gives offentligheden adgang via stier og opholdsarealer, således at den flotte udsigt ikke kun opleves fra Strandvejen og op mod bakkedraget, men også kan opleves fra selve bakkedraget, hvor opholdsarealerne placeres. Det tredje af de tre oprindelige fredningshensyn - opretholdelse af arealernes karakter som landbrugsdrevne - har ingen nutidig vægt, og har ikke haft det igennem mange år. Landbrugsproduktionen på arealerne ophørte således sidst i 90'erne. Om forholdet til planlovgivningen bemærker ejerne, at nærværende sag alene vedrører spørgsmålet om en ændret fredning og således ikke spørgsmålet om en lokal- eller kommuneplans forenelighed med regionplan 2001 eller forslag til regionplan 2005.

Samlet kan det derfor efter ejerens opfattelse konkluderes, at alle oprindelige fredningshensyn, der fortsat spiller en rolle, tilgodeses fuldt ud i forslaget til ændret fredning.

Græsted-Gilleleje Kommune har påstået fredningsnævnets afgørelse stadfæstet bl.a. med de begrundelser, som fremført af ejeren af Passebækgård. Kommunen har herudover anført, at denne ændrede fredning ikke har præcedensdannende karakter, således at der er risiko for, at der fremover generelt vil være mulighed for at etablere golfbaner på fredede arealer, idet der her er tale om særlige lokale forhold, hvilket er: at fredningen fra 1964 ikke tillader offentlighedens færdsel på arealet, at der ikke er tale om en ny golfbane, men blot en udvidelse af denne, og at den eksisterende golfbane ikke ligger i et fredet område.

Naturklagenævnets afgørelse

I sagens behandling, herunder besigtigelse og offentligt tilgængeligt møde den 26. august 2005 har deltaget 9 af Naturklagenævnets 10 medlemmer: Lars Busck (formand), Bent Hindrup Andersen, Ole Pilgard Andersen, Marie Louise Andreassen, Martin Glerup, Leif Hermann, Anders Steenild, Poul Søgaard og Jens Vibjerg.

Naturklagenævnet skal enstemmigt udtale:

Fredningsnævnet har lagt til grund, at udvidelse af golfbanen ved Passebækgård ikke kan tillades ved en dispensation fra de eksisterende fredninger. Naturklagenævnet er enig i denne vurdering.

Ophævelse eller ændring af en fredning bør som udgangspunkt kun ske, når tungtvejende samfundsmæssige hensyn gør det påkrævet.

Der foreligger ikke sådanne hensyn i dette tilfælde, hvor ændringen hovedsageligt er begrundet med et ønske om at muliggøre en udvidelse af den eksisterende golfbane på naboarealerne. Det bemærkes i den forbindelse, at anlæg af en offentlig sti vil kunne tillades ved en dispensation fra den eksisterende fredning.

Naturklagenævnet finder, at etablering af en golfbane på de fredede arealer vil medføre en væsentlig ændring af arealernes landskabelige karakter, hvor det nuværende præg af natur og (tidligere) landbrug vil blive erstattet af et have- eller parklignende anlæg, som normalt ikke hører til i et fredet område.

Golfbaneanlægget vil således medføre en markant ændring af landskabssindtrykket for bl.a. de mange forbipasserende på kystvejen og dominere udsigten fra vejen og mod bakkedraget Hesbjerg.

Uanset at fredningernes hovedformål - om at undgå sommerhusbebyggelse - fastholdes, finder Naturklagenævnet således, at der med ændringsforslaget vil ske et væsentligt indgreb i områdets fredningsmæssige værdier.

Der er efter det oplyste mulighed for udvidelse af golfbanen på et areal vest for den eksisterende golfbane som i planlægningen er udlagt til bl.a. dette formål. Arealet er ifølge ansøger mindre velegnet, men hverken ansøger eller Græsted-Gilleleje Kommune har godtgjort, at det ikke er muligt at finde en anden placering uden for fredet område til et stort golfbaneanlæg som det ønskede.

Naturklagenævnet finder på den baggrund ikke, at der er grundlag for at imødekomme forslaget om ændring af fredningen med henblik på udvidelse af Passebækgårds golfbane.

Områdets eksisterende fredninger, Overfredningsnævnets kendelser af 30. juni 1964 og 11. december 1964, opretholdes uændret.

På Naturklagenævnets vegne



Lars Busck

Naturklagenævnets formand

Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. naturbeskyttelseslovens § 82. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. lovens § 88, stk. 1.

FREDNINGSNÆVNET >

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt

Sct. Anna Gade 5 A, 3000 Helsingør

Tlf. 49 25 81 20 fax. 49 21 46 86

Helsingør, 29. juli 2005

Landinspektørgruppen

Helsingørsgade 50

3400 Hillerød

SCANNET

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

1 AUG. 2005

Att. Joan Stark

KOPI

FS 76705. Matr. nr. 1 b Bonderup, Gilleleje. Deres j.nr. 05205nø.

I anledning af Deres brev af 28. juli 2005 vedr. ovennævnte matr. nr. skal jeg herved bekræfte, at det beror på en fejl, som fredningsnævnet beklager, at nævnets afgørelse af 24. februar 2004 i sagen FS 14/02.

Forslag til ændring af Nakkehoved fredning med henblik på udvidelse af golfbanen på Passebækgård er tinglyst på bl.a. matr. nr. 1 b Bonderup, Gilleleje. Afgørelsen skulle istedet være tinglyst på matr. nr. 1 xt Bonderup, Gilleleje.

Nævnet vil foranledige, at afgørelsen snarest bliver aflyst på matr. nr. 1 b Bonderup og tinglyst på matr. nr. 1 xt Bonderup.

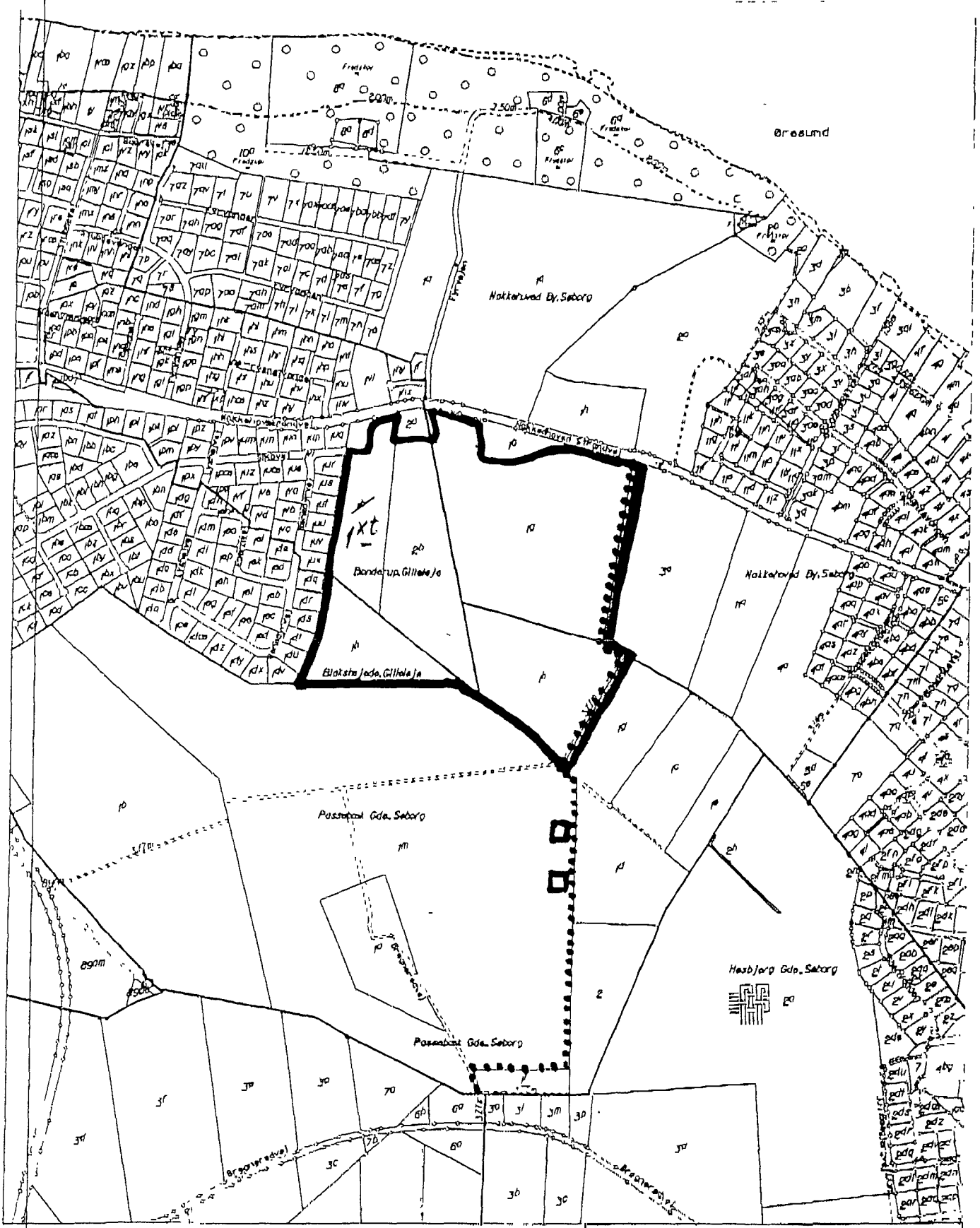
Med venlig hilsen

Thorkild Bendsen
formand

c.c. Naturklagenævnet
Frederiksborg Amt
Græsted-Gilleleje Kommune
Skov- og Naturstyrelsen
Danmarks Naturfredningsforening
Nordsjællands Golfcenter, Passebækgård

2007-1211/2-0339
18

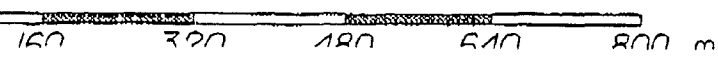
Kortbilag til Fredningsnævnets afgørelse af 24. februar 2005 i FS 14/02 Ændring af Nakkehovedfredningen med henblik på udvidelse af golfbanen på Passebækgård m.v.



Fredningens afgrænsning
Stiforløb med offentlig adgang
Opholdssted med offentlig adgang
Hesbjerghøj



GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE
 GIS
 BIRKEVANG 214
 3250 GILLELEJE - TLF 48 38 83 00
 Email: gis@ggk.dk Internettet: www.ggk.dk



FREDNINGSNÆVNET >

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt

Sct. Anna Gade 5 A, 3000 Helsingør

Tlf. 49258120 Fax. 49214686

Den 24. februar 2004 har fredningsnævnet for Frederiksborg Amt i sagen

FS 14/02. Forslag til ændring af Nakkehoved fredning med henblik på udvidelse af golfbanen på Passebækgård på ejendommen matr.nr. 1b Nakkehoved by, Søborg, 1h Passebækgårde, Søborg, 1b Blakshejede, Gilleleje og 1b og 2b Bonderup, Gilleleje, beliggende Bregnerødvej 35 i Græsted-Gilleleje Kommune,

truffet sålydende

A F G Ø R E L S E:

Indholdsfortegnelse:

I. Fredningsforslaget fra Græsted-Gilleleje Kommune	s. 3
II. Referat af offentligt møde den 24. april 2002	s. 23
III Efterfølgende korrespondance	
A. Brev af 12. juni 2002 fra Friluftsrådets amtsbestyrelse	s. 27
B. Brev af 26. juni 2002 fra Anne-Lise Hestbæk & John Thomsen	s. 28
C. Brev af 20. august 2002 fra Skov- og Naturstyrelsen	s. 29
D. Brev af 21. august 2002 fra Bent M. Poulsen	s. 29
E. Brev af 30. august 2002 fra advokat Poul Heidmann	s. 29
F. Brev af 30. august 2002 fra Lyshøj Grundejerforening	s. 35
G. Brev af 4. september 2002 fra Hovedstadens Udviklingsråd	s. 36
H. Beslutning af 23. januar 2003 fra Frederiksborg Amtsråd	s. 36
I. Græsted-Gilleleje Kommunes brev af 15. april 2003	s. 36
J. Advokat Peter Schäfers brev af 24. april 2003	s. 37
K. Advokat Poul Heidmanns brev af 4. juni 2003	s. 40
L. Brev af 27. oktober 2003 fra Claus Netterstrøm	s. 46
IV. Græsted-Gilleleje Kommunes justerede fredningsforslag	s. 46
Skriftlige indlæg om ændringerne	s. 47
V. Erstatning	s. 47
VI. Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse	s. 48
Klagevejledning	s. 54

I. Fredningsforslag

Den 18. februar 2002 modtog fredningsnævnet fra Græsted-Gilleleje Kommune et forslag til ændret fredning af ejendommen, matr. nr.ene 1b Nakkehoved by, Søborg, 1h Passebækgårde, Søborg, 1b og 2b Bonderup , Gilleleje og 1b Blakshejede, Gilleleje.

De pågældende ejendomme er omfattet af Overfredningsnævnets kendelser af 30. juni og 11. december 1964, der begge har til formål at bevare ”den smukke udsigt over typiske nordsjællandske landbrugsarealer mod bakkedraget Hesbjerg”, samt at sikre ”at tilstanden på arealet ikke forandres, men vedblivende benyttes som landbrugsjord.”

Fredningsbestemmelserne anfører bl.a., ”at der navnlig er forbudt at foretage beplantning af enhver art samt at foretage afgravning eller påfyldning.”

I forslaget er begrundelsen for den foreslåede ændring af fredningen angivet således:

”Med henblik på at styrke de rekreative muligheder i området omfattet af ovennævnte matrikler, og med samtidig respekt for naturen og de oprindelige fredningsformål foreslås eksisterende fredninger fra 1964 ændret.

Det ændrede fredningsforslag beskrives og motiveres i det følgende:

Afsnit 1 indeholder motivationen for ændringen og afsnit 2 indeholder selve det nye fredningsforslag.

1.1 Formål med ændret fredning

Den ændrede fredning vil have følgende formål:

- at opretholde de landskabelige værdier i det kuperede terræn og det frie udsyn til og fra området,
- at sikre området som et godt levested for dyr og planter,
- at give offentligheden adgang til færdsel i området,
- at gøre området alment tilgængeligt til rekreative formål, hovedsageligt via mulighed for golfspil.

1.2 Historie

Nordsjællands Golf Center, Passebækgård, ejes og drives af Anders Svendsen, hvis familie i generationer har ejet ejendommen Passebækgård. Ejendommen har således været i familiens eje siden 1875.

Ejendommen er i mange år blevet drevet som en traditionel landbrugsejendom, men da golfsporten vandt indtog i Danmark blev der på en del af ejendommens jorde i 1971 etableret en 9 hullers golfbane, der blev udlejet til Gilleleje Golfklub. Gilleleje Golfklub ønskede imidlertid en bane med 18 huller, hvorfor golfklubben i starten af 1980'erne undersøgte muligheden for en udvidelse af de eksisterende huller til i alt 18 huller. Som følge af de lokale forhold, herunder særligt den eksisterende fredning, måtte golfklubben i 1982 opgive ønsket om udvidelse af golfbanen.

På den baggrund flyttede Gilleleje Golfklub fra ejendommen i 1989.

Anders Svendsen stod på daværende tidspunkt med en færdiganlagt 9 hullers golfbane, og for at nyttiggøre arealerne startede Anders Svendsen i 1990 selvstændig virksomhed i form af drift af en "pay and play" bane, dvs. en golfbane uden nogen tilknytning til en egentlig golfklub, men hvor alle uden undtagelse mod betaling kunne frekventere banen.

Nordsjællands Golf Center, Passebækgård, har siden opnået en betydelig popularitet, idet stedet er det eneste i regionen, hvor personer, der ikke er medlem af en golfklub, kan spille golf.

På linie med stort set alle andre golfbaner, er der hos Nordsjællands Golf Center, Passebækgård, en lyst til at udvide antallet af huller fra 9 til 18.

Hos Nordsjællands Golf Center, Passebækgård, er der imidlertid ikke blot tale om en lyst, men også en nødvendighed, for at opfylde det stigende behov, gæsterne har. De fleste golfgæster vil nemlig spille 18 huller, og dette foregår i dag ved, at gæsterne spiller banen igennem to gange. Dette giver et stort pres på de eksisterende 9 huller, og dette resulterer i, at gæster ofte må afvises på grund af pladsmangel.

Herudover savner offentligheden, dvs. ikke kun golfspillere, i dag mulighed for at nyde de attraktive arealer, der i dag er lukket for offentligheden.

1.3 Matrikulære forhold m.v.

De nuværende 9 huller er beliggende på Passebækgårds jorder (matrikel 1m Passebækgårde).

Familien Svendsen bebor fortsat privat Passebækgård, der er selvstændigt matrikuleret (matrikel 1a Passebækgårde). Passebækgård er beliggende omtrent midt på arealet, hvor de 9 nuværende huller er placeret. Passebækgård er omkranset af en have, der ikke er tilgængelig for golfbanens gæster.

De 9 nye huller ønskes placeret på dele af følgende matrikler: 1b og 2b Bonderup, Gilleleje, 1b Blakshejede, Gilleleje, 1b Nakkehoved By, Søborg og 1h Passebækgårde, Søborg.

De nuværende 9 huller drives på et areal udgørende i alt 31 ha. incl. restaurant, ejendommens have, parkeringsfaciliteter, putting green og driving range.

Det areal som udelukkende anvendes til golf udgør ca. 25 ha. Hovedparten af de 9 nye huller ønskes placeret på et areal, der udgør i alt ca. 17 ha. Når det nævnes, at det er "hovedparten" skyldes det, at et af de 9 nye huller i sin helhed, yderligere en af de nye greens og to af de nye teesteder, skal placeres på de eksisterende 25 ha.

Udvidelsen ønskes placeret således som det fremgår af vedlagte kort (bilag 1).

Matriklerne, omfattet af nærværende ændringsforslag, ejes alle af Anders Svendsen med undtagelse af matrikel 1b Bonderup, Gilleleje og 1b Blakshejede, Gilleleje. Disse to matrikler ejes begge af Anne Grethe Hansen. Der er indgået skriftlig aftale om forkøbsret for Anders Svendsen til de to matrikler.

1.4 Nuværende fredning

Matriklerne omfattet af nærværende ændringsforslag er i dag omfattet af en fredning på baggrund af fredningskendelser af 30. juni 1964 og 11. december 1964.

Kendelsen af 30. juni 1964 omfatter matriklerne 1b Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2b Bonderup og kendelsen af 11. december 1964 omfatter matriklerne 1b Blakshejede og 1b Bonderup. Som bilag 2 og 3 vedlægges de to nævnte kendelser.

De to kendelser har tilsvarende fredningsbestemmelser, og fra kendelserne skal det af særlig interesse for nærværende sag fremhæves, at det i kendelserne som hovedformål er bestemt følgende:

..... tilstanden på arealet må ikke forandres, men skal vedblivende kunne bruges som landbrugsjord som hidtil.

1.5 Alternativ til ændret fredning (tilladelse til golf efter eksisterende fredning)
Nordsjællands Golf Center, Passebækgård, har overvejet, om det under den eksisterende fredning er muligt at få dispensation i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 50 stk. 1 til anlæg af golfbane.

Spørgsmålet har været forelagt Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt, der i spørgsmålet har truffet afgørelse den 27. juli 2000. Som bilag 4 vedlægges denne afgørelse.

I afgørelsen statuerer Fredningsnævnet at dispensation ikke kan gives, men at udvidelse af golfbanen kun vil kunne imødekommes gennem en ændring af fredningen.

Nærværende anmodning om ændring af fredningen har derfor været nødvendiggjort.

1.6 Alternativ til at anvende de påtænkte arealer (kan naboarealet bruges)
Delvist stødende op til de arealer, hvor der i dag er golfbane, ligger nogle arealer der efter kommuneplanen er udlagt til fritidsområde (F12), og som ikke er fredet. Det har derfor naturligt været overvejet, om disse arealer ikke i stedet kunne anvendes til udvidelse af golfbanen.

Det vil imidlertid være ganske umuligt at indpasse det fornødne antal nye huller på dette naboareal. Naboarealet er mindre end arealerne omfattet af nærværende fredningsforslag, og på naboarealet ligger to gårde og en campingplads ca. midt på arealet, samt en hovedvej

langs "langsiden" af arealet. Gårdene, campingpladsen og hovedvejen kræver en vis "sikkerhedsafstand" til hullerne/banerne, hvor der spilles golf. Det reelle "nettoareal" er derfor alt for lille til anlæg af de nye huller.

Herudover har arealet et kvalitetsmæssigt problem i forbindelse med anlæggelse af golfbane. En meget stor del af oplevelsen ved at spille golf er tæt forbundet med at færdes i naturskønne områder - og naboarealet er ikke umiddelbart naturskønt. Naboarealet kunne godt anvendes af Nordsjællands Golf Center, Passebækgård - men kun til en udvidelse af træningsfaciliteterne fx ved placering af en såkaldt "par tre bane", der er en øvelsesbane med få huller.

1.7 Forholdet til anden lovgivning

Idet der er tale om landbrugsjord, er det nødvendigt at indhente Jordbrugskommissionens tilladelse til dispensation fra landbrugspligten.

Det forventes ikke at volde problemer at få dispensation fra landbrugspligten. Spørgsmålet har i øvrigt tidligere været forelagt for Jordbrugskommissionen, der har besvaret spørgsmålet foreløbigt ved skrivelse af 12. januar 2000, der vedlægges som bilag 5. Som det fremgår vil jordbrugskommissionen ikke give endeligt svar, forinden bl.a. fredningsspørgsmålet er afklaret - men Jordbrugskommissionen har ladet forstå, at dispensation vil blive givet, hvis de øvrige forhold er på plads.

Der har i øvrigt tidligere verseret et spørgsmål om, hvorvidt der efter Naturbeskyttelseslovens § 12 var beskyttede fortidsminder på de arealer, der ønskes påtænkt som golfbane. Spørgsmålet har været undersøgt af Miljø- og Energi Ministeriet, og Miljø- og Energi Ministeriet har konkluderet, at der ikke er fortidsminder på ejendommen, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 12. Til dokumentation og belysning vedlægges som bilag 6 og bilag 7 skrivelser fra Miljø- og Energi Ministeriet af henholdsvis 20. juni 2000 og 14. juli 2000.

Herudover bemærkes, at der på området er en sø samt et antal grøfter og dræn. Anders Svendsen har tidligere modtaget tilladelse fra Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt til at foretage diverse arbejder i forbindelse med søen og grøfterne/drænene. - - -

1.8 Forholdet til planlovgivningen

Græsted-Gilleleje Kommune tilkendegiver, at straks efter Fredningsnævnet måtte have truffet afgørelse om ændret fredning, der muliggør anlæg af 9 nye golfhuller, vil kommunen påbegynde udarbejdelse af nødvendig lokalplan for området. Der foreligger forslag til lokalplan 32.2 af oktober 1981 om udvidelse af golfbanen. Med udgangspunkt i dette forslag kan nyt lokalplansforslag udarbejdes.

Det omhandlede område er i Kommuneplan 1997 (p46) betegnet som "Landområde", hvorefter anden anvendelse end landbrug skal udformes under hensyntagen til bl.a. landskabelige interesser. Anvendelse af området som golfbane på præmisser som i nærværende forslag, tilgodeser således Kommuneplan 1997 fuldtud.

Det omhandlede område er ikke omtalt i forslag til Regionsplan 2001.

1.9 Offentlig adgang til arealet?

I og med at der er tale om en såkaldt "pay and play" bane, er der - mod betaling - åben adgang til det samlede areal for alle. I modsætning til traditionelle golfklubber, er der således ikke kun adgang for klubbens medlemmer, men for alle interesserede.

Tidligere lignende fredningssager er blevet gennemgået forud for nærværende anmodning om ændret fredning. Som en fællesnævner for mange af de accepterede ændrede fredningsforslag står, at offentligheden i forbindelse med en ændret fredning er blevet givet adgang til arealet. Med respekt for mulighederne for at spille golf, er Nordsjællands Golf Center, Passebækgård, derfor indstillet på at acceptere almindelig adgang til arealet.

En almindelig adgang til arealet bør dog ikke blot være en adgang på "kryds og tværs" af arealet, men derimod en færdselsret på natursti anlagt på en sådan måde, at naturstien naturligt indgår i de omkringliggende stisystemer, og i øvrigt anlagt på en sådan måde, at naturstien føres i området på en sådan måde, at de gående oplever, at der er et formål med at færdes på stien.

Det naturlige udflugtsmål i området er udsigtspunktet Hesbjerghøj, der dog ikke ligger på arealet omfattet af nærværende ændringsforslag. Det er imidlertid muligt at anlægge et stisystem på arealerne, der er omfattet af nærværende fredningsforslag, der på en naturlig måde forbinder allerede etablerede stier uden for arealet med en mulighed for at nå Hesbjerghøj og samtidig få et godt indtryk af det kuperede landskab.

Nord for strandvejen og udenfor arealet omfattet af nærværende ændringsforslag befinder der sig et stisystem, der forbinder Nakkehoved med strandvejen. Dette stisystem løber ud i strandvejen et par meter skråt overfor, hvor arealet omfattet af nærværende fredningsforslag grænser op mod strandvejen.

Der er derfor en unik mulighed for at benytte en ændret fredning til tillige at åbne arealet omfattet af nærværende forslag for offentlig adgang på stier. Set i sammenhæng med de allerede bestående offentlige stier, kan der på den led sikres et overordnet, sammenhængende stiforløb, der giver offentligheden mulighed for flotte oplevelser. Et stiforløb over arealerne omfattet af nærværende forslag, er meget anbefalelsesværdigt.

Med det formål at give offentligheden adgang til en flot naturoplevelse, kan det foreslås, at der accepteres almindelig adgang til arealet omfattet af nærværende forslag på vilkår af, at den ret til at færdes i naturen som efter Naturbeskyttelsesloven tilkommer offentligheden udvides og begrænses således:

Der etableres langs skellet mellem matrikel 1b Nakkehoved og 3a Nakkehoved en natursti, der fortsætter langs skellet mellem matrikel 1h Passebækgårde og matrikel 3a Nakkehoved og yderligere fortsætter i skellet mellem matrikel 1g Passebækgårde og 3a Nakkehoved/11a Nakkehoved og fortsætter videre langs matrikel 1e Passebækgårde og 11a Nakkehoved/4a Nakkehoved og derfra videre til Hesbjerghøj.

En sådan stiføring vil give de gående en meget flot oplevelse, især hvis gåturen starter ved Hesbjerghøj og går derfra mod vandet.

Denne rute omfatter arealer, der ikke er ejet af familien Svendsen, og heller ikke er omfattet af nærværende fredningsforslag, men familien Svendsen er indstillet på at acceptere det omtalte stisystem på deres andel af de omtalte arealer.

Etablering af et sådant stisystem giver imidlertid kun mening, hvis der med de øvrige lodsejere kan indgås aftale om forlængelse af stien. Det bemærkes i den anledning, at det ikke er ret mange meter sti, der mangler at blive etableret, idet der ved Hesbjerghøj allerede er etableret en sti.

Men såfremt et sådant sammenhængende stisystem kan etableres, er familien Svendsen altså indstillet på at acceptere offentlig adgang som beskrevet.

Det kan oplyses, at der i dag ikke er offentlig adgang til arealet.

1.10 Miljømæssige konsekvenser

Dansk Golf Union, der er den landsdækkende medlemsorganisation, iværksatte i 1998 et toårigt miljøstyringsprojekt, der havde til formål at afdække golfbaners påvirkning af miljø- og naturressourcerne.

Dette har foreløbigt resulteret i to miljørapporter, der behandler henholdsvis gødningsforbrug og pesticidforbrug på danske golfbaner. I det følgende er sammenfattet de væsentligste konklusioner fra de to rapporter. Såfremt de fulde rapporter måtte ønskes fremlagt kan disse rekvireres hos Anders Svendsen.

Gødningsforbruget er behandlet i rapporten "Gødningsforbrug på danske golfbaner" fra juli 1998. Rapporten er udarbejdet af Cand.Agro. Vagn Dissing. I rapporten er fokuseret på forbruget af kvælstof og fosfor, der er de næringsstoffer man normalt beskæftiger sig med i miljøspørgsmål.

For at kunne vurdere forbruget på golfbaner, har man i rapporten sammenlignet forbruget golfbaner med det forbrug, der sædvanligvis er i landbruget i henhold til vandmiljøplanens overvågningsprogram.

Konklusionen på undersøgelsen viser, at gødningsforbruget på golfbaner er yderst begrænset sammenlignet med landbrugsarealer. Kvælstofforbruget på golfbaner udgør ca. 20% af forbruget på sammenlignelige landbrugsarealer, medens fosforforbruget på golfbaner udgør ca. 30% af forbruget på landbrugsarealer.

Pesticidforbruget er behandlet i rapporten "Pesticidforbrug på danske golfbaner" fra september 1998. Denne rapport er ligeledes udarbejdet af Cand.Agro. Vagn Dissing. Konklusionen i denne undersøgelse er, at der på golfbaner anvendes 0,39 kilogram pesticider pr. hektar, medens landbrugets pesticidforbrug i 1995-1996 var 1,84 kilogram pr. hektar.

Ved at ændre et areal fra landbrugsdrift til golfbane kan man derfor reducere forbrug af kvælstof til 1/5 og reducere forbruget af fosfor og pesticider til under 1/3. En ændring fra landbrugsdrift til golfbaner har derfor betydelige miljømæssige fordele.

1.11 Opbakning fra kommunen og lokalbefolkningen

Ønsket om at udvide de eksisterende 9 huller til 18 huller har fortsat betydelig opbakning lokalt. På det tidspunkt, hvor der blev ansøgt om udvidelse af golfbanen på baggrund af dispensation fra den nuværende fredning jf. punkt 1.5 fremsendte Græsted-Gilleleje Kommune en støtteerklæring. Som bilag 9 fremlægges skrivelse af 3. februar 2000 fra Græsted-Gilleleje Kommunes udvalgsformand for teknik og miljø.

Der erindres om, at det er kommunen, der er rejser af nærværende sag, og der er bred politisk opbakning hertil.

Herudover vedlægges som bilag 10 støtteerklæring fra Turistforeningen for Gilleleje og Omegn af 3. maj 2001, og som bilag 11 referat fra seneste generalforsamling i den grundejerforening, der dækker det tilstødende sommerhusområde.

Ønsket om at udvide golfbanen har således betydelig lokal opbakning.

1.12 Behov for nye anlægsarbejder?

Det påtænkte areal er velegnet til golf som følge af det afvekslende terræn. Det vil derfor ikke være nødvendigt at foretage anlægsarbejder i forbindelse med en udvidelse. Det vil dog være nødvendigt at foretage anlæg af udslagssteder, greens og enkelte sandbunkers.

Udslagsstederne er små firkantede græsarealer, der i henhold til golfsportens regler skal være plane. Disse udslagssteder (også benævnt teesteder) skal der etableres 6 af på arealet omfattet af nærværende ændringsforslag. Udslagsstederne kan etableres på steder, hvor der i forvejen allerede er så flat, at der næsten dårligt bliver tale om nye anlægsarbejder. Under alle omstændigheder vil teestederne ikke give nogen væsentlig visuel ændring af det samlede landskabsbillede - dertil er teestederne for små, og for meget lig golfbaners øvrige "look".

Der skal anlægges 9 greens, for at få 9 nye huller. Heraf skal 7 greens placeres på arealet omfattet af nærværende ændringsforslag. Greenen er den del af en golfbane, hvor selve hullet er placeret, og hvor græsset er ganske kortklippet for at fremme golfboldens løb på banen. I modsætning til teestederne behøver greens ikke at være ganske plane - det er vel ligefrem en udfordring for golfspillere, hvis der er hældning på greenen. Det er derfor også muligt at anlægge de 6 greens, uden at foretage anlægsarbejder, idet greens kan placeres naturligt fordelt i området.

Herudover skal der anlægges et antal sandbunkers. Sandbunkers er - som ordet antyder - en fordybning fyldt med sand. Fordybningen vil være på ca. 25 cm under normalt terræn på sandbunkernes dybeste sted. Sandbunkerne vil skulle udgraves og fyldes med sand, men vil i øvrigt ikke ændre på landskabets karakter. Der er derfor udelukkende tale om små fordybninger, der fyldes med sand. Det vil derfor ikke selv fra ganske kort afstand være muligt, at se sandbunkerne, og sandbunkerne vil derfor kun i umiddelbar nærhed af disse, give et ændret visuelt indtryk af området.

1.13 Behov for ny beplantning?

Der skal ikke foretages ny beplantning for at imødekomme behovet for en golfbane, udover hvad der fremgår af selve fredningsforslaget jfr. afsnit 2.

1.14 Behov for bebyggelse på det nye golfareal?

Det vil ikke være nødvendigt at etablere skure eller andre bebyggelser på det nye areal.

1.15 Behov for yderligere parkeringspladser?

Den allerede etablerede parkeringsplads dækker forventeligt behovet for parkeringspladser, også efter en udvidelse til 18 huller. Under alle omstændigheder er parkeringsfaciliteterne placeret på arealer, der ikke er omfattet af fredning, og som ikke er i umiddelbar tilslutning til de fredede arealer. En eventuel nødvendig udvidelse, vil derfor ikke have betydning for fredningsspørgsmålet.

1.16 Mulighed for nye arbejdspladser i cafe, restaurant, udleje af udstyr, pasning af bane

I tilslutning til de 9 eksisterende huller, er der en cafe, en restaurant, en forretning der udlejer forhandler golfudstyr samt tilbyder instruktion.

Cafeen og restauranten samt forretningen drives ikke af Anders Svendsen, men er bortforpagtet. Arbejdspladserne de nævnte steder, er dog helt afhængige af golfbanen. Der er i dag som følge af golfbanen ansat i alt ca. 10 fuldtidsansatte i cafe, restaurant, forretning og til pasning og vedligeholdelse af golfbanen. Efter en udvidelse af golfbanen forventes dette antal øget med 8 til 10 fuldtidsansatte personer.

1.17 Normalomfang af en 18 hullers golfbane

I henhold til oplysninger fra DGU har/bør en 18 hullers golfbane normalt have et samlet arealomfang på 50-60 ha inkl. driving range, parkering, restaurantareal og alle andre faciliteter. Ved en tilladelse til udvidelse til 18 huller, vil Nordsjællands Golf Center, Passebækgård, få en samlet bane med et omfang på 50 ha (de eksisterende 33 ha med tillæg af de 17 "nye" ha).

Der er derfor tale om en lille bane efter normale forhold, men dog en bane indenfor normalområdet. Idet der ikke er tale om en bane, der skal anvendes som hjemsted for en klub, herunder anvendes til større turneringer eller tilsvarende, er der ingen problemer med, at banen er lille.

1.18 Forholdet til de umiddelbare naboer

Der er en i visse kredse frygt for at være nabo til en golfbane. I nærværende sag er der fra golfbanens kreds af naboer - familien Svendsen bekendt - kun udtrykt bekymring over

naboskabet fra enkelte beboere i sommerhusområdet beliggende nordvest for dels det nuværende golfareal og det påtænkte nye golfareal.

Bekymringen opfattes ikke som en bekymring for selve færdslen på arealet, men derimod en bekymring for vildfarne golfbolde. Det skal medgives, at der i et vist, begrænset omfang, har været problemer med vildfarne golfbolde ved anvendelse af de eksisterende 9 golfhuller.

Problemerne med vildfarne golfbolde har udelukkende knyttet sig til spil på det nuværende hul 3. Årsagen til at problemet har været her, er den slagretning boldene skal have, kombineret med mindre øvede spilleres evne til at holde den forudsatte slagretning. Ved udformningen af de 9 nye huller er der derfor taget hensyn til at alle huller har en slagretning væk fra sommerhusområdet, således at det - selv for de mest uøvede spillere - vil være næsten utænkeligt at forestille sig, at der skal ende vildfarne bolde i sommerhusområdet som følge af de 9 nye huller.

Der er derfor ingen grund til, at sommerhusbeboerne frygter nye eller yderligere problemer som følge af de 9 nye huller.

For så vidt angår de eksisterende problemer i anledning af hul 3 bemærkes det, at Anders Svendsen er indstillet på at foretage yderligere skridt til afhjælpning af problemet. Det bemærkes dog, at dette ikke har nogen sammenhæng med ønsket om en ændret fredning.

Af yderligere tiltag kan umiddelbart foreslås en ændret placering af fairway på det eksisterende hul 3, hvilket vil give en ændret slagretning. Den ændrede slagretning sker ved tilplantning. Det bemærkes, at denne tilplantning sker på arealer, der ikke er omfattet af fredning. Alternativt kan der opsættes et net eller tilsvarende, såfremt dette er muligt efter gældende naturbeskyttelseslovgivning.

1.19 Forholdet til Overfredningsnævnets afgørelse af 1982

Ved afgørelse af 28. oktober 1982 traf Overfredningsnævnet afgørelse i et spørgsmål, hvor man også forsøgte at udvide Passebækgård golfbane fra 9 til 18 huller. - - -

Der var også dengang opbakning fra Græsted-Gilleleje Kommunes Byråd til ønsket om en udvidelse, og herudover en betydelig lokal opbakning. Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts

nordlige fredningskreds indstillede dengang at fredningen blev ændret, således at det blev muligt at udvide med 9 nye golfhuller. Overfredningsnævnet traf imidlertid beslutning med seks stemmer mod tre og fastholdt, at den eksisterende fredning ikke skulle ændres.

Overfredningsnævnet lagde dengang betydelig vægt på de oprindelige fredningsformål.

Overfredningsnævnet fremhævede tre oprindelige fredningsformål.

1. Hindring af sommerhusudvikling.
2. Sikring af udsigtsforholdene.
3. Opretholdelse af arealernes tilstand af landbrugsdrevne arealer.

Overfredningsnævnets afgørelse fortolkes således, at der dengang mellem alle var enighed om, at en ændret fredning, der muliggjorde placering af 9 nye golfhuller, forsat ville hindre en sommerhusudvikling og forsat ville sikre gode udsigtsforhold. Problemet var ønsket om at opretholde arealets tilstand af landbrugsdrevne arealer.

Imidlertid har arealerne omfattet af nærværende fredningsforslag ikke været drevet landbrugsmæssigt siden 1997, idet arealerne har ligget brak siden da.

Det er efter Anders Svendsens opfattelse - ikke muligt at drive en rentabel landbrugsdrift på de omhandlede arealer. De produktionsformer, der siden 1982 har vundet indtog i landbruget, forstærker i det hele Anders Svendsens opfattelse af, at der heller ikke i fremtiden vil være mulighed for at udøve en rentabel landbrugsdrift på arealerne.

Det må derfor anses for ganske usandsynligt, at arealerne igen vil få karakter af egentlig landbrugsdrevne arealer.

Der synes derfor ikke længere at være nogen anledning til at opretholde den eksisterende fredning under hensyntagen til ønsket om, at arealernes tilstand af landbrugsdrevne arealer skal opretholdes.

Udviklingen siden 1982 og frem til i dag bør derfor betyde, at hensynet til muligheden for at udvide golfbanen vægtes tungere end ønsket om at opretholde den - efter nutidens standard - noget utopiske ide om, at arealernes tilstand skal opretholdes som landbrugsdrevne arealer.

Overfredningsnævnets afgørelse af 28. oktober 1982 bør derfor ikke være retningsgivende i dag.

Hertil kommer, at der i nærværende forslag arbejdes med en offentlig adgang, der giver mulighed for en flot naturoplevelse.

1.20 Visuelle syn fra forskellige punkter

Som bilag 13 vedlægges fire farvefotos fotograferet (billede 1-4) fra Hesbjerghøj. Som det fremgår af fotografierne kan arealerne omfattet af nærværende ændringsforslag slet ikke iagttages fra Hesbjerghøj. Der er en fremragende udsigt fra Hesbjerghøj i alle retninger, men arealerne, der ønskes anvendt til golfbane, kan således ikke ses fra Hesbjerghøj. Hverken det nuværende eller den ønskede udvidelse af golfbanen vil derfor støde mod de visuelle syn fra Hesbjerghøj. Der erindres om, at Hesbjerghøj ikke ligger på arealerne omfattet af nærværende forslag.

Som bilag 14 vedlægges to farvefotos (billede 5 og 6) taget fra skellet mellem matrikel 1b og matrikel 3a Nakkehoved, hvor den foreslåede sti tænkes ført jf. punkt 1.9. Der er et flot kig fra dette punkt, men rigtig flot bliver det først, når man når Hesbjerghøj.

1.21 Lignende fredningsafgørelser

Forud for anmodningen om ændring af fredningen, er der blevet gennemgået et stort antal fredningsafgørelser i tilsvarende sager.

Meget tæt på nærværende sag kommer afgørelse truffet af Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt 5. december 1994 i sagen FS-33/94: Ændring af fredning af en del af matrikel nr. 1a Hestkøbgård, Bistrup og 128a Birkerød, Bistrup (Furesøen Golfklub).

I den nævnte sag var der en såkaldt landskabsfredning, dvs. en fredning, hvor der ikke måtte foretages ændringer i arealernes karakter og åbne marker med hegn og bevoksninger. Fredningsnævnet accepterer i den nævnte kendelse, at arealet anvendes til golfformål. Som bilag 15 vedlægges nævnte afgørelse fra Fredningsnævnet.

Herudover skal fremhæves en kendelse fra Overfredningsnævnet af 21. december 1992 vedr. ændring af fredning med henblik på anlæg af et golfcenter ved Rinkenæs i Gråsten Kommune. Denne sags omstændigheder er tilnærmelsesvis identiske med nærværende sags omstændighed, og bør i det hele virke retningsgivende også i denne sag. Årsagen til at de to sager er så sammenlignelige er, at der i sagen fra Gråsten var tale om landskabelige værdier i et kuperet kystlandskab. Som bilag 16 vedlægges nævnte afgørelse.

Herudover vedlægges ligeledes en nogenlunde tilsvarende afgørelse afsagt af Naturklagenævnet 13. marts 1998 om ændret fredning af et område ved Skanderborg med henblik på etablering af golfbane. Som bilag 17 vedlægges dels Fredningsnævnet for Århus Amts afgørelse samt Naturklagenævnets afgørelse.

1.22 Er ændret fredning nødvendig for anlæg af golfbane?

De to nuværende fredninger på matriklerne omhandlet af ovennævnte ændringsforslag er vedlagt som bilag 2 og 3 jf. ovenfor punkt 1.4.

Begge fredninger er formuleret i et sprog, der var sædvanligt ved udarbejdelse af fredninger i 1964.

Dette betyder, at det præcise indhold af fredningen godt - med nutidens briller - kan fortolkes.

I fredningen af 30. juni 1964 vedr. 1b Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2b Bonderup fremgår således som hovedbestemmelse, at tilstanden på arealet ikke må forandres, men vedblivende skal kunne bruges som landbrugsjord som hidtil jf. kendelsen side 4. Samme bestemmelse er imidlertid formuleret en anelse anderledes i kendelsen på side 7, hvor bestemmelsen har fået en lille nuance, idet det her er anført "at arealet fremtidig kun skal kunne udnyttes som landbrugsjord som hidtil".

I kendelsen af 11. december 1964 vedr. 1b Bonderup og 1b Blakshejede er "kun" anvendt førstnævnte formulering, dvs. at arealet vedblivende skal kunne udnyttes som landbrugsjord på samme måde som hidtil jf. kendelsen side 4 og side 6.

I kendelsen af 11. december 1964 er således alene sket en fredning, der foreskriver, at der ikke på arealet må ske sådanne forandringer, at en mulig anvendelse af arealerne til landbrugsdrift gøres illusorisk - men der er således ingen pligt til aktiv landbrugsdrift.

I kendelsen af 30. juni 1964 kan det diskuteres, hvilken eksakt konsekvens fredningen har, idet fredningen er formuleret på to måder i kendelsen og med en nuance.

For så vidt angår begge kendelser er det dog den mest naturlige opfattelse, at ingen af kendelserne foreskriver en egentlig pligt til permanent, aktiv landbrugsdrift, men derimod alene foreskriver et forbud mod at foretage sådanne ændringer i arealet, at landbrugsdrift i al fremtid umuliggøres på arealerne.

I den anledning bemærkes, at anlæg af en golfbane på ingen måde forhindrer, at arealerne på et senere tidspunkt kan tilbageføres til landbrugsdrift (hvis landbrugsdrift igen måtte blive en god forretning). Dette kan klares ved hjælp af helt sædvanlige landbrugsmaskiner.

Det er derfor Anders Svendsens opfattelse, at det for så vidt ikke er nødvendigt med ændring af fredningen for at opnå mulighed for anlæg af golfbane.

Imidlertid er dette spørgsmål ikke ganske uomtvisteligt, og for at forhindre en eventuel konflikt om spørgsmålet har alle parter fundet det mest rigtigt at søge fredningen ændret.

1.23 Konklusion

Sammenfattende kan det konkluderes, at samtlige relevante fredningsmæssige og rekreative formål taler for gennemførelse af en ændring af fredningen.

Der er ingen negative konsekvenser ved at gennemføre en ændring af fredningen, og der er ingen oprindelige fredningsformål med nutidig vægtning, der tilsidesættes ved en ændring af fredningen.

De oprindelige fredningsformål som stadig er relevante, nemlig at forhindre fortsat udvidelse af sommerhusområdet og bevarelse af landskabets kuperede terræn, bliver i det hele fortsat tilgodeset ved en ændret fredning.

Når hertil lægges grundejerens velvillige indstilling overfor at åbne arealet for offentlig adgang, er der samlet ingen betænkeligheder ved at anbefale en ændret fredning.

2.1 Konkret ordlyd på fredningsforslag

I dag er området (sammenfattet) fredet som følger:

1. Tilstanden på arealet må ikke forandres, men skal vedblivende kunne bruges som landbrugsjord som hidtil.
2. Det er navnlig forbudt:
 - a) at opføre bygninger af enhver art, herunder bygninger til landbrugsformål, drivhuse, boder, skure, hønsehuse eller anbringe noget, der virke mispydende, herunder ledningsmaster eller lignende.
 - b) at foretage beplantning af enhver art udover fornyelse af buske og træer i de eksisterende haver.
 - c) at foretage afgravning eller påfyldning og henkaste affald på arealet, og anlægge veje uden nævnets tilladelse.
 - d) at anvende arealet til camping, parkering, teltslagning eller lignende.

I stedet foreslås følgende fredning:

§ 1 Fredningens formål

at opretholde de landskabelige værdier i det kuperede landskab og det frie udsyn til området
 at sikre området som et godt levested for dyr og planter
 at give offentligheden adgang til færdsel i området
 at sikre at området kan bruges til golfspil eller landbrugsdrift. Hvis området anvendes til golfspil, skal fredningen samtidig sikre, at golfbanen indpasses bedst muligt i det eksisterende terræn.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i dets nuværende tilstand, dog tillades anlæg af golfbanen som beskrevet i § 9. Der må efter anlæg af golfbanen ikke foretages terrænændringer, foretages ny bebyggelse, ske tilplantning eller tilsvarende, medmindre dette tillades ved en dispensation efter § 12. Fredningsområdet kan dog altid overgå til landbrugsformål igen.

Det er navnlig forbudt:

- a) at opføre bygninger af enhver art, herunder bygninger til landbrugsformål, drivhuse, boder, skure, hønsehuse eller anbringe noget, der virke mispydende, herunder ledningsmaster eller lignende.
- b) at foretage beplantning af enhver art udover fornyelse af buske og træer i de eksisterende haver.
- c) at foretage afgravning eller påfyldning og henkaste affald på arealet, og anlægge veje uden nævnets tilladelse.
- d) at anvende arealet til camping, parkering, teltslagning eller lignende.

§ 3 Arealanvendelse

Det følger af § 1, at almindeligt landbrugsdrift på arealerne kan fortsætte. De arealer i fredningsområdet, der er omfattet af beskyttelsen i Naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke yderligere opdyrkes eller udnyttes. Fredningen er ikke til hinder for at arealerne henligger udyrket. Arealerne må ikke yderligere afvandes uden tilladelse fra fredningsmyndighederne.

Rørlagte vandløb kan åbnes med fredningsmyndighedernes tilladelse. Allerede opnåede tilladelser kan dog udnyttes.

Søer og vandløb skal bevares og kan forbedres som led i naturplejen efter § 11.

Rørbevoksninger og lignende skal bevares. Rørbevoksninger kan slås i perioden fra den 1. november til 28. februar jf. Naturbeskyttelseslovens § 32. Eksisterende krat skal bevares. Naturpleje kan dog ske efter § 11.

§ 4 Beplantning

Der må alene tilplantes og sås træer eller buske i et omfang sædvanligt for golfbaner. Der må ikke etableres nye levende hegn.

Eksisterende krat, træer og levende hegn skal bevares og plejes. Under hensyn til golfbanens indretning kan der enkelte steder etableres mindre passager gennem levende hegn.

Genbeplantning må kun foretages som led i naturplejen efter § 11.

Udover ovennævnte må der sås græssorter, der sædvanligvis anvendes på golfbaner.

§ 5 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke ske udnyttelse af forekomster i jorden, og der må ikke foretages anden opfyldning eller afgravning end tilladt i forbindelse med anlæg af golfbane jf. § 2 og § 9.

§ 6 Bebyggelse og andre anlæg samt transportabel indretning

Der må ikke opføres bygninger, herunder skure, boder og lignende. Der må ikke etableres andre faste konstruktioner eller anlæg. Eksempelvis må der ikke anbringes faste hegn, reklamer, tårne, master eller vindmøller, og der må ikke anlægges campingplads, ride- eller springbane, væddeløbs, motor- eller skydebane, eller oplags og losseplads. Til jordbrugsmæssige forhold må dog regnes med almindeligt kreaturhegn, og i forbindelse med anlæg af golfbane, må der anbringes de indretninger, som er nævnt i § 9.

Der må ikke anbringes telte, campingvogne, udrangerede landbrugsmaskiner eller lignende flytbare indretninger.

§ 7 Veje

Der må ikke anlægges nye veje.

§ 8 Forurening af naturen

Der må ikke henlægges affald eller foretages oplag.

Der må ikke foregå kraftig gengivelse af musik eller bruges højttaleranlæg og lignende.

§ 9 Golfspil

Arealerne må anvendes til golfspil på følgende betingelser:

- a) Før anlæg af golfbane påbegyndes, skal Fredningsnævnet have godkendt detailprojekt samt plan for naturplejen. Detailprojektet skal overholde bestemmelserne nedenfor i punkt b) til e). Før Fredningsnævnet godkender detailprojektet og planen for naturpleje, skal Frederiksborg Amt og Græsted-Gilleleje Kommune have haft lejlighed til at udtale sig.
- b) I detailprojektet skal indgå en stiføring. Denne stiføring skal anlægges ved ejerens foranstaltning. Stien må kun være natursti uden fast belægning.

- c) Stiføringen skal placeres således, at man kan færdes på stien med et minimum af risiko for at blive ramt af en golfbold.
- d) Der må ikke placeres teesteder, greens og bunkers på arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.
- e) I skrånende terræn etableres greens, som skrånende anlæg. Greens kan dog om nødvendigt anlægges som plateau-greens, dvs. med flere niveauer. Greens kan maksimalt anlægges med en udstrækning på i alt 450 m². Teesteder kan anlægges som plant areal på op til 40 m² for herrer og 40 m² for damer. Der kan maksimalt etableres 20 stk. sandbunkers på det fredede areal. Sandet i bunkers skal være så mørkt som muligt. Bunkers må kun undtagelsesvist gives en størrelse på over 30 m².
- f) Hele området tilsås med en frøblanding sædvanlig for golfbaner. Greens, teesteder og fairways skal plejes og klippes på en sådan måde, at græsset samlet set fremstår så ensartet som muligt.
- g) Der må ikke anbringes andet synligt udstyr på golfbanen end nødvendige flag, stænger og teeskilte. Der må ikke foregå nogen form for reklamering (udover sponsonavn på teeskilt).
- h) I det fredede område, må der ikke sprøjtes med kemisk fremstillet insekt- eller ukrudtsbekæmpelsesmiddel eller anvendes kunstgødning udover det nødvendige i forbindelse med golfbanens anlæggelse. I begrænset omfang kan godkendte Økologiskelbiologiske bekæmpelsesmidler og naturgødning anvendes. Gødning er ikke tilladt på arealet omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.
- i) Ejeren skal foretage naturpleje efter den af Fredningsnævnet godkendte plan jf. punkt a).

§ 10 Offentlighedens adgang

Den ret til at færdes i naturen, som efter Naturbeskyttelsesloven tilkommer offentligheden udvides og begrænses således:

Der tilkommer offentligheden adgang til arealet til fods via natursti anlagt i området. Naturstien anlægges udelukkende som trampet rute. Naturstien anlægges på ejerens bekostning.

Naturstien etableres langs skellet mellem matrikel 1b Nakkehoved og 3a Nakkehoved, og fortsætter langs skellet mellem matrikel 1h Passebækgårde og matrikel 3a Nakkehoved.

Stien er indtegnet på detailplanen for anlæg af golfbanen jf. vedlagte kortbilag.

Det er tanken med stien, at denne skal forbinde eksisterende stisystem fra Nakkehoved til strandvejen, og forbinde nyanlagt sti udenfor fredningsområdet videre mod Hesbjergvej.

Eventuelle hunde skal føres i snor på stien.

§ 11 Naturpleje

Til opfyldelse af fredningens formål har ejeren ret til at lade udføre nødvendig naturpleje.

§ 12 Dispensation m.v.

Fredningsnævnet kan dispensere fra fredningsbestemmelsernes § 2 til § 10 efter § 50 i Naturbeskyttelsesloven, hvis det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål.

§ 13 Ophævelse af tidligere fredning

Overfredningsnævnets kendelse af 30. juni 1964 om fredning af matrikel 1b Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2 Bonderup ophæves for så vidt angår matriklerne 1b Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2b Bonderup.

Overfredningsnævnets kendelse af 11. december 1964 om fredning af matrikel 1b Bonderup, 1b og 1c Blakshejede ophæves for så vidt angår matriklerne 1b Bonderup og 1b Blakshejede.”

II. Offentligt møde

Den 24. april 2002 afholdt fredningsnævnet offentligt møde på Passebækgård. I forlængelse af mødet blev det pågældende område besigtiget.

Fra mødereferatet refereres:

Ditte Thye (Chefplanlægger i Græsted-Gilleleje Kommune) redegjorde for fredningsforslaget og for den nuværende golfbanes historie.

Morten Jørgensen (Formand for Græsted-Gilleleje Kommunes Planudvalg) påpegede, at den eksisterende fredning, der er fra 1964, ikke længere er tidssvarende. Ved at ændre fredningskendelsen får offentligheden adgang til arealerne. Ejeren kan under de nuværende forhold kun anvende de fredede arealer til intensiv landbrugsdrift. Undersøgelser har vist, at det

er mere skånsomt for miljøet at drive en golfbane end et intensivt landbrug. Ændring af fredningen vil således også betyde en miljømæssig gevinst.

Finn A. Olsen (Frederiksborg Amt) oplyste, at fredningsforslaget ikke har været politisk behandlet i amtsrådet. Forvaltningens indstilling til fredningsforslaget er negativ. Dette skyldes, at forvaltningen er enig i Overfredningsnævnets begrundelse i afgørelsen fra 1982 om, at der ikke findes tungtvejende samfundsmæssige hensyn til en ændring af fredningsformålet. Desuden fremgår det af fredningsforslaget, at der skal placeres 1 green og flere teesteder inden for § 3 beskyttede arealer, og at der skal gå fairways gennem vådområder. Den projekterede sti skal ligeledes anlægges gennem et dige omfattet af naturbeskyttelseslovens § 4. Finn A. Olsen tilføjede, at i forhold til regionplan 2001 berører fredningsforslaget flere beskyttelsesinteresser. Af retningslinierne for beskyttelsesinteresserne i regionplan 2001, pkt. 2.5 fremgår det således, at der ikke måtte anlægges golfbaner i kystkiler, fredede områder, værdifulde landskaber og § 3 arealer.

Fredningsforslaget kan blive behandlet på Udvalget for Teknik- og Miljø møde i juni måned. Amtsrådet vil først kunne behandle sagen på første amtsrådsmøde efter sommerferien.

Jesper Refn (Danmarks Naturfredningsforening) oplyste, at Danmarks Naturfredningsforening med interesse og forundring har studeret fredningsforslaget, bl.a. fordi Overfredningsnævnet allerede i 1982 havde givet afslag på udvidelse af golfbanen med den begrundelse, at der ikke forelå tungtvejende samfundsmæssige grunde til en ændring. Jesper Refn tilføjede, at det undrede Danmarks Naturfredningsforening, at Skov- og Naturstyrelsens publikation "Golfbaner og Naturinteresser" ikke indgik som litteraturreference til fredningsforslaget. Det fremgår bl.a. af denne publikation, at der ikke uden tungtvejende, samfundsmæssige grunde bør gives tilladelse til anlæg af golfbaner indenfor fredede arealer, § 3 arealer etc. De to afgørelser fra Skanderborg Sø og Rinkenæs, der henvises til i fredningsforslaget er ikke sammenlignelige med denne sag. I afgørelsen fra Skanderborg Sø er der tale om anlæg af en golfbane i en gammel grusgrav, mens der i afgørelsen fra Rinkenæs er tale om betydelige modydelser, såsom en udvidelse af det fredet areal, fastlæggelse af en byggelinie mod Flensborg Fjord samt fjernelse af skæmmende hjortefarme. Det er Danmarks Naturfredningsforenings holdning, at hvis respekten for de fredede områder skal opretholdes, skal der være tungtvejende samfundsmæssige grunde til at anlægge en golfbane på et fredet areal. Jesper Refn indstillede til

fredningsnævnet, at fredningsforslaget også sendes til udtalelse hos Skov- og Naturstyrelsen, da det er en sag af principiel betydning.

Kirsten Kragh (Friluftsrådet) oplyste, at Friluftsrådet tilslutter sig amtsforvaltningens kommentarer, og at offentligheden allerede i dag har adgang til de udyrkede arealer i forhold til naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Kirsten Kragh spurgte om Græsted-Gilleleje Kommune er villig til at ekspropriere til en sti udenfor de arealer, der er omfattet af fredningsforslaget, idet der ikke vil være adgang for offentligheden, hvis ikke hele stien anlægges.

Ditte Thye svarede, at Græsted-Gilleleje Kommune ikke vil ekspropriere til en sti. Stien skal anlægges efter frivillig overenskomst med ejerne. Ditte Thye tilføjede, at offentligheden i dag ikke har adgang til arealerne. Arealerne er ikke udyrkede, de drives blot ekstensivt, så de fremstår udyrkede.

Advokat Peter Schäfer (Advokat for Anders Svendsen og familie) oplyste, at Græsted-Gilleleje Kommunes fredningsforslag er udarbejdet i dialog med Anders Svenden og dennes familie. Advokat Peter Schäfer understregede, at forslaget ligesom afgørelsen fra Rinkenæs er eksempler på en "noget for noget" politik, idet forslaget lemper muligheden for offentlighedens adgang på arealerne, hvilket ikke er lovligt muligt i dag. Både golfspillere og gående vil således kunne nyde de naturskønne områder. Selv hvis kommunen ikke ved forhandling kan få den resterende del af stien realiseret uden for fredningsforslaget, er der et pænt udsyn over området fra stien på golfbanen.

Niels Leer (Formand for Lyshøj Grundejerforenings 62 medlemmer) protesterede på grundejerforeningens vegne mod fredningsforslaget. Baggrunden for protesten er, at grundejerforeningen af erfaring ved, at der ikke tages behørigt hensyn til golfbanens naboer. Der er allerede i dag store problemer med vildfarne golfbolde fra den eksisterende golfbane. Grundejerforeningen finder det diskutabelt, om der i det hele taget er tilladelse til at drive den eksisterende "pay & play" golfbane, da den oprindelige tilladelse blev givet til en golfklub. Sikkerhedsafstanden fra golfbanen til sommerhusbebyggelsen er for lille. Hvis fredningsforslaget godkendes, vil det medføre at der skal anlægges golfbane på 2 sider af sommerhusbebyggelsen. Dette vil øge generne for grundejerforeningens beboere. Det er grundejerforeningens erfaring, at ejeren afviser henvendelser, og at klager over golfbanen

ignoreres af kommunen. Grundejerforeningen henstiller derfor til fredningsnævnet, at der ikke meddeles tilladelse til udvidelse af golfbanen.

Kirsten Hørup (Byrådsmedlem for Græsted-Gilleleje Kommune) bemærkede, at det var tydeligt, at modtagelsen af fredningsforslaget ikke var særlig positiv. Kirsten Hørup ønskede oplyst, hvad der kan karakteriseres som ”tungtvejende, samfundsmæssige grunde”.

Jesper Refn henviste til en illustration af dette til en nylig afgørelse fra Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt. Her havde fredningsnævnet i en sag fra Næstved truffet afgørelse om, at der ikke var grundlag for en udvidelse af Næstved Sygehus ind i den fredede Rådmandshave.

Advokat Christian Gregers (Advokat for familien Raaschou-Nielsen, Hesbjergvej 25) meddelte, at familien Raaschou-Nielsen er modstandere af en udvidelse af golfbanen, som efter deres opfattelse vil betyde en forringelse af de naturskønne værdier i området. Desuden havde Overfredningsnævnet i 1982 vurderet, at der ikke fandtes tungtvejende, samfundsmæssige grunde til at udlægge en ny golfbane i området. Fredningsforslagets ”modydelse” med etablering af en lille trampesti står ikke mål med den forringelse af naturværdier, der vil gå tabt ved etablering af et parklignende landskab.

Bent Poulsen (Ejer af Nakkehoved Strandvej 40) bemærkede, at fredningsforslaget også berørte naboerne, og at disse ikke var blevet orienteret af fredningsnævnet om fredningsforslaget. F.eks. ville udvidelse af golfbanen betyde, at der skal placeres 4 teesteder ud for deres baghave, hvilket vil medføre en betydelig trafik af golfspillere ud for deres ejendom. Udvidelsen af golfbanen vil betyde en ødelæggelse af de naturskønne værdier, som fredningen skal sikre.

Mads Brink Jespersen (Byrådsmedlem for Græsted-Gilleleje Kommune) bemærkede, at hvis den gamle fredning fra 1964 opretholdes, kan området anvendes til intensiv landbrugsdrift, mens vedtagelse af fredningsforslaget i stedet vil betyde, at man får et smukt, grønt, plejet landskab. Desuden fortjener offentligheden at få adgang til dette naturskønne areal.

Det planlagte stiforløb langs med de levende hegn besigtigedes.

Anders Svendsen tilkendegav, at han er meget interesseret i at indgå i dialog med naboerne om en løsning af problemet med vildfarne golfbolde.

Advokat Peter Schäfer gjorde opmærksom på, at i henhold til bestemmelserne i fredningsforslaget skal detailplanen for golfbanen godkendes af fredningsnævnet. Dette kan give anledning til at fredningsnævnet foretager en ny besigtigelse af området.

Besigtigelse af det fortsatte stiforløb uden for arealer omfattet af fredningsforslaget.

Ditte Thye oplyste, at Byrådet ved vedtagelse af fredningsforslaget har forpligtiget sig til at gennemføre dialog med lodsejerne på de tilstødende ejendomme med henblik på realisering af hele stiforløbet. Hvis dialogen med lodsejerne mislykkes er Byrådet indstillet på, at stien stopper på Passebækgård.

Thorkild Bendsen meddelte, at fredningsnævnet vil have en klar tilkendegivelse af Byrådets indstilling til gennemførelse af stiforløbet, da det synes at være en væsentlig begrundelse for det nye fredningsforslag at offentligheden får adgang til området. Byrådets indstilling til stiforløbet skal foreligge, inden fredningsnævnet træffer afgørelse i sagen.

Peter Raaschou-Nielsen oplyste, at der er eksisterende offentlig adgang fra Strandvejen til Hesbjergvej ved tinglyst færdselsret over ejendommene.

Herefter sluttede besigtigelsen.

III. Efterfølgende korrespondance m.v., delvis

A. Friluftsrådets amtsbestyrelse har ved brev af 12. juni 2002 til fredningsnævnet rejst indsigelse mod fredningsforslaget.

Indsigelsen begrundes med følgende argumenter:

De landskabelige værdier bliver i høj grad ændret når landskabet ændres fra landbrugsformål til et parklignende anlæg.

I Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt fremgår det under retningslinier for beskyttelsesinteresser pkt. 2,5 blandt andet:

at der ikke må anlægges golfbaner, på fredede arealer, i grønne kiler og kystkiler.

Ifølge fredningsforslaget skal der desuden placeres en green og flere teesteder samt såkaldte bunkers indenfor § 3 beskyttede områder.

Den påtænkte udvidelse ligger indenfor rammerne af ovenstående.

Ikke alle golfspillere er lige erfarne og der må påregnes en risiko for vildfarne golfbolde på Nakkehoved Strandvej, hvorfor opsætning af hegn af sikkerhedsmæssige grunde kan blive nødvendigt..

Der henvises til de fremsatte udsagn om gener for det nærliggende sommerhusområde fra eksisterende bane.

Områdets åbne karakter som grøn kile vil herved gå tabt.

Det er mere end tvivlsomt om offentligheden får adgang til området.

Efter Friluftsrådets opfattelse foreligger der ikke tungtvejende samfundsmæssige hensyn der kan begrunde en ændring af fredningen.

Hverken øget turisme eller ganske få nye arbejdspladser kan efter vor opfattelse kaldes tungtvejende samfundshensyn.

På mødet d. 24. april udtrykte en af de tilstedeværende at samfundet ændrer sig, så vi må følge med tiden.

Det er rigtigt at samfundet ændrer sig, men netop fordi der bliver bygget mere og mere bliver det sværere og sværere at opretholde de grønne kiler, hvorfor det er yderst nødvendigt at bevare de fredede arealer.”

B. Ved brev af 26. juni 2002 har Anne-Lise Hestbæk & John Thomsen gjort indsigelse mod gennemførelse af fredningsforslaget under henvisning til, 1. at de som naboer til det nye golfområde vil blive meget generet af golfspillernes aktiviteter i form af vildfarne golfbolde og øget støj, 2. at den foreslåede udvidelse ikke kan karakteriseres som en ”tungtvejende, samfundsmæssig grund” og næppe vil kunne opfylde de i forslaget angivne naturhensyn, 3. at der ikke er taget hensyn til en ”sikkerhedsafstand” til de omkringliggende sommerhuse, samt 4. at generalforsamlingen i grundejerforeningen den 12. juni 2000 ikke kan tages til indtægt for opbakning til forslaget.

Ejerne forbeholder sig erstatning, såfremt forslaget om udvidelse gennemføres.

C. Ved brev af 20. august 2002 har Skov- og Naturstyrelsen meddelt fredningsnævnet, at styrelsen ikke har fundet anledning til at forholde sig til sagen, der ikke skønnes at have en klar national interesse.

D. Ved brev af 21. august 2002 har Bent M. Poulsen, der er nabo til området, protesteret mod udvidelse af golfbanen. Såfremt udvidelsen tillades, vil han søge erstatning for tab af herlighedsværdi for sin ejendom.

E. På vegne af ejeren af ejendommen Hesbjergvej 25, Gilleleje har advokat Poul Heidmann i brev af 30. august 2002 tilsendt fredningsnævnet sålydende indsigelse mod fredningsforslaget: ”- - - - På min klients vegne gør jeg gældende, at fredningen ikke bør ændres.

Til støtte for min klients indsigelse gøres som hovedsynspunkter gældende, at Overfredningsnævnet ved afgørelsen 28. oktober 1982 har afvist, at Anders Svendsens ønske om at udvide den eksisterende golfbane kan danne grundlag for en ændring af fredningen, og at der ikke siden denne afgørelse er fremkommet nye oplysninger, der kan medføre, at fredningsnævnet ændrer den retstilstand, der er etableret ved Overfredningsnævnets afgørelse.

Nedenfor følger en uddybning af grundlaget for min klients indsigelse.

1. Fredningen er væsentlig for området

Den eksisterende fredning er væsentlig for området. Fredningen sikrer landskabelige værdier af stor betydning for et område, der i øvrigt præges af sommerhusbebyggelse og golfbanen på Passebækgård. I fredningsnævnets kendelse af 21. oktober 1963, der blev stadfæstet af Overfredningsnævnet, er anført, at fredningsnævnet

”... finder området særdeles fredningsværdigt, særligt under hensyn til de i nærheden gennemførte fredninger, og til den meget smukke udsigt over typiske nordsjællandske landbrugsarealer mod bakkedraget Hesbjerg ...”

Fredningen har eksisteret i mange år, og dens betydning er gentagne gange blevet understreget af fredningsmyndighederne.

- - -

2. Overfredningsnævnets afgørelse

Den problemstilling, der nu foreligger til vurdering, har tidligere været behandlet af fredningsmyndighederne. I en afgørelse af 28. oktober 1982 afviste Overfredningsnævnet, at fredningen kunne ændres for at skabe mulighed for en udvidelse af golfbanen på Passebækgård.

Overfredningsnævnet udtalte følgende:

"Der findes ikke uden en begrundelse i tungtvejende samfundsmæssige hensyn at burde foretages ændring af en tidligere gennemført fredning med den følge, at det oprindelige fredningsformål ikke kan opretholdes.

Overfredningsnævnet har ved sin afgørelse af 8. april 1981 statueret, at formålet med de tidligere fredninger i Nakkehoved-kilen syd for Strandvejen ikke blot var at hindre en sommerhusudvikling og sikre udsigtsforholdene, men tillige at opretholde arealernes tilstand af landbrugsdrevne arealer.

Ønsket om at udvide den eksisterende golfbane på Passebækgård findes ikke at kunne begrunde, at der foretages den dertil nødvendige ændring af de tidligere fredninger."

I fredningsforslaget har Græsted-Gilleleje Kommune anført, at Overfredningsnævnets afgørelse ikke bør være retningsgivende i dag (pkt. 1.19).

Til støtte herfor anfører kommunen bl.a.:

"Overfredningsnævnets afgørelse fortolkes således, at der dengang mellem alle var enighed om, at en ændret fredning, der muliggjorde placering af 9 nye golfhuller, fortsat ville hindre en sommerhusudvikling og fortsat ville sikre gode udsigtsforhold. Problemet var ønsket om at opretholde arealets tilstand af landbrugsdrevne arealer.

Imidlertid har arealerne omfattet af nærværende fredningsforslag ikke været drevet landbrugsmæssigt siden 1997, idet arealerne har ligget brak siden da. Kommunen bemærker herefter, at det er usandsynligt, at arealerne igen vil få karakter af egentlig landbrugsdrevne arealer, og at der

"... synes derfor ikke længere at være nogen anledning til at opretholde den eksisterende fredning under hensyntagen til ønsket om, at arealernes tilstand af landbrugsdrevne arealer skal opretholdes."

Græsted-Gilleleje Kommunes fortolkning af Overfredningsnævnets afgørelse kan ikke tiltrædes.

Hvis kommunens fortolkning var korrekt, ville konsekvensen være, at ejeren af Passebækgård golfbane og de fredede arealer, Anders Svendsen, ved Overfredningsnævnets afgørelse var tillagt rådighed over, om fredningen skulle bestå, idet en beslutning om at braklægge arealerne efter kommunens opfattelse bør udløse en ændring af fredningen. Det forekommer ikke nærliggende at antage, at Overfredningsnævnet har tilsigtet en sådan retsstilling.

Der er ikke belæg for at fortolke kriteriet "landbrugsdrevne arealer" så indskrænkende, som kommunen gør, og heller ikke for at antage, at Overfredningsnævnet kun har lagt vægt på dette ene kriterium. Jeg finder det evident, at Overfredningsnævnets afgørelse giver en mere vidtgående beskyttelse af de fredede arealer end antaget af kommunen.

Hvad angår spørgsmålet om, hvad der skal forstås ved landbrugsdrevne arealer, gør jeg gældende, at dette også omfatter landbrugsarealer, der ikke aktuelt udnyttes, men er braklagt for en kortere eller længere periode. Fredningen er ikke gennemført for at sikre bestemte afgrøder på jorden, men for at sikre de landskabelige værdier, der er forbundet med landbrugsarealer, uanset om de dyrkes eller er braklagt. Det er det "visuelle naturindtryk", der er afgørende. Jeg henviser her til afgørelsen af 27. juli 2000 fra Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt (bilag 4), hvor fredningsnævnet som begrundelse for afslag på kommunens dispensationsansøgningen bl.a. har anført:

"Overfredningsnævnet har den 8. april 1981 og 28. oktober 1982 ophævet tilladelser fra fredningsnævnet til etablering af en golfbane, der i det væsentlige har været svarende til den nu ansøgte. Overfredningsnævnet har herved bl.a. lagt vægt på at opretholde arealernes tilstand af landbrugsdrevne arealer. Fredningsnævnet finder at dette hensyn fortsat er tungtvejende. Da en golfbane findes at give et visuelt naturindtryk, der er væsentligt forskelligt fra indtrykket af et landbrugsareal, finder fredningsnævnet at en ændring af arealet som ansøgt ikke vil være forenelig med fredningens formål."

Tilsvarende gør jeg gældende, at kommunens fortolkning af, hvad en sikring af udsigtsforholdene indebærer, er for snæver. Kommunens opfattelse må forstås således, at en golfbane giver en ligeså god udsigt som landbrugsarealerne. Konsekvensen må være, at en hvilken som helst anvendelse af arealerne, som ikke spærrer udsigten, efter kommunens opfattelse er forenelig med dette fredningsformål. Dette kan ikke tiltrædes. Udsigten indebærer også de arealer, der kigges hen over. Disse arealer er en del af udsigtsbilledet.

3. Fredningsformålene er fortsat aktuelle og væsentlige

Kommunens synspunkt om, at fredningen har mistet sin betydning, er forkert. Fredningen er tværtimod fortsat meget væsentlig for området.

I det tæt bebyggede sommerhusområde er det stadig vigtigt at dæmme op for en fortsat udvidelse af sommerhuskvarterene og tilsvarende fritidsbetonede arealer med stor trafik af besøgende som f.eks. til en golfbane. Udsigten mellem Hesbjerg og kysten er også væsentlig at sikre som en særlig bevaringsværdighed i området. Endelig er det væsentligt, jf. fredningskendelsens

særlige krav, at fastholde en landbrugsmæssig eller anden naturmæssig drift af arealerne, således at disse henligger som noget andet end den sommerhusbebyggelse, der i øvrigt præger området. Fredningen er del i en række af sådanne kiler, der kæder kysten sammen med det bagvedliggende landskab og som ses langs hele nordkysten.

Både det visuelle indtryk og den daglige brug af en golfbane ligger tættere på en sommerhusbebyggelse end på en fredet naturmæssig baggrund for en udsigt mellem et højdepunkt og kysten. Golfbanen er præget af en høj grad af pleje og orden. Den giver et usammenhængende indtryk med bunkers, roughs og greens, hvor naturen eller landbruget vil give et mere ensartet indtryk. Der er en væsentlig trafik af besøgende på golfbanen. Golfbanen er kommerciel over for de besøgende og ofte opstilles reklamer, forskellig services over for gæsterne m.v. på golfbanen. Hensynet med fredningen har netop været at sikre denne kile mellem kysten og det bagvedliggende landskab, således at dette ikke blev inddraget i den intense udnyttelse af området, som sommerhusbebyggelsen er led i, og som en golfbane også vil være led i.

Landområder inddeles ofte efter, hvor intensiv plejen af arealet er. Der sondres mellem arealer med havepræg, parkpræg og naturpræg, hvor havepræg indebærer den højeste grad af pleje. En ændring af fredningen vil ændre områdets visuelle udtryk markant, nemlig fra et område med klart naturpræg til et område med den højeste grad af pleje. Dette er i strid med fredningsformålene.

Ved en ændring af fredningen vil der blive givet tilladelse til, at man ændrer terrænet samt til placering af bunkers med sand. Terrænændringerne vil ske ved, at der placeres store vandrette plateauer, "tee steder", og store vandrette eller ens hældende flader, "greens", ud over hele arealet. Disse flader vil i lighed med de anlagte bunkers virke skæmmende, fremmedartede og dominerende og vil indebære en ødelæggelse af det fint skabte og nuancerede bløde terræn. I et sådant blødt kuperet terræn vil selv mindre ændringer i terrænet virke ødelæggende for naturoplevelsen.

De kriterier, som Overfredningsnævnet lagde vægt på, tilsiger derfor en fortsat opretholdelse af fredningen.

4. Yderligere bemærkninger til kommunens fredningsforslag

Ovenfor har jeg knyttet nogle bemærkninger til Græsted-Gilleleje Kommunes fortolkning af Overfredningsnævnets afgørelse af 28. oktober 1982. Herudover skal jeg knytte nogle kommentarer til enkelte andre punkter i kommunens fredningsforslag:

Lokal opbakning

Græsted-Gilleleje Kommunes fredningsforslag indeholder et afsnit under overskriften "opbakning fra kommune og lokalbefolkningen" (pkt. 1.11). I dette afsnit konkluderes, at ønsket om at udvide golfbanen har "betydelig lokal opbakning". Som dokumentation er henvist til en skrivelse fra formanden for kommunens udvalg for teknik og miljø, en støtteerklæring fra turistforeningen og et referat af en generalforsamling i den grundejerforening, der dækker det tilstødende sommerhusområde (bilag 9-11).

Jeg gør gældende, at de af kommunen fremlagte bilag ikke dokumenterer den hævdede betydelige lokale opbakning. At udvalgsformanden og turistforeningen støtter kommunens forslag er ikke overraskende og kan ikke tages til indtægt for en betydelig lokal opbakning.

Hvad angår grundejerforeningen mener jeg ikke, at det af kommunen fremlagte referat fra år 2000 efterlader et indtryk af en betydelig lokal opbakning (bilag 11). Jeg henviser herudover til, at formanden for grundejerforeningen, Niels Leer, på det offentlige møde den 24. april 2002 gjorde indsigelse mod en ændring af fredningen og bl.a. påpegede, at der allerede i dag er store problemer med vildfarne golfbolde fra den eksisterende golfbane - et problem, som både ejeren af golfbanen og Græsted-Gilleleje Kommune efter grundejerforeningens opfattelse ikke har villet løse. Græsted-Gilleleje Kommune har erkendt, at der er problemer med vildfarne bolde, jf. fredningsforslagets pkt. 1.18. En udvidelse af golfbanen vil med stor sandsynlighed yderligere forværre dette problem, som der hidtil ikke har været evne eller vilje til at løse.

Offentlighedens adgang

Afgørelser vedrørende andre områder

Græsted-Gilleleje Kommune har fremlagt tre afgørelser vedrørende andre områder. Efter kommunens opfattelse støtter disse afgørelser kommunens forslag om ændring af Nakkehoved fredningen.

Til de fremlagte afgørelser bemærkes indledningsvis, at en fredningsafgørelse baseres på en helt konkret vurdering af en række forhold. Det specielle for den foreliggende sag er, at Overfredningsnævnet tidligere har vurderet, om en udvidelse af golfbanen var et sådant tungtvejende

hensyn, at fredningen kunne ændres. Overfredningsnævnet afviste dette. Afgørelser vedrørende andre områder er baseret på andre konkrete forhold, og jeg gør gældende, at sådanne afgørelser ikke kan have særlig vægt i forhold til en afgørelse fra Overfredningsnævnet, som indeholder en vurdering af de helt konkrete forhold ved Nakkehoved fredningen.

Til de fremlagte afgørelser har jeg herudover følgende bemærkninger:

5. Sammenfattende bemærkninger

I Skov- og Naturstyrelsens vejledning om naturbeskyttelsesloven er anført, at

"Ændring eller ophævelse af fredninger vil derfor kun ske rent undtagelsesvis, og kun hvis det er nødvendigt til varetagelse af tungtvejende samfundsmæssige hensyn, eller hvis fredningen må anses for i realiteten at have mistet sin betydning."

Fredningsmyndighedernes praksis er i overensstemmelse hermed. Betingelserne for en ændring af fredningen ved Nakkehoved er ikke opfyldt. Fredningen har ikke mistet sin aktualitet.

Tværtimod har fredningen som beskrevet ovenfor væsentlig betydning for området. Græsted-Gilleleje Kommunes synspunkt om, at fredningen kan ændres, da arealerne ikke drives landbrugsmæssigt, kan ikke tillægges betydning. De landskabelige værdier, der ligger til grund for fredningen, består uafhængigt af, om arealerne dyrkes landbrugsmæssigt eller er braklagt og dermed ligger hen som naturområde.

En ændring af fredningen vil ændre områdets visuelle udtryk markant, nemlig fra et område med klart naturpræg til et område med den højeste grad af pleje.

De terrænændringer, der vil ske i forbindelse med placeringen af vandrette "tee steder" og vandrette eller ens hældende "greens" ud over arealet, vil i lighed med de anlagte bunkers virke skæmmende, fremmedartede og dominerende og vil indebære en ødelæggelse af det fint skabte og nuancerede bløde terræn. Da det eksisterende terræn er et blødt kuperet terræn, vil selv mindre ændringer i terrænet virke ødelæggende for naturoplevelsen.

Sådanne ændringer vil være i strid med fredningsformålene.

Hertil kommer, at der er en væsentlig trafik af besøgende på golfbanen. Golfbanen er kommerciel over for de besøgende og ofte opstilles reklamer, forskellig services over for gæsterne m.v. på golfbanen. Hensynet med fredningen har netop været at sikre denne kile mellem kysten og det bagvedliggende landskab, således at dette ikke blev inddraget i den intense udnyttelse af området, som sommerhusbebyggelsen er led i, og som en golfbane også vil være led i.

En udvidelse af golfbanen udgør ikke et sådant tungtvejende samfundshensyn, at fredningen på dette grundlag kan ændres. Overfredningsnævnet har tidligere foretaget denne vurdering og afvist, at fredningen kunne ændres. Denne retstilstand bør opretholdes.

En eventuel øget offentlig adgang til arealerne kan ikke føre til et andet resultat. I de af kommunen fremlagte sager, hvor dette kriterium er indgået, har fredningssituationerne været væsentlig anderledes end i den foreliggende sag, og fredningsformålene har kunnet opretholdes efter ændringerne. En øget offentlig adgang kan ikke føre til, at en fredning ændres i en sag som den foreliggende vedrørende Nakkehoved fredningen, hvor fredningsformålene ikke vil kunne opretholdes ved den foreslåede ændring.”

F. Ved brev af 30. august 2002 har Lyshøj Grundejerforening v/ formand Niels Leer meddelt fredningsnævnet følgende:

”I fortsættelse af mit indlæg på det offentlige møde på Passebækgård den 24. april 2002, skal jeg herved i min egenskab af formand for grundejerforeningen "Lyshøj" på foreningens vegne fremsætte følgende skriftlige indsigelse mod fredningsforslaget af.

Følgende er de væsentligste:

1. Det er foreningens opfattelse at det er alt for farligt, at have - specielt en pay and play - golfbane så tæt op til et bebygget areal. I foreningen synes vi, at det er tilstrækkeligt med golfbane på en side. Såfremt det tillades at golfbanen udvides som skitseret, vil vi få denne på to sider, og det bliver det ikke mindre farligt af.

Det er vor opfattelse, at den nye del af banen - ligesom den gamle - ligger alt for tæt på vor udstykning. Foreningen har endvidere den opfattelse, at de der giver tilladelse til en udvidelse af golfbanen, pådrager sig et ansvar for følgerne heraf, specielt når man - med baggrund i de erfaringer der er indhøstet på den allerede eksisterende bane - ved, hvilken fare mennesker og ejendom udsættes for. Såfremt der sker personskader, er det vor hensigt at få afprøvet, om der er et sådant ansvar.

2. Adgangen til det fredede areal vil blive vanskelig eller måske endda farlig, hvilket vil være ødelæggende for vore medlemmers mulighed for at færdes i området. Derved forringes den rekreative værdi, som har været et stort plus for os, nemlig spadseremuligheder i nærområdet, som specielt vore ældre grundejere sætter pris på.

Skulle forslaget til ændring af fredningen blive gennemført, bør den heraf følgende udvidelse af banen betinges af foranstaltninger, der uomtvisteligt sikrer vore medlemmers liv, færdsel og ejendom. Sådanne foranstaltninger - f.eks. store net - vil utvivlsomt forringe den landskabelige værdi af arealet, men hellere det end at leve i en "farezone".

G. Ved brev af 4. september 2002 har Hovedstadens Udviklingsråd meddelt fredningsnævnet, at området er udpeget som kystkile i regionsplanens beskyttelsesinteresser for de meget værdifulde landskaber. Ifølge Regionplan 2001's retningslinier for friluftsliv og turisme 2.5.11, må der ikke anlægges golfbaner i kystkilerne og i de meget værdifulde landskaber.

HURs administration mener, at fredningen ikke skal ændres for at muliggøre udvidelse af golfbanen.

H. Ved beslutning af 23. januar 2003 har amtsrådet i Frederiksborg Amt besluttet at anbefale fredningsnævnet at fredningsforslaget gennemføres. Beslutningen er truffet af et flertal på 11. Imod beslutningen stemte et mindretal på 8 medlemmer. Forud herfor havde et flertal i amtets Udvalg for Teknik & Miljø den 17. december 2002 indstillet, at ændring af fredningen ikke anbefales. I et møde den 13. januar 2003 havde et flertal i amtets Økonomiudvalg anbefalet, at det anbefales fredningsnævnet at gennemføre den foreslåede ændring af fredningen.

I. Ved brev af 15. april 2003 til fredningsnævnet har Græsted-Gilleleje Kommune opsummeret sin indstilling til fredningsforslaget således:

" - - Græsted-Gilleleje Byråd anbefaler, at den eksisterende fredning på arealet syd for Nakkehoved Strandvej ændres, således at det bliver muligt at udvide e golfbanen på Passebækgårds jorde til en 18-hullers bane. Der er mange turister, der benytter denne golfbane, idet denne er en "Pay and play-bane", som ikke kræver medlemsskab. Golfbanen i Ferle, som har en 18+9 hullers golfbane, kan alene benyttes af medlemmer af klubben.

Græsted-Gilleleje Kommune er et meget eftertragtet udflugtsområde, blandt andet på grund af den meget smukke natur, den nære beliggenhed til havet samt Gillelejes originale gamle fiskerihavn med stejleplads, udover byens historisk bevarede bymidte m.m.

Endvidere er hovedparten af kommunens åbne land i Regionplan 2001 udlagt til særlig værdifuldt landskab, hvor det er Byrådets opfattelse, at golfspil er en af de få turistattraktioner, som tilgodeser og ikke slider på den smukke natur.”

J. Som advokat for ejeren, Anders Svendsen, har advokat Peter Schäfer tilsendt fredningsnævnet følgende brev af 24. april 2003:

”Som advokat for ejeren af arealet omfattet af ovennævnte fredningsforslag, Anders Svendsen, skal jeg hermed fremkomme med ejerens afsluttende bemærkninger.

Nærværende indlæg er udarbejdet efter forudgående drøftelser mellem Græsted-Gilleleje Kommune og min klient. Kommunen afgiver selvstændigt afsluttende indlæg, og nærværende indlæg er således Anders Svendsens "syn på sagen".

Indlægget tilsigter at være et afsluttende indlæg, der samler op på de forskellige momenter, der har været inddraget i sagens behandling indtil videre fra offentlige myndigheder, naboer, Danmarks Naturfredningsforening m.v.

Dette afsluttende indlæg omhandler følgende punkter:

1. Forholdet til de offentlige myndigheder.
2. Forholdet til regionsplanen.
3. Forholdet til naboerne.
4. Mulighed for realisering af offentlig adgang til området.
5. Juridiske betragtninger.

Ad 1 - Forholdet til offentlige myndigheder

Det er noteret, at sagen har været undergivet behandling i Amtsrådet for Frederiksborg Amt og amtets Teknik- og Miljø Udvalg.

Afmaterialet fra amtets behandling fremgår, at sagen har været meget grundigt belyst.

Det er noteret, at Frederiksborg Amt anbefaler Fredningsnævnet, at der gennemføres en ny fredning med henblik på muliggørelse af en udvidelse af golfbanen. Der henvises i den forbindelse til Frederiksborg Amts skrivelse til Fredningsnævnet af 5. februar 2003.

Det kan herefter konstateres, at ændringen af fredningen har politisk opbakning lokalt i både Græsted-Gilleleje Kommune og i Frederiksborg Amt.

Det er endvidere noteret, at Hovedstandens Udviklingsråd, Plandivisionen, har afgivet administrativ udtalelse til Fredningsnævnet af 4. september 2002. Udtalelsen knytter sig til Regionsplan 2001.

Sagen har ikke været behandlet politisk i HUR. Fredningsnævnet må derfor afgøre sagen uden at kende HURs politiske stillingtagen.

Ad 2 - Forholdet til regionsplanen

Som anført i HURs administrations skrivelse af 4. september 2002, er HUR af den opfattelse, at forslaget om ændring af fredning er i strid med Regionsplan 2001 for Frederiksborg Amt.

Administrationen henviser i den forbindelse specifikt til regionsplanens punkt 2.5.11 (regionsplanens side 67 og 68).

Det er imidlertid min opfattelse, at udvidelsen af golfbanen ikke umiddelbart strider mod regionsplanen. Regionsplanen sonder udtrykkeligt mellem anlæg af nye golfbaner og udvidelse af eksisterende golfbaner. Regionsplanens begrænsninger om bl.a. fredede arealer og kystkiler er således møntet på nyanlæg af golfbaner. Ved udvidelse af eksisterende golfbaner er regionsplanen ikke begrænsende.

Spørgsmålet er dog under alle omstændigheder mindre relevant i forbindelse med behandlingen af fredningssagen. Spørgsmålet om forenelighed med Regionsplanen må afklares i forbindelse med den evt. efterfølgende planfase.

Det bemærkes i øvrigt, at regionsplanens generelle ønsker til udvidelse af eksisterende golfbaner i det hele er tilgodeset i fredningsforslaget.

Ad 3 - Forholdet til naboerne

I perioden, hvor fredningssagen har verseret, har der fra min klients side været udfoldet væsentlige bestræbelser på at etablere en dialog med golfbanens naboer. Der har især været dialog med Grundejerforeningen Lyshøj omkring vildfarne golfbolde. Der er med grundejerforeningen og med de enkelte berørte parcellister indgået aftale om prøveopsætning af et net, der gerne skulle fjerne problemet med vildfarne bolde. Prøveopsætningen fordrer byggeteknisk behandling i Græsted-Gilleleje Kommune, og denne behandling er påbegyndt og positivt forhåndstilsagn afgivet. Det er vurderingen, at prøveopsætningen iværksættes i dette forår, og såfremt resultaterne er positive gøres prøveordningen permanent.

Såfremt prøveopsætningen måtte vise sig ikke at være positiv, har den dialog, der har været udfoldet, vist, at der hos såvel ejeren af golfbanen og hos Lyshøj Grundejerforening er en sådan vilje til at løse problemet, at der ikke forventes yderligere gener i fremtiden.

Det skal understreges, at det er muligt at etablere en løsning, der med sikkerhed vil fjerne problemet med vildfarne golfbolde. De enkelte parcellister, der bor ud til golfbanen, har imidlertid ikke ønsket en sådan løsning af hensyn til parcellisternes udsyn til netop golfbanen. Ejeren af golfbanen har ønsket at respektere dette. På den baggrund er netløsningen valgt.

Med de initiativer, der er udfoldet, er det vor opfattelse, at der ikke i fremtiden bør være kvaler med vildfarne golfbolde, og en udvidelse af golfbanen vil derfor ikke skabe boldproblemer hos naboer.

Ad 4 - Mulighed for realisering af offentlig adgang til området

Min klient disponerer selv over arealer og har endvidere med arealernes naboer, forhandlet sådanne aftaler, at der kan realiseres et fornuftigt stiforløb. Forskellige alternative stiforløb overvejes fortsat.

Ad 5 - Juridiske betragtninger

Skov- og Naturstyrelsen har i 1993 udgivet Vejledning om Naturbeskyttelsesloven. Efter vejledningens punkt 12.13 er det fastslået, at videregående afvigelser fra en fredning forudsætter ny fredningssag. Og videre er det anført, at ny (ændret) fredning forudsætter tungtvejende samfundsmæssige interesser.

Især Danmarks Naturfredningsforening henviser ofte til denne vejledning.

Således som lignende sager er blevet behandlet de seneste år, er vejledningens bemærkninger ikke længere - på dette specifikke område - retningsgivende. Som anført i selve fredningsforslaget er det fortsat opfattelsen, at ændringen af fredningsforslaget ikke strider mod fredningshensyn, der i dag har en selvstændig betydning. Alle er vist enige om, at hovedhensynet ved den oprindelige fredning var at forhindre yderligere udbredelse af sommerhusområderne. Dette hensyn er fortsat aktuelt og tilgodeses fuldt ud i fredningsforslaget.

De øvrige hensyn ved den oprindelige fredning, nemlig primært landskabets bakkede karakter, opretholdes ligeledes fuldt ud i fredningsforslaget. Der henvises i den forbindelse til fredningsforslagets detailbestemmelser omkring den meget begrænsede adgang til niveauregulering.

Den nuværende frednings bestemmelser omkring landbrugsdrift har ikke længere aktuel betydning, da landbrugsdrift i klassisk forstand ikke kan fordres opretholdt på arealet - og arealet er ikke aktuelt anvendt til klassisk landbrugsdrift.

Endelig vil eksempelvis landbrugsdrift i form af produktion af rullegræs næppe tager sig visuelt meget anderledes ud end en golfbane. Og produktion af rullegræs vil næppe stride mod den aktuelle fredning.

Fredningsmyndighederne har indenfor de seneste år afgjort flere sager omkring en ændret fredning. Der er derfor nu praksis for, at en fredning kan ændres, uanset om der foreligger tungtvejende samfundsmæssige hensyn eller ej. I den forbindelse skal henvises til Naturklagenævnets afgørelse af 3. juli 2001, gengivet i KFE2002.333. I denne afgørelse accepterede Naturklagenævnet en ændring af en fredning, idet de oprindelige fredningshensyn fortsat kunne sikres, uanset ændringen i fredningen.

Uanset at der i den konkrete sag var tale om en kirkefredning, er principperne aldeles identiske med nærværende sag.

Videre skal der henvises til Naturklagenævnets afgørelse af 13. marts 1998, gengivet i KFE 1999.218. I den nævnte sag - der i øvrigt også omhandler en golfbane - accepterede Naturklagenævnet en ændret fredning, uanset der ikke forelå tungtvejende samfundsmæssige interesser. Ændringen blev accepteret, da den ikke stødte mod de oprindelige fredningshensyn. Det bemærkes i øvrigt, at fredningsforslaget i denne afgørelse var ledsaget af et konkret forslag omkring udvidelsen af golfbanen, hvorefter udvidelsen blev tilpasset det eksisterende terræn og landskab - nøjagtig som kommunen foreslår i denne fredningssag.

Samlet kan det konkluderes, at fredningsforslaget er udtryk for ønsket om at realisere et godt og nyttigt projekt, der har opnået betydelig opbakning både lokalt og politisk."

K. Advokat Poul Heidmann har ved brev af 4. juni 2003 kommenteret ovennævnte brev fra advokat Peter Schäfer således:

"- - -

De fremsendte indlæg giver ikke min klient anledning til at ændre sin indsigelse mod en ændring af fredningen. Indsigelsen mod fredningen og de synspunkter, der er anført til støtte herfor i mine breve af 30. august 2002 og 7. marts 2003 til fredningsnævnet, fastholdes.

Indlæggene fra byrådet og ejeren af golfbanen giver min klient anledning til følgende supplerende bemærkninger:

1. Indlægget fra byrådet

Byrådets indlæg forholder sig ikke til indholdet af den eksisterende fredning.

Som jeg har gjort rede for i mine tidligere indlæg, er den eksisterende fredning fortsat meget væsentlig for områdets landskabelige værdier. Etableringen af en golfbane på de fredede arealer vil ikke være forenelig med de tungtvejende beskyttelseshensyn, der har dannet grundlag for fredningen. Fredningen beskytter det visuelle naturindtryk, som landbrugsarealerne giver, og fredningen sikrer en kile mellem kysten og det bagvedliggende landskab ved at forhindre, at de fredede arealer inddrages i den intense udnyttelse af området, som sommerhusbebyggelsen og golfbanen er en del af. De turistmæssige hensyn, der nævnes i byrådets indlæg, kan ikke medføre en ændring af fredningen.

Byrådet anfører, at hovedparten af kommunens åbne land i Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt er udlagt til særligt værdifuldt landskab, og efter byrådets opfattelse er golfspil en af de få turistattraktioner, som tilgodeser og ikke slider på den smukke natur.

Byrådets synspunkt kan ikke tiltrædes. Den natur, der er beskyttet af fredningen, vil ikke blive tilgodeset ved en udvidelse af golfbanen. Den eksisterende natur vil tværtimod blive fuldstændig ødelagt ved en udvidelse af golfbanen. Fredningen beskytter bl.a. det "visuelle naturindtryk", og dette vil ikke kunne bevares ved en udvidelse af golfbanen. Jeg henviser til afgørelsen af 27. juli 2000 fra Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt (sagens bilag 4).

I forhold til Regionplan 2001 henleder jeg endvidere opmærksomheden på, at Plandivisionen under Hovedstadens Udviklingsråd i en udtalelse af 4. september 2002 har anført, at anlæg af en golfbane på de fredede arealer vil være i strid med regionplanen. Også Frederiksborg Amts forvaltning har henledt opmærksomheden på dette, jf. side 28 i den fremsendte udskrift af amtets protokol.

2. Indlægget fra ejeren af golfbanen

Min klients bemærkninger til indlægget fra ejeren af golfbanen er systematiseret som ejerens indlæg.

Forholdet til offentlige myndigheder

I ejerens indlæg anføres, at en ændring af fredningen har politisk opbakning i byrådet og i amtsrådet.

De politiske flertals beslutninger i byrådet og amtsrådet bør ikke tillægges afgørende betydning for udfaldet af fredningssagen. I amtet udtalte forvaltningen sig klart mod en ændring af fredningen. Hertil kommer, at både Hovedstadens Udviklingsråds Administration, Friluftsrådet for Frederiksborg Amt, Danmarks Naturfredningsforening og et antal privatpersoner har gjort indsigelse mod en ændring af fredningen. De politiske flertal i byrådet og amtsrådet står derfor - sammen med ejeren af golfbanen - isoleret med synspunktet om, at fredningen bør ændres.

Forholdet til regionplanen

I ejerens indlæg anføres, at en udvidelse af golfbanen "ikke umiddelbart strider mod regionplanen". Til støtte anføres, at regionplanens begrænsninger om bl.a. fredede arealer og kystkiler er møntet på nyanlæg af golfbaner og derfor ikke begrænser mulighederne for udvidelse af eksisterende golfbaner.

Hertil bemærkes, at ejerens fortolkning ikke har støtte i regionplanens tekst. Regionplanens punkt 2.5.11 begrænser både mulighederne for at anlægge nye golfbaner og udvide eksisterende. Ejerens fortolkning deles heller ikke af de kompetente myndigheder, idet både Hovedstadens Udviklingsråd og Frederiksborg Amt har peget på, at en udvidelse af golfbanen vil være i strid med regionplanen, jf. ovenfor.

I forhold til planlovgivningen bemærkes i øvrigt, at Frederiksborg Amt har henledt opmærksomheden på, at der umiddelbart vest for den eksisterende golfbane er et område, der i kommuneplanen er udlagt til fremtidigt fritidsområde, og hvor der vil være mulighed for en golfbane med helt op til 27 huller, jf. side 29 i amtets protokol. Området er ikke underlagt fredningsbestemmelser. Der er således alternative muligheder for placering af golfbaneanlæg i området. Også dette taler for, at de fredede arealer ikke bør opgives til fordel for en golfbane.

Forholdet til naboerne

I ejerens indlæg anføres, at han i perioden, hvor fredningssagen har verseret, har udfoldet væsentlige bestræbelser på at etablere en dialog med golfbanens naboer og Grundejerforeningen Lyshøj vedrørende vildfarne bolde, og at dermed enkelte grundejere er indgået aftale om prøveopsætning af net. Ejeren forventer ikke, at der i fremtiden vil være problemer med vildfarne bolde og konstaterer herefter, at en udvidelse af golfbanen ikke vil skabe boldproblemer hos naboer.

Hertil bemærkes, at der ikke er skabt nogen form for sikkerhed for, at der ikke fortsat i fremtiden vil være problemer med vildfarne bolde, og heller ikke, at en udvidelse af golfbanen ikke vil øge disse problemer. Der er ingen sikkerhed for, at nettene vil virke efter hensigten, da de endnu ikke er sat op.

Der er end ikke sikkerhed for, at nettene vil kunne opsættes, da dette kræver en byggeteknisk vurdering i kommunen.

Om naboejendommenes problemer med vildfarne golfbolde bemærkes i øvrigt, at dette meget betydelige problem har bestået i længere årrække, uden at ejeren af golfbanen har vist vilje til at løse problemet. Jeg henviser til bemærkningerne fra formanden for grundejerforeningen, Niels Leer, på det offentlige møde den 24. april 2002 (gengivet side 6 i mit brev af 30. august 2002 til fredningsnævnet). Udover den usikkerhed der knytter sig til, om det er teknisk muligt at løse problemet med vildfarne bolde, må det endvidere anses som tvivlsomt, om der er en reel vilje til vedvarende at løse problemet. I lyset af det hidtidige forløb fremstår de initiativer, ejeren af golfbanen nu har iværksat, som et forsøg på at tage luften ud af dette kritikpunkt under den verserende fredningssag.

Opsætningen af store net til opfangning af vildfarne golfbolde understreger i øvrigt blot, at det visuelle indtryk af en golfbane vil tage sig væsentligt anderledes ud end det fredede landbrugsareal. Da fredningen beskytter det visuelle naturindtryk, taler dette som et yderligere moment mod en ændring af fredningen.

Adgang til området

I ejerens indlæg er anført, at der kan realiseres et fornuftigt stiforløb.

I forbindelse med besigtigelsen den 24. april 2002 kunne det konstateres, at de fleste planer om etablering af stisystemer forudsætter medvirken fra andre lodsejere. Dette er fortsat tilfældet, og ejerens optimisme med hensyn til at kunne forhandle sig til rette med lodsejerne er udokumenteret og giver ingen sikkerhed for, at de omhandlede stiforløb vil kunne realiseres. Kommunen har tilkendegivet, at den ikke er indstillet på at erhverve adgangsrettigheder ved ekspropriation, jf. side 27 i amtets protokol. Kommunen har i øvrigt i fredningsforslaget anført, at der også vil ske begrænsninger i offentlighedens eksisterende adgang til arealerne (forslaget side 6, andet afsnit).

Den eneste sti, der ikke forudsætter medvirken fra andre lodsejere (alternativ 1), fører ikke til Hesbjerghøj.

Da det således fortsat er stærkt usikkert, hvilke stiforløb der eventuelt vil kunne realiseres, bør det allerede af denne grund være udelukket, at dette kan indgå som et element til støtte for en ændring af fredningen. Hertil kommer, at et nyt stisystem - uanset om det indebærer en gennemgående sti eller en sti, der ender blindt - ikke i sig selv er en omstændighed, der kan medføre, at fredningen ændres. Den eksisterende adgang til områdets arealer giver mange besøgende gode naturoplevelser, som ikke længere vil bestå, hvis der gives tilladelse til en udvidelse af golfbanen. Dette bør vejere tungere ved afgørelsen end en mulig etablering af en ny sti i forbindelse med en golfbane.

Juridiske betragtninger

I ejerens indlæg anføres, at forslaget om ændring af fredningen ikke strider mod de fredningshensyn, der i dag har selvstændig betydning. Grundlaget for dette udsagn fremgår af det følgende, hvor det er anført: "Alle er vist enige om, at hovedhensynet ved den oprindelige fredning var at forhindre yderligere udbredelse af sommerhusområderne. Dette hensyn er fortsat aktuelt og tilgodeses fuldt ud i fredningsforslaget."

Ejerens fortolkning af fredningens indhold er alt for snæver og kan ikke tiltrædes. Overfredningsnævnets afgørelse giver en mere vidtgående beskyttelse af de fredede arealer end antaget af ejeren. Fredningen beskytter det visuelle naturindtryk, som de fredede landbrugsarealer giver. En golfbane giver et helt andet visuelt indtryk og er derfor ikke forenelig med fredningens formål, jf. afgørelsen af 27. juli 2000 fra fredningsnævnet. For en uddybning af dette tema henvises til mit brev af 30. august 2002 til fredningsnævnet (navnlig brevets punkt 2 og 3).

Ejeren henviser til to afgørelser fra Naturklagenævnet, som ejeren finder sammenlignelige med den foreliggende sag. Ejeren mener, at de to afgørelser giver belæg for at konkludere, at ændringen af en fredning ikke længere forudsætter, at tungtvejende samfundsmæssige hensyn taler for ændringen.

Hertil bemærkes, at de to afgørelser, ejeren har fremlagt, ikke er sammenlignelige med den foreliggende sag. I begge de fremlagte afgørelser fandt Naturklagenævnet, at en ændring af fredningen var forenelig med fredningens formål. Som anført ovenfor, gør dette sig ikke gældende i den foreliggende sag, og allerede på dette væsentlige punkt adskiller sagerne sig derfor. Min klient fastholder, at en ændring af fredningen i den foreliggende sag forudsætter, at der foreligger tungtvejende samfundsmæssige hensyn til støtte for ændringen, og sådanne hensyn foreligger ikke.

Ejeren argumentation i dette juridiske afsnit fører til et urigtigt resultat, fordi den er baseret på en alt for snæver fortolkning af fredningens indhold og på to afgørelser fra Naturklagenævnet, som ikke er sammenlignelige med den foreliggende sag.

3. Afsluttende bemærkninger

Temaerne i ejerens indlæg giver anledning til at bemærke, at det afgørende for udfaldet af fredningssagen ikke bør være, om ejeren muligvis nu udviser vilje til at løse problemet med vildfame bolde og til i øvrigt at forbedre forholdet til naboerne, eller om ejeren kan skabe grundlag for etablering af en sti til kompensation for, at området - hvis der etableres en golfbane - fremover vil være forbeholdt betalende gæster. Den afgørende problemstilling er, om ønsket om en større golfbane kan og bør danne grundlag for at ændre en fredning, hvis væsentlighed for området ved flere lejligheder er blevet understreget af fredningsmyndighederne.

Fredningens indhold er af væsentlig betydning for sagen, og her viser både ejerens indlæg og kommunens tidligere indlæg, at synspunktet om, at de fredede arealer kan sløjfes til fordel for en golfbane, er baseret på en alt for snæver fortolkning af fredningens indhold. Hertil kommer, at både ejeren og kommunen har henvist til sager, der ikke er sammenlignelige med den foreliggende sag. Den foreliggende sag er karakteriseret ved, at de ændringer, der ønskes gennemført, ikke er

forenelige med fredningsformålene. Bl.a. derved adskiller den sig væsentlig fra de sager, som både kommunen og ejeren har henvist til.

- - -

Som anført skal fredningen beskytte det visuelle naturindtryk, som landbrugsarealerne giver, og sikre en kile mellem kysten og det bagvedliggende landskab ved at forhindre, at de fredede arealer inddrages i den intense udnyttelse af området, som sommerhusbebyggelsen og golfbanen er en del af. Disse fredningssyn er fortsat meget aktuelle og vil ikke kunne opretholdes, hvis der etableres en golfbane på de fredede arealer.

Anlæg af en golfbane vil ændre områdets visuelle naturindtryk markant, nemlig fra et område med klart naturpræg til et område med den højeste grad af pleje. Der vil ske betydelige ændringer i terrænet, idet der vil skulle placeres store vandrette plateauer til "tee steder" og store vandrette eller ens hældende flader til "greens", etablering af sandbunkers, opstilling af skilte, forskellige services over for gæsterne, opsætning af store net til opfangning af vildfarne bolde mv.

Min klient fastholder, at der ikke er grundlag for at ændre fredningen, og at denne derfor bør opretholdes.”

L. Ved brev af 27. oktober 2003 har Claus Netterstrøm proteseret mod fredningsforslaget under henvisning til, at anlægget er i strid med fredningens formål, at området ”Nakkehovedkilen” er udpeget som kystkile og særligt bevaringsværdigt landskab i Regionsplan 2001, at forslaget ikke har opbakning fra Grundejerforeningen Lyshøj, samt at det omhandlede areal er for lille til en udvidelse af den eksisterende golfbane med 9 huller.

M. Ved brev af 3. februar 2004 har ejeren af Passebækgård frasagt sig enhver form for erstatning i forbindelse med fredningens gennemførelse

IV. A. Med brev af 20. februar 2004 har Græsted-Gilleleje Kommune sendt fredningsnævnet et fredningsforslag, der er justeret med hensyn til bl.a. stiføringen, efter at spørgsmålet havde været behandlet i byrådet den 8. december 2003.

Forslaget indeholder ændringer af §§ 7, 9b og c og 10. Herefter er bestemmelsernes formulering som anført nedenfor under fredningsnævnets afgørelse

B. Modtagne breve om ændringsforslaget.

Ved brev af 18. marts 2004 har Anne-Lise Hestbech og John Thomsen fastholdt deres tidligere meddelte indsigelse.

Frederiksborg Amt har ved brev af 18. marts 2004 meddelt, at ændringen af fredningsforslaget ikke giver Amtet anledning til bemærkninger.

Ved brev af 31. marts 2004 har Danmarks Naturfredningsforening fastholdt sin kritik af fredningsforslaget. Foreningen har anført, at det fortsat er gældende, at videregående afvigelser fra eksisterende fredninger forudsætter tungtvejende samfundsmæssige interesser.

Ved brev af 26. marts 2004 har advokat Poul Heidmann fastholdt sine tidligere meddelte indsigelser mod fredningsforslaget. Om ændringerne i bestemmelserne om golfbanen er bl.a. anført:

”Realiteten i formuleringerne er således, at hensynet til golfbanens funktionalitet går forud for beskyttelsen af landskabets visuelle indtryk.

De klippede græsarealer vil udgøre en kraftig ændring af naturens karaktertræk, som vil få et plejet udtryk i forhold til det naturudtryk, som det er fredningens hensigt at opretholde.”

Lyshøj Grundejerforening har ved brev af 25. marts 2004 ligeledes fastholdt sin tidligere fremsatte protest mod udvidelsen af golfbanen.

Ved brev af 25. marts 2004 har Friluftsrådets amtsbestyrelse for Frederiksborg Amt fastholdt sin tidligere fremsatte protest mod udvidelsen af golfbanen. I brevet er bl.a. anført:

”Områdets åbne karakter som grøn kile vil gå tabt. Friluftsrådet er selvfølgelig helt opmærksom på, at samfundet ændrer sig, men netop fordi der bliver bygget mere og mere bliver det sværere og sværere at opretholde de grønne kiler, hvorfor det er yderst nødvendigt at bevare de fredede arealer.”

V. Erstatning

Der er under sagens behandling fremkommet forbehold om erstatning, såfremt den foreslåede fredning gennemføres. Fredningsnævnet har derfor indkaldt erstatningskrav, inden nævnets

endelige afgørelse er truffet. Nævnet har herefter truffet en særskilt erstatningsafgørelse af dags dato i sagen

VI. Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse:

2 af nævnets medlemmer, Niels Olesen og Niels Ole Larsen, udtaler:

Under hensyntagen til samfundsudviklingen siden etableringen af fredningen i 1964 findes de formål med fredningen, der er nævnt i fredningsafgørelsen, ikke at burde anses for afgørende hindringer for en ændring af fredningen, når ændringen i øvrigt forekommer velmotiveret.

Overfredningsnævnets afgørelse fra 1984 og den deri angivne begrundelse findes heller ikke at udelukke den foreslåede ændring.

Den foreslåede ændring findes ikke at forringe de oprindelige formål:

1. Hindring af udvidelse af sommerhusområdet
2. Sikring af udsigtsforholdene.

Om det 3. formål, opretholdelse af arealernes tilstand som landbrugsdrevne arealer, bemærkes, at arealerne i en årrække har henligget udyrket (brakmark). Under hensyntagen dertil, og til at forslaget vil give offentligheden forbedrede rekreative muligheder på arealet ved såvel golfspil som færdsel ad den foreslåede, nyanlagte sti, bør det 3. delformål med fredningen ikke være til hinder for, at Græsted-Gilleleje Kommunes endelige fredningsforslag imødekommes.

Disse medlemmer stemmer derfor for at ændre den eksisterende fredning i overensstemmelse med det endelige fredningsforslag.

1 af nævnets medlemmer, nævnsformand Thorkild Bendsen, udtaler:

Det var Overfredningsnævnets mangeårige og faste praksis, der er videreført af Naturklagenævnet, at eksisterende fredninger kun kan ændres eller ophæves, såfremt tungtvejende samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt, eller såfremt fredningen i realiteten har mistet sin betydning. Praksis herved er særdeles restriktiv, i hvert fald i tilfælde, hvor der rejses indsigelse mod den foreslåede ændring.

Fredningsforslaget er motiveret med ejerens ønske om en udvidelse af Passebækgård Golfbane for at imødekomme en stigende efterspørgsel efter golfspil på banen, der er en pay and play-bane uden tilknyttet golfklub.

Der findes ikke herved at foreligge et tungtvejende samfundsmæssigt hensyn, der nødvendiggør en ændring af fredningen. Denne vurdering ændres ikke af, at fredningsforslaget tillige indebærer anlæg af en sti i områdets yderkant.

Den omstændighed, at det pågældende areal har henligget udyrket i en årrække, kan ikke begrunde, at den oprindelige frednings formål, hvorefter arealet skal henligge som landbrugsdrevet, ikke længere er aktuelt. Det bemærkes herved, at en golfbane vurderes at ville give arealet et visuelt udtryk, der er væsensforskelligt fra et areal i landbrugsdrift, herunder braklagt.

Dette medlem stemmer derfor for, at betingelserne for en ændring af den eksisterende fredning ikke anses for opfyldt, således at Græsted-Gilleleje Kommunes forslag til ændring af fredningen ikke tages til følge.

Efter resultatet af stemmeafgivningen tager fredningsnævnet det endelige fredningsforslag til følge, hvorfor

b e s t e m m e s:

Overfredningsnævnets kendelse af 30. juni 1964 om fredning af matr. nr. 1 b Nakkehoved, 1 h Passebækgårde i Søborg Sogn og matr. nr. 2 af Bonderupgård i Gilleleje Sogn og Overfredningsnævnets kendelse af 11. december 1964 vedr. fredning af ejendommen ”Lyshøjgård” ændres f.s.v. angår de nedenfor nævnte matr. nr.e til følgende fredning:

§ 1 Fredningens formål

- at opretholde de landskabelige værdier i det kuperede landskab og det frie udsyn til området,
- at sikre området som et godt levested for dyr og planter,
- at give offentligheden adgang til færdsel gennem området,
- at sikre at området kan bruges til golfspil eller landbrugsdrift. Hvis området anvendes til golfspil, skal fredningen samtidig sikre, at golfbanen indpasses bedst muligt i det eksisterende terræn.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i dets nuværende tilstand, dog tillades anlæg af golfbanen som beskrevet i § 9. Der må efter anlæg af golfbanen ikke foretages terrænændringer, foretages ny bebyggelse, ske tilplantning eller tilsvarende, medmindre dette tillades ved en dispensation efter § 12. Fredningsområdet kan dog altid overgå til landbrugsformål igen.

Det er navnlig forbudt:

- a) at opføre bygninger af enhver art, herunder bygninger til landbrugsformål, drivhuse, boder, skure, hønsehuse, eller anbringe noget, der virke misprydende, herunder ledningsmaster eller lignende.
- b) at foretage beplantning af enhver art udover fornyelse af buske og træer.
- c) at foretage afgravning eller påfyldning og henkaste affald på arealet, og anlægge veje uden nævnets tilladelse.
- d) at anvende arealet til camping, parkering, teltslagning eller lignende.

§ 3 Arealanvendelse

Det følger af § 1, at golfspil kan etableres på arealet, og at almindeligt landbrugsdrift på arealerne kan fortsætte. De arealer i fredningsområdet, der er omfattet af beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke yderligere opdyrkes eller udnyttes. Fredningen er ikke til hinder for, at arealerne henligger udyrket. Arealerne må ikke yderligere afvandes uden tilladelse fra fredningsmyndighederne. Rørlagte vandløb kan åbnes med fredningsmyndighedernes tilladelse. Allerede opnåede tilladelser kan dog udnyttes.

Søer og vandløb skal bevares og kan forbedres som led i naturplejen efter § 11. Rørbevoksninger og lignende skal bevares. Rørbevoksninger kan slås i perioden fra den 1. november til 28. februar jf. naturbeskyttelseslovens § 32. Eksisterende krat skal bevares. Naturpleje kan dog ske efter § 11.

§ 4 Beplantning

Der må alene tilplantes og sås træer eller buske i et omfang sædvanligt for golfbaner. Der må ikke etableres nye levende hegn.

Eksisterende krat, træer og levende hegn skal bevares og plejes. Under hensyn til golfbanens indretning samt til anlæg af sti, kan der enkelte steder etableres mindre passager gennem levende hegn. Genplantning må kun foretages som led i naturplejen efter § 11.

Udover ovennævnte må der sås græssorter, der sædvanligvis anvendes på golfbaner.

§ 5 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke ske udnyttelse af forekomster i jorden, og der må ikke foretages anden opfyldning eller afgravning end tilladt i forbindelse med anlæg af golfbane jf. § 2 og § 9.

§ 6 Bebyggelse og andre anlæg samt transportabel indretning

Der må ikke opføres bygninger, herunder skure, boder og lignende. Der må ikke etableres andre faste konstruktioner eller anlæg. Eksempelvis må der ikke anbringes faste hegn, reklamer, tårne, master eller vindmøller, og der må ikke anlægges campingplads, ride- eller springbane, væddeløbs-, motoreller skydebane, eller oplags- og losseplads. Til jordbrugsmæssige forhold må dog regnes med almindeligt kreaturhegn, og i forbindelse med anlæg af golfbane, må der anbringes de indretninger, som er nævnt i § 9.

Der må ikke anbringes telte, campingvogne, udrangerede landbrugsmaskiner eller lignende flytbare indretninger.

§ 7 Veje og stier

Der må ikke anlægges nye veje.

Der skal anlægges en sti til gående færdsel langs med skellet mod matr. nr. 3a Nakkehoved By og 1g Passebækgårde, således at den eksisterende hegnsbeplantning bevares i videst muligt omfang. Stien etableres langs skellet mellem matr. nr. 1g Nakkehoved og 3a Nakkehoved, og fortsætter langs skellet mellem matr. nr. 1h Passebækgårde og matrikel 3a Nakkehoved, samt langs skellet mellem matr. nr. 1h og 1g Passebækgårde.

Stien anlægges som en befæstet sti. Stien anlægges iht. vejdirektoratets vejledning for gangstier i en fuld bredde på 3 meter. Stiens endelige udformning og placering vil blive fastlagt i forbindelse med Græsted-Gilleleje Kommunes endelige godkendelse af detailprojekt for stien, jf. § 9. Stien anlægges og vedligeholdes på ejerens bekostning. Vedligehold omfatter blandt andet vintervedligehold.

Stien er indtegnet på kortbilaget til denne afgørelse .

Det er tanken med stien, at denne skal ligge i fortsættelse af eksisterende stisystem fra Nakkehoved til Strandvejen og fortsætte til Bregnerødvej, så der skabes mulighed for en rundtur uden for fredningsområdet via Hesbjerghøj og tilbage til Strandvejen, som vist på bilaget. Stiens fortsættelse udenfor fredningsområdet samt opholdsarealer i tilknytning hertil fastlægges som deklaration tinglyst på hovedejendommen.

§ 8 Forurening af naturen

Der må ikke henlægges affald eller foretages oplag.

Der må ikke foregå kraftig gengivelse af musik eller bruges højttaleranlæg og lignende.

§ 9 Golfspil

Arealerne må anvendes til golfspil på følgende betingelser:

- a) Før anlæg af golfbane påbegyndes, skal Fredningsnævnet have godkendt detailprojekt samt plan for naturplejen. Detailprojektet skal overholde bestemmelserne nedenfor i punkt c) til e). Før Fredningsnævnet godkender detailprojektet og planen for naturpleje, skal Frederiksborg Amt og Græsted-Gilleleje Kommune have haft lejlighed til at udtale sig.
- b) Før anlæg af golfbane påbegyndes, skal Græsted-Gilleleje Kommune have godkendt detailprojekt for stien inden for det fredede område samt for sti og opholdsarealer på golfbanens øvrige arealer i overensstemmelse med § 7 og kortbilaget.
- c) I detailprojektet for golfbanen skal indgå ovennævnte sti med offentlighedens adgang.
- d) Der må ikke placeres teesteder, greens og bunkers på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- e) I skrånende terræn etableres greens, som skrånende anlæg. Greens kan dog om nødvendigt anlægges som plateau-greens, dvs. med flere niveauer. Greens kan

maksimalt anlægges med en udstrækning på i alt 450 m². Teesteder kan anlægges som plant areal på op til 40 m² for herrer og 40 m² for damer. Der kan maksimalt etableres 20 stk. sandbunkers på det fredede areal. Sandet i bunkers skal være så mørkt som muligt. Bunkers må kun undtagelsesvist gives en størrelse på over 30 m².

- f) Hele området tilsås med en frøblanding sædvanlig for golfbaner. Greens, teesteder og fairways skal plejes og klippes på en sådan måde, at græsset samlet set fremstår så ensartet som muligt.
- g) Der må ikke anbringes andet synligt udstyr på golfbanen end nødvendige flag, stænger og teeskilte. Der må ikke foregå nogen form for reklamering (udover sponsornavn på teeskilt).
- h) I det fredede område, må der ikke sprøjtes med kemisk fremstillet insekt- eller ukrudtsbekæmpelsesmiddel eller anvendes kunstgødning udover det nødvendige i forbindelse med golfbanens anlæggelse. I begrænset omfang kan godkendte økologiske/biologiske bekæmpelsesmidler og naturgødning anvendes. Gødskning er ikke tilladt på arealet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- i) Ejeren skal foretage naturpleje efter den af Fredningsnævnet godkendte plan jf. punkt a).

§ 10 Offentlighedens adgang

Den ret til at færdes i naturen, som efter naturbeskyttelseslovens § 26 tilkommer offentligheden, fastholdes, idet offentligheden dog kun har adgang til arealet til fods ad sti anlagt i området jf. § 7. Hunde skal føres i snor på stien.

§ 11 Naturpleje

Til opfyldelse af fredningens formål har ejeren ret til at lade udføre nødvendig naturpleje.

§ 12 Dispensation m.v.

Fredningsnævnet kan dispensere fra fredningsbestemmelsernes § 2 til § 10 efter § 50 i naturbeskyttelsesloven, hvis det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål.

§ 13 Ophævelse af tidligere fredning

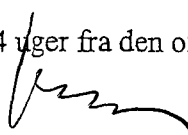
Overfredningsnævnets kendelse af 30. juni 1964 om fredning af matr. nr. 1b Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2 Bonderup ophæves for så vidt angår matr. nr. 1 b Nakkehoved, 1g Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2b Bonderup (det bemærkes, at efter 30. juni 1964 er matr. nr. 1g Nakkehoved udstykket fra 1b Nakkehoved, og matr. nr. 2b Bonderup udstykket fra 2 Bonderup).

Overfredningsnævnets kendelse af 11. december 1964 om fredning af matr. nr. 1b Bonderup, 1b og 1c Blakshejede ophæves for så vidt angår matriklerne 1b Bonderup og 1b Blakshejede.

Afgørelsen vil blive tinglyst forud for pantegæld på de af afgørelsen omfattede ejendomme.

Denne afgørelse kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 43 indbringes for Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K af ejere og brugere, hvortil afgørelsen er sendt, enhver der under sagen har givet møde for nævnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse, statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af fredningen, samt organisationer m.v., som kan antages at have interesse i fredningen. En evt. klage skal indgives skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af denne afgørelse.

Niels Olesen


Thorkild Bendsen
nævnets formand

Niels Ole Larsen

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt

Helsingør, den 24 FEB. 2005

Sct. Anna Gade 5 A, 3000 Helsingør

Tlf. 49258120 Fax. 49214686

Skov- og Naturstyrelsen

Haraldsgade 53,

2100 København Ø

SCANNET

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

25 FEB 2005

FS 14/02. Ændring af Nakkehoved fredning med henblik på udvidelse af golfbanen på Passebækgård i Græsted-Gilleleje

Fredningsnævnet har den 24. februar 2005 truffet afgørelse om ændring af fredningen på ovennævnte ejendom og om erstatning som følge af ændringen.

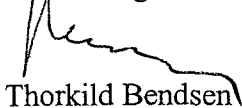
Fredningsafgørelsen er identisk med det tidligere udsendte udkast.

1 eksemplar af begge afgørelser vedlægges.

Begge afgørelser kan påklages til Naturklagenævnet og indeholder klagevejledning.

Fredningsnævnet har dermed afsluttet sin behandling af sagen. Afslutningen vil blive offentliggjort i Statstidende og Frederiksborg Amts Avis.

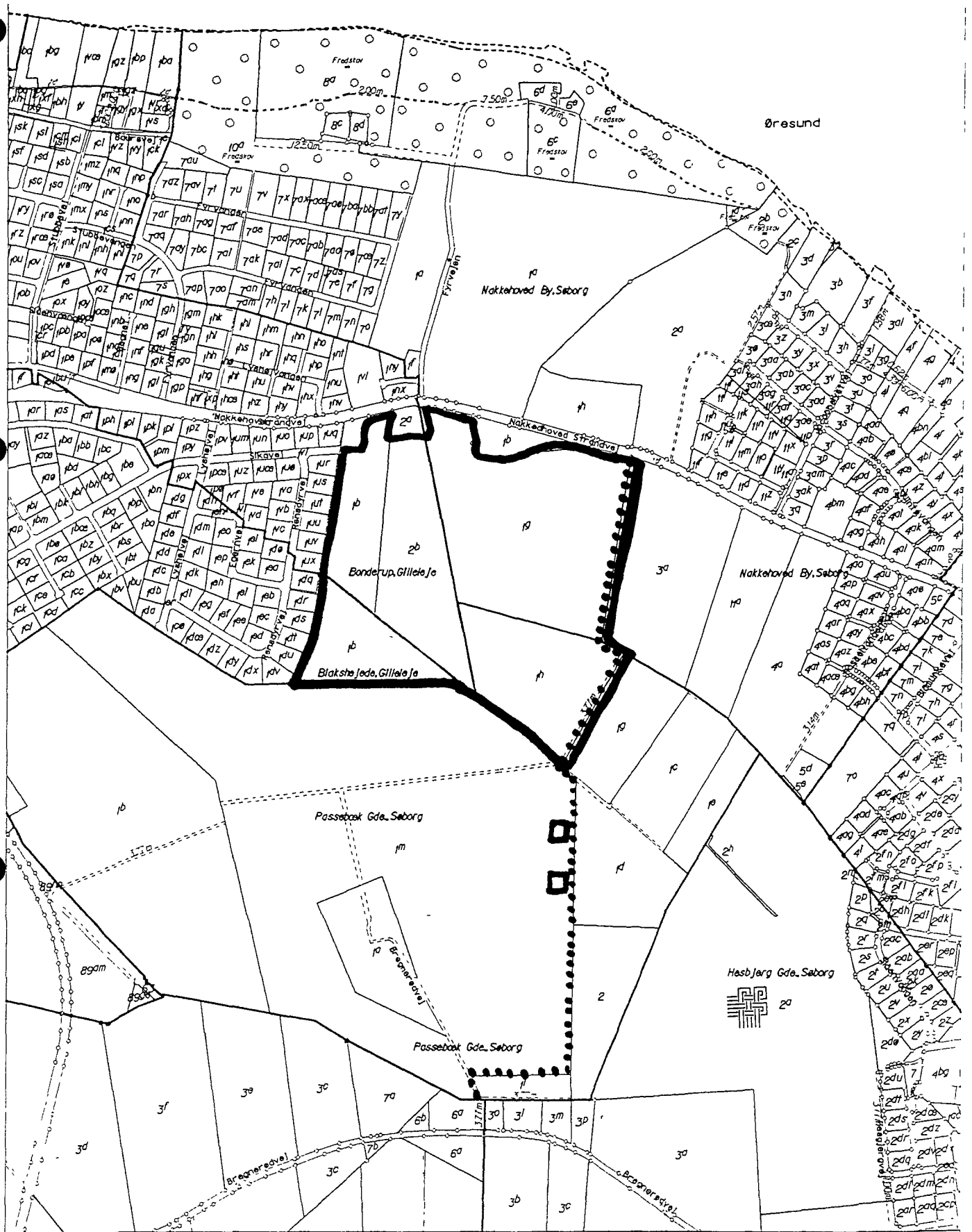
Med venlig hilsen



Thorkild Bendsen

formand

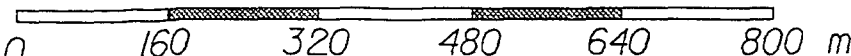
2001-1211/2-0039
15



Fredningens afgrænsning
Stiforløb med offentlig adgang
Opholdssted med offentlig adgang
Hesbjerghøj



GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE
 GIS
 BIRKEVANG 214
 3250 GILLELEJE - TLF 48 38 83 00
 Email: gis@ggk.dk Internet: www.ggk.dk



Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt

Sct. Anna Gade 5 A, 3000 Helsingør

Tlf. 49258120 Fax. 49214686

Den 24. februar 2006 har fredningsnævnet for Frederiksborg Amt i sagen

FS 14/02. Forslag til ændring af Nakkehoved fredning med henblik på udvidelse af golfbanen på Passebækgård på ejendommen matr.nr. 1b Nakkehoved by, Søborg, 1h Passebækgårde, Søborg, 1b Blakshejede, Gilleleje og 1b og 2b Bonderup, Gilleleje, beliggende Bregnerødvej 35 i Græsted-Gilleleje Kommune,

truffet sålydende

ERSTATNINGSAFGØRELSE:

I. Fredningens indhold.

Fredningsnævnet har ved afgørelse af d.d. truffet afgørelse om fredning af følgende ejendomme, matr.nr. 1b Nakkehoved by, Søborg, 1h Passebækgårde, Søborg, 1b Blakshejede, Gilleleje og 1b og 2b Bonderup, Gilleleje med følgende indhold:

Overfredningsnævnets kendelse af 30. juni 1964 om fredning af matr. nr. 1 b Nakkehoved, 1 h Passebækgårde i Søborg Sogn og matr. nr. 2 af Bonderupgård i Gilleleje Sogn og

Overfredningsnævnets kendelse af 11. december 1964 vedr. fredning af ejendommen "Lyshøjgård" ændres f.s.v. angår de nedenfor nævnte matr. nr.e til følgende fredning:

§ 1 Fredningens formål

- at opretholde de landskabelige værdier i det kuperede landskab og det frie udsyn til området,
- at sikre området som et godt levested for dyr og planter,
- at give offentligheden adgang til færdsel gennem området,
- at sikre at området kan bruges til golfspil eller landbrugsdrift. Hvis området anvendes til golfspil, skal fredningen samtidig sikre, at golfbanen indpasses bedst muligt i det eksisterende terræn.

§ 2 Bevaring af området

Fredningsområdet skal bevares i dets nuværende tilstand, dog tillades anlæg af golfbanen som beskrevet i § 9. Der må efter anlæg af golfbanen ikke foretages terrænændringer, foretages ny bebyggelse, ske tilplantning eller tilsvarende, medmindre dette tillades ved en dispensation efter § 12. Fredningsområdet kan dog altid overgå til landbrugsformål igen.

Det er navnlig forbudt:

- a) at opføre bygninger af enhver art, herunder bygninger til landbrugsformål, drivhuse, boder, skure, hønsehuse, eller anbringe noget, der virke mispdydende, herunder ledningsmaster eller lignende.
- b) at foretage beplantning af enhver art udover fornyelse af buske og træer.
- c) at foretage afgravning eller påfyldning og henkaste affald på arealet, og anlægge veje uden nævnets tilladelse.
- d) at anvende arealet til camping, parkering, teltslagning eller lignende.

§ 3 Arealanvendelse

Det følger af § 1, at golfspil kan etableres på arealet, og at almindeligt landbrugsdrift på arealerne kan fortsætte. De arealer i fredningsområdet, der er omfattet af beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke yderligere opdyrkes eller udnyttes. Fredningen er ikke til hinder for, at arealerne henligger udyrket. Arealerne må ikke yderligere afvandes uden tilladelse fra fredningsmyndighederne. Rørslagne vandløb kan åbnes med fredningsmyndighedernes tilladelse. Allerede opnåede tilladelser kan dog udnyttes.

Søer og vandløb skal bevares og kan forbedres som led i naturplejen efter § 11. Rørbevoksninger og lignende skal bevares. Rørbevoksninger kan slås i perioden fra den 1. november til 28. februar jf. naturbeskyttelseslovens § 32. Eksisterende krat skal bevares. Naturpleje kan dog ske efter § 11.

§ 4 Beplantning

Der må alene tilplantes og sås træer eller buske i et omfang sædvanligt for golfbaner. Der må ikke etableres nye levende hegn.

Eksisterende krat, træer og levende hegn skal bevares og plejes. Under hensyn til golfbanens indretning samt til anlæg af sti, kan der enkelte steder etableres mindre passager gennem levende hegn. Genplantning må kun foretages som led i naturplejen efter § 11.

Udover ovennævnte må der sås græssorter, der sædvanligvis anvendes på golfbaner.

§ 5 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke ske udnyttelse af forekomster i jorden, og der må ikke foretages anden opfyldning eller afgravning end tilladt i forbindelse med anlæg af golfbane jf. § 2 og § 9.

§ 6 Bebyggelse og andre anlæg samt transportabel indretning

Der må ikke opføres bygninger, herunder skure, boder og lignende. Der må ikke etableres andre faste konstruktioner eller anlæg. Eksempelvis må der ikke anbringes faste hegn, reklamer, tårne, master eller vindmøller, og der må ikke anlægges campingplads, ride- eller springbane, væddeløbs-, motor- eller skydebane, eller oplags- og losseplads. Til jordbrugsmæssige forhold må dog regnes med almindeligt kreaturhegn, og i forbindelse med anlæg af golfbane, må der anbringes de indretninger, som er nævnt i § 9.

Der må ikke anbringes telte, campingvogne, udrangerede landbrugsmaskiner eller lignende flytbare indretninger.

§ 7 Veje og stier

Der må ikke anlægges nye veje.

Der skal anlægges en sti til gående færdsel langs med skellet mod matr. nr. 3a Nakkehoved By og 1g Passebækgårde, således at den eksisterende hegnsbeplantning bevares i videst muligt omfang. Stien etableres langs skellet mellem matr. nr. 1g Nakkehoved og 3a Nakkehoved, og fortsætter langs skellet mellem matr. nr. 1h Passebækgårde og matrikel 3a Nakkehoved, samt langs skellet mellem matr. nr. 1h og 1g Passebækgårde.

Stien anlægges som en befæstet sti. Stien anlægges iht. vejdirektoratets vejledning for gangstier i en fuld bredde på 3 meter. Stiens endelige udformning og placering vil blive fastlagt i forbindelse med Græsted-Gilleleje Kommunes endelige godkendelse af detailprojekt for stien, jf. § 9. Stien anlægges og vedligeholdes på ejerens bekostning. Vedligehold omfatter blandt andet vintervedligehold.

Stien er indtegnet på kortbilaget til denne afgørelse.

Det er tanken med stien, at denne skal ligge i fortsættelse af eksisterende stisystem fra Nakkehoved til Strandvejen og fortsætte til Bregnerødvej, så der skabes mulighed for en rundtur uden for fredningsområdet via Hesbjergvej og tilbage til Strandvejen, som vist på bilaget. Stiens fortsættelse udenfor fredningsområdet samt opholdsarealer i tilknytning hertil fastlægges som deklaration tinglyst på hovedejendommen.

§ 8 Forurening af naturen

Der må ikke henlægges affald eller foretages oplag.

Der må ikke foregå kraftig gengivelse af musik eller bruges højttaleranlæg og lignende.

§ 9 Golfspil

Arealerne må anvendes til golfspil på følgende betingelser:

- a) Før anlæg af golfbane påbegyndes, skal Fredningsnævnet have godkendt detailprojekt samt plan for naturplejen. Detailprojektet skal overholde bestemmelserne nedenfor i punkt c) til e). Før Fredningsnævnet godkender detailprojektet og planen for naturpleje, skal Frederiksborg Amt og Græsted-Gilleleje Kommune have haft lejlighed til at udtale sig.

- b) Før anlæg af golfbane påbegyndes, skal Græsted-Gilleleje Kommune have godkendt detailprojekt for stien inden for det fredede område samt for sti og opholdsarealer på golfbanens øvrige arealer i overensstemmelse med § 7 og kortbilaget.
- c) I detailprojektet for golfbanen skal indgå ovennævnte sti med offentlighedens adgang.
- d) Der må ikke placeres teesteder, greens og bunkers på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- e) I skrånende terræn etableres greens, som skrånende anlæg. Greens kan dog om nødvendigt anlægges som plateau-greens, dvs. med flere niveauer. Greens kan maksimalt anlægges med en udstrækning på i alt 450 m². Teesteder kan anlægges som plant areal på op til 40 m² for herrer og 40 m² for damer. Der kan maksimalt etableres 20 stk. sandbunkers på det fredede areal. Sandet i bunkers skal være så mørkt som muligt. Bunkers må kun undtagelsesvist gives en størrelse på over 30 m².
- f) Hele området tilsås med en frøblanding sædvanlig for golfbaner. Greens, teesteder og fairways skal plejes og klippes på en sådan måde, at græsset samlet set fremstår så ensartet som muligt.
- g) Der må ikke anbringes andet synligt udstyr på golfbanen end nødvendige flag, stænger og teeskilte. Der må ikke foregå nogen form for reklamering (udover sponsornavn på teeskilt).
- h) I det fredede område, må der ikke sprøjtes med kemisk fremstillet insekt- eller ukrudtsbekæmpelsesmiddel eller anvendes kunstgødning udover det nødvendige i forbindelse med golfbanens anlæggelse. I begrænset omfang kan godkendte økologiske/biologiske bekæmpelsesmidler og naturgødning anvendes. Gødskning er ikke tilladt på arealet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- i) Ejeren skal foretage naturpleje efter den af Fredningsnævnet godkendte plan jf. punkt a).

§ 10 Offentlighedens adgang

Den ret til at færdes i naturen, som efter naturbeskyttelseslovens § 26 tilkommer offentligheden, fastholdes, idet offentligheden dog kun har adgang til arealet til fods ad sti anlagt i området jf. § 7. Hunde skal føres i snor på stien.

§ 11 Naturpleje

Til opfyldelse af fredningens formål har ejeren ret til at lade udføre nødvendig naturpleje.

§ 12 Dispensation m.v.

Fredningsnævnet kan dispensere fra fredningsbestemmelsernes § 2 til § 10 efter § 50 i naturbeskyttelsesloven, hvis det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål.

§ 13 Ophævelse af tidligere fredning

Overfredningsnævnets kendelse af 30. juni 1964 om fredning af matr. nr. 1b Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2 Bonderup ophæves for så vidt angår matr. nr. 1 b Nakkehoved, 1g Nakkehoved, 1h Passebækgårde og 2b Bonderup (det bemærkes, at efter 30. juni 1964 er matr. nr. 1g Nakkehoved udstykket fra 1b Nakkehoved, og matr. nr. 2b Bonderup udstykket fra 2 Bonderup).

Overfredningsnævnets kendelse af 11. december 1964 om fredning af matr. nr. 1b Bonderup, 1b og 1c Blakshejede ophæves for så vidt angår matriklerne 1b Bonderup og 1b Blakshejede.

§ 14 Erstatning

II. Fredningsnævnet har modtaget følgende erstatningskrav:

A. For Bent Mackeprang Poulsen, Nakkehoved Strandvej 40, 3250 Gilleleje, har advokat Poul Ege Poulsen anmeldt sålydende erstatningskrav:

” -----

Ændring af fredningsbestemmelserne vil medføre en væsentlig forringelse af min klients ejendom. Det bemærkes i den forbindelse, at min klients ejendom (ejendommen matr.nr. 2 a Bonderup, Gilleleje), vil efter ændringen få golfbane på 3 sider af ejendommen. Min klients ejendom vil komme til at ligge som et indhak i golfbanen. Etablering af golfbane vil medføre væsentlig ulempe i form af en voldsom forøgelse af persontrafik omkring min klients ejendom. Endvidere vil etablering af golfbanen medføre forøgede støjproblemer, idet der vil være støjforurening fra maskinerne, der anvendes

til anlæg og specielt vedligeholdelse af banen. Disse støjulemper vil opstå på usædvanlige tidspunkter eksempelvis meget tidligt om morgenen, idet greenkeepere m.v. arbejder på dette tidspunkt. Der må ligeledes påregnes en væsentlig ulempe i form af golfbolde m.v., der slås ind på min klients ejendom. Endelig vil etablering af golfbanen medføre risiko for personindtrængen på min klients ejendom med henblik på afhentning af bolde.

Sidstnævnte forhold vil i et vist omfang kunne elimineres, såfremt der etableres et højt hegn i skel mellem min klients ejendom og golfbanen. Imidlertid vil etablering af et højt hegn være en væsentlig ulempe for min klient, der p.t. er vant til - og i henhold til den nuværende fredningsplan - har ret til at se ud over markarealer m.v. Prissætningen for ovennævnte gener kan være vanskelig, men skønsmæssigt fastsættes værditabet på min klients ejendom således:

En forringelse af brugsværdi og handelsværdi ved de ovenfor anførte ulemper kr. 30.000,00 pr. år.

Nævnte beløb kapitaliseres med faktor 10, svarende til en samlet ulempeerstatning stor kr. 300.000. Til nævnte beløb kommer omkostninger til etablering af skelopsætning og opsætning af hegn, anslået kr. 50.000.

I alt kr. 350.000,-.”

B. For Kenneth Larsen, har advokat Poul Ege Poulsen anmeldt sålydende erstatningskrav:

”- - - - -

Under henvisning til Fredningsnævnets opfordring til at fremkomme med erstatningsopgørelse tillader jeg mig på min klients vegne at kunne opgøre et erstatningskrav som følger:

Ændringen af Fredningsbestemmelserne vil medføre en væsentlig forringelse af min klients jagtmuligheder på de af ham ejede arealer matr. nr. 11 A og 3 A Nakkehoved og matr. nr. 1 C

Passebækgård. Baggrunden herfor er naturligvis, at etablering af en golfbane vil medføre, at dyrenes tilholdssteder bliver væsentligt forringet, ligesom den forøgede støjbelastning af området vil genere dyrene voldsomt,

Etablering af den påtænkte stiforbindelse langs min klients ejendom vil ligeledes medføre væsentlig ulempe i form af øget trafik, støj m.v.

2. Etablering af golfbanen vil ligeledes medføre ulemper for min klient, idet der dels vil være en væsentlige forøget "støjforurening" idet anlæg og vedligeholdelse af banen vil medføre væsentlig maskinstøj, herunder støj på usædvanlige tidspunkter, eksempelvis meget tidligt om morgenen. Der må ligeledes påregnes en væsentlig ulempe i form af golfbolde m.v., der slås ind på min klients arealer. Endelig vil etablering af golfbanen medføre risiko for personindtrængen på min klients ejendom med henblik på afhentning af bolde.

Det sidstnævnte forhold vil i et vist omfang kunne elimineres, såfremt der etableres højt dyrehegn i skel mellem påtænkt sti og min klients areal.

Prissætning af ovennævnte støjgener m.v. kan være vanskeligt, men skønsmæssigt kan det opgøres således:

Foringet værdi af ejendommen gennem nedsat jagtlejeindtægt	kr. 25.000,00 pr. år.
Foringelse af brugsværdi i øvrigt ved de ovenfor anførte ulemper	<u>kr. 25.000,00</u> pr. år.
	I alt kr. 50.000,00 årligt

Der kapitaliseres med faktor 10 svarende til en samlet ulempe erstatning stor	kr. 500.000,00
---	----------------

Til nævnte beløb tillægges omkostninger ved etablering af beskyttelseshegn ca. 300 m. á ca. kr. 200,00 inkl. moms + anslåede udgifter til landinspektør, i alt	kr. 70.000,00
--	---------------

Der tages forbehold for ovennævnte omkostning til etablering af hegn, idet tilbud herpå ikke er indhentet.”

C. For Gunnar Kelsen, Bregnerødvej 47, 3250 Gilleleje, der er ejer af ejendommene matr.nr. 1 g, 1 d, og 2 alle Passebækgård, har advokat Poul Ege Poulsen anmeldt sålydende erstatningskrav:

”-----

Under henvisning til Fredningsnævnets opfordring til at fremkomme med erstatningsopgørelse, tillader jeg mig på min klients vegne at opgøre et erstatningskrav som følger:

Ændring af fredningsbestemmelserne vil medføre en væsentlig forringelse af min klients jagtmuligheder på de af ham ejede ovennævnte matrikelnumre. Dette uanset at alene ejendommen matr.nr. 1 g vil blive nabo til goltbaneudvidelsen. En etablering af udvidet golfbane vil medføre, at dyrenes tilholdssteder bliver væsentligt forringet, ligesom den forøgede støjbelastning af området vil genere dyrene voldsomt.

Etablering af det påtænkte stisystem vil ligeledes genere min klients ejendom og idet der vil opstå væsentlige ulemper i form af øget trafik, støj m.v.

Prissætningen af de ovenfor anførte gener kan være vanskeligt, men skønsmæssigt opgøres kravet som følger:

Foringet værdi i form af nedsat jagtlejeindtægt kr. 15.000,- pr. år.

Forringelse af brugsværdi i øvrigt vedrørende ulemper, øgede støj- og trafikgener m.v. kr. 10.000,- pr. år.

I alt kr. 25.000,-.

Der kapitaliseres med en faktor 10, svarende til en samlet ulempeerstatning stor kr. 250.000,-.

D. For Suzanne Raaschou-Nielsen, Hesbjergvej 25, 3250 Gilleleje, matr. nr. 1 e Passebækgårde Søborg og 2 h Hesbjerggårde Søborg har advokat Poul Heidmann anmeldt et erstatningskrav på 250.000 kr.

Til støtte herfor er anført:

”Den offentlige ejendomsvurdering af Suzanne Raaschou-Nielsens ejendom, Hesbjergvej 25, Gilleleje, er i perioden 2001 - 2003 steget fra 1.850.000 kr. til 2.400.000 kr. Ejendommens beliggenhed i fredelige, idylliske omgivelser må antages at have spillet en vigtig rolle i den forbindelse. Ejendommens herlighedsværdi er i den offentlige ejendomsvurdering fastsat til 300.000 kr. på grund af den særligt attraktive beliggenhed.

Med udvidelsen af golfbanen er ejendommens omgivelser ikke længere fredelige og idylliske. Det må antages, at ændringen af fredningen medfører en forringelse af ejendommens værdi på mindst 250.000 kr.

Efter hidtidig praksis har det klare udgangspunkt været, at fredninger kun kan ændres eller ophæves, hvis tungtvejende samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt. Anlæg af golfbaner har ikke udgjort sådanne hensyn.

Anlægget af golfbanen efter ændringen af fredningen vil medføre en uforudsigelig forringelse af ejendomsværdien, der går ud over, hvad Suzanne Raaschou-Nielsen med rimelig skal tåle. Der tages forbehold for at forhøje erstatningsbeløbet, hvis stiføringen ændres på en måde, så ejendommen Hesbjergvej 25 generes yderligere.

E. Anne-Lise Hestbæk og John Thomsen, Søborg Torv 6,1. -613, 2860 Søborg, har som ejere af ejendommen Rensdyrvej 19, 3250 Gilleleje, matr. nr. 1 dt Blakshejede, Gilleleje anmeldt et erstatningskrav på 300.000 kr.

Til støtte derfor er anført, ”at afgørelsen [vil] medføre betydelige gener for os i form af vildfarne golfbolde, et forværret støjniveau, tab af udsigt samt trafik af golfspillere tæt på vores grund, der hidtil har ligget åbent og ugeneret til fredet areal. Der synes ej heller at være taget højde for en passende sikkerhedsafstand, der ellers efter det foreliggende tilkommer tilgrænsende landbrugsejendomme og campingpladsen.”

III. Bemærkninger til de anmeldte erstatningskrav fra Græsted-Gilleleje Kommune m.fl.

Græsted-Gilleleje Kommune har ved brev af 2. november 2004 kommenteret de modtagne erstatningskrav således:

”-----

Inden nævnet træffer afgørelse om erstatningsspørgsmålet og endelig fredningsafgørelse har Græsted-Gilleleje Kommune haft lejlighed til at vurdere de indkomne erstatningskrav. Byrådet bekræftede i brev af 08.03.2004, at byrådet har godkendt at afholde den del af de evt. kommende erstatninger i det omfang disse efter naturbeskyttelseslovens § 49 stk. 3 påhviler staten. Byrådet kan bekræfte denne garanti på baggrund af kendskabet til de rejste erstatningskrav.

Byrådet gør dog opmærksom på sin vurdering af disse erstatningskrav. Umiddelbart forekommer disse 5 erstatningskrav ikke rimelige, idet fredningsarealerne ikke ændrer væsentlig karakter. De pågældende ejendomme er ikke omfattet af fredningsforslaget, og ejerne af disse arealer er alene naboer til fredningsarealet. Ingen af de erstatningssøgende skal afstå arealer, brugsrettigheder eller tilsvarende. Dertil kan føjes, at naboarealer til en golfbane ikke forringes i handelsværdi, tværtimod.

Endvidere er det byrådets opfattelse, at en evt. erstatning alene skal dække de ulemper, der kan være ved at være nabo til golfbaneudvidelsen. Er der overhovedet tale om ulempe må denne opfattes som helt ubetydelig. De rejste krav er ikke af en relevant størrelse. Man må tage i betragtning, at arealerne ikke væsentligt ændrer karakter. Ifølge fredningens formål opretholdes de landskabelige værdier i det kuperede terræn, og det frie udsyn for naboerne ændres ikke.

Det ændrede fredningsforslag skaber mulighed for offentlighedens adgang til det fredede areal, hvilket ikke er muligt i dag. Den ændrede fredning vil således også varetage offentlighedens interesse.

Den endelige godkendelse af golfbanens indretning skal foretages af Fredningsnævnet. Kommunen skal dog inden da have den detaljerede indretningsplan til udtalelse.

Kommunen vil bl.a. sikre, at der bliver taget mest muligt hensyn til naboerne. Golfbanens udvidelse er planlagt således, at stien kan være sikker at færdes på, idet golfboldene vil blive slået parallelt med naboskellet. Enkelte bolde, som er ude af kurs, kan selvfølgelig have uheldigt på naboarealet.

Det vurderes således, at udvidelsen af golfbanen og anlæggelsen af stien ikke vil skabe særlige ulemper for naboerne.

Byrådet fastholder således sin beslutning om, at foreslå den eksisterende fredning ændret i overensstemmelse med Fredningsnævnets udkast til fredning.”

Advokat Peter Schäfer har som advokat for ejerne af Passebækgård kommenteret erstatningskravene ved sålydende brev af 8. november 2004 til fredningsnævnet:

”Som advokat for ejeren af ejendommen hvorpå fredningen hviler, har jeg modtaget kopi af Græsted-Gilleleje Kommunes indlæg vedr. evt. erstatning til de erstatningssøgende.

Jeg er enig med kommunen i dennes synspunkter vedr. de erstatningssøgende, men skal supplerende tillade mig at gøre fredningsnævnet opmærksom på nedenstående yderligere betragtninger af juridisk karakter.

Nedenfor er gennemgået dels de generelle regler for tilkendelse af erstatning i sådanne sager, samt en konkret stillingtagen til de erstatningssøgende hver især.

Generelle betragtninger om erstatningsmuligheden.

I nærværende sag, er der ingen af de erstatningssøgende, der skal afstå arealer, brugsrettigheder eller tilsvarende. Alle erstatningsspørgsmål i den konkrete sag, skal derfor vurderes ud fra naboretlige regler. Derom kan ikke herske tvivl.

Efter de naboretlige regler, har en nabo som udgangspunkt ikke retskrav på, at et naboareal ikke skifter karakter, og som udgangspunkt har ejerne af naboarealerne i denne sag, derfor intet retskrav på, at de af fredningsforslaget omhandlede arealer, ikke skifter karakter.

Derfor kan selve det forhold, at arealerne delvist skifter karakter, ikke i sig selv udløse erstatning.

Efter gængs praksis skal der i en sag som den foreliggende alene overvejes erstatning, hvis ændringerne på arealerne medfører nabogener ud over den almindelige tålegrænse.

Sædvanligvis forudsætter en overskridelse af den almindelige tålegrænse helt særlige forhold.

Sådanne helt særlige forhold gør sig ikke gældende i nærværende sag. Ifølge gældende praksis skal der således overordentligt meget til, førend tålegrænsen er oversteget og erstatning udbetales, jfr. til illustration afgørelserne gengivet i KFE 1991.77 og UfR 95.466 H.

Supplerende kan det anføres, at der i denne sag ikke er tale om at arealerne væsentligt ændrer karakter. Der kan i den forbindelse henvises til, at det af fredningsforslaget blandt andet fremgår, at alle oprindelige væsentlige fredningshensyn fortsat varetages efter en ændring af fredningen.

Ifølge fredningens formål opretholdes landskabelige værdier i det kuperede landskab og det frie udsyn for naboerne berøres ikke af fredningsændringen. Der er således ikke tale om, at de personer, som har fremsat erstatningskrav, bliver naboer til dominerende eller skæmmende nyanlæg eller installationer. Således som udkast til afgørelsen foreligger, tillades udvidelsen under betingelser, der sikrer at terrænet i at væsentlighed bevarer.

Der er derfor alene tale om ændringer med ubetydelig ulempe for naboerne hvorfor grænsen for hvad naboer må tåle som følge af en almindelig udvikling i samfundet, langt fra er overskredet.

På dette grundlag bør der derfor ikke tilkendes erstatning til de erstatningssøgende.

Dette gælder også uanset om fredningsændringen isoleret set antages at medføre et fald i ejendommens handelsværdi. Et konstateret fald i ejendommens handelsværdi er således ikke tilstrækkelig til at opnå erstatning, idet erstatning - som nævnt - forudsætter at tålegrænsen er overskredet, hvilket altså ikke er tilfældet.

Om størrelsen af en evt. erstatning.

For det tilfælde, at fredningsnævnet måtte mene, at tålegrænsen er overskredet, bemærkes det, at det bestrides, at naboarealerne som følge af fredningsændringen vil opleve et fald i

ejendommenes handelsværdi. Det bemærkes i den forbindelse, at det sædvanligvis antages at være værdiforøgende for en ejendom at have nærhed og udsyn til en golfbane, og ejeren af ejendommen hvorpå fredningen hviler, har fra lokale ejendomsmæglere fået bekræftet, at det også i nærværende konkrete tilfælde vil være værdiforøgende for naboejendommene, at blive umiddelbar nabo til golfarealer.

Det bemærkes videre i den forbindelse, at arealerne efter den nuværende fredning kan anvendes til landbrugsformål (af enhver art), og anvendelse til golfbane, vil under alle omstændigheder være værdiforøgende for naboerne set i forhold til en traditionel landbrugsproduktion med f.eks. animalsk produktion af fritgående grise.

For det tilfælde at fredningsnævnet mener, at naboarealerne er undergivet en værdiforringelse bemærkes, at en eventuel erstatning skal opgøres som værdiforskellen mellem, hvad ejendommene kunne sælges for på tidspunktet inden fredningsændringen, henholdsvis hvad ejendommene kan sælges for efter gennemførelsen af fredningsændringen.

Det gøres i den forbindelse gældende, at udvidelsen af golfbanen vil tilføre naboejendommene en økonomisk fordel, idet arealer stødende op til golfbaner - som ovenfor anført - ofte er ganske attraktive for Liebhaveere.

0 0 0

Det understreges, at ovenstående generelle betragtninger gøres gældende overfor samtlige de fremsatte erstatningskrav, idet nedenstående bemærkninger er specifikke til de enkelte erstatningssøgende.

0 0 0

Vedr. Hesbjergvej 25.

Vedrørende erstatningskrav på kr. 250.000 for tabt herlighedsværdi fra Suzanne Raaschou-Nielsen, ejendommen Hesbjergvej 25, er dette krav helt ude af proportioner med normal erstatningsfastsættelse for tab af herlighedsværdi. Der henvises i den forbindelse til ledende trykte afgørelser gengivet i KFE 1996.208, KFE 1996.185, KFE 1995.211, KFE 2002.251 og UfR 1995.466H.

I øvrigt anføres, at den pågældende ejendom ikke støder op til den planlagte udvidelse, men er beliggende over 300 meter herfra. Ejendommen er således slet ikke nabo, og derfor næppe i sig selv erstatningsberettiget.

Vedr. Nakkehoved Strandvej 40.

For så vidt angår erstatningskrav fra Bent Mækprang Poulsen, Nakkehoved Strandvej 40, gøres samme synspunkter gældende, idet denne ejendom dog er beliggende direkte op mod udvidelsen af golfbanen. Der er fremsat erstatningskrav på kr. 350.000 svarende til 30 % af den offentlige ejendomsvurdering (kr. 1.150.000). En sådan erstatning vil ligeledes være helt ude af proportioner med erstatningsfastsættelse i tilsvarende sager om erstatning efter naboretlige regler, jf. de ovenfor nævnte afgørelser.

I øvrigt er der i gældende ret ikke grundlag for at multiplicere en eventuelt nedsat handelsværdi med en faktor, idet erstatningen må fastsættes som forskellen mellem handelsværdien forud for henholdsvis efter fredningsændringen jf. ovenfor. Det bestrides ligeledes at denne ejendom falder i værdi som følge af etablering af udvidelse af golfbanen.

Det er i kravskrivelsen af 25. august 2004 fra advokat Poul Ege Poulsen gjort gældende, at der blandt andet skal ydes erstatning som følge af gene ved, at golfbolde slås ind på ejendommen, og at golfspillere må forventes at skaffe sig adgang til ejendommen for at søge efter golfbolde.

Således som de enkelte huller, der skal etableres ved udvidelsen, er planlagt, er det søgt at minimere risikoen for, at vildtfarne golfbolde slås ind på ejendommen. I den forbindelse bemærkes, at endelig udformning af banen skal godkendes af fredningsnævnet, samt at ejeren af banen løbende gør hvad der står i hans magt for at minimere sådanne evt. gener.

Matrikel 11 A og 3 A, Nakkehoved samt 1 C, Passebækgård.

Af ejeren af ejendommene matr.nr. 11 A og 3 A, Nakkehoved og 1 C, Passebækgård, er der fremsat erstatningskrav på i alt kr. 570.000 på baggrund af forringelse af jagtmulighed, forringelse af brugsværdi - begge multipliceret med 10 - samt for etablering af hegn.

For det første skal en eventuelt erstatning på baggrund af naboretlige regler, som allerede beskrevet ikke fastsættes ud fra en kapitalisering over en længere periode. Der erindres om, at evt. erstatning skal fastsættes ud fra naboretlige regler, og ikke efter ekspropriationsprincipper.

De generelle betragtninger ovenfor samt betragtningerne for de ovenfor anførte ejendomme gøres ligeledes gældende overfor dette krav. Således er erstatningskravet væsentlige højere end de størrelser praksis opererer med. I øvrigt bestrides det, at der kan ydes erstatning for tab af jagtmuligheder ud fra naboretlige grundsætninger.

Ejendommens ejer har ikke krav på erstatning som følge af ændring i de omkringliggende arealer, idet ejeren ikke med rette kan forvente, at disse stedse vil være gunstige for ejerens jagt.

Endelig bemærkes, at den natur- og faunapleje, der vil være mulig efter en vedtagelse af en ændret fredning, af fagfolk vil blive betragtes som være gunstig for dyrelivet i området, og dermed stimulerende for populationen af dyr, herunder jagtdyr, på naboarealer.

Etablering af beskyttelseshegn som beskrevet vil i øvrigt blive udført på golfbanens ejers bekostning i samråd med naboen, hvorfor erstatning allerede af den grund ikke bør tilkendes. Hegn vil i øvrigt naturligvis kun blive udført, hvis det er foreneligt med fredningen.

Matrikel 1 g, 1 d og 2, Passebækgård.

Vedrørende kravet fra Gunnar Kelsen, ejer af ejendommene matr.nr. 1 g, 1 d og 2 Passebækgårde, gøres ligeledes ovenstående betragtninger gældende.

Specifikt vedrørende etablering af stisystem bemærkes det, at der også med den tidligere fredning har været mulighed for etablering af et privat stisystem med offentlig adgang. Den nuværende fredning udelukker ikke denne mulighed, som den nuværende ejer blot ikke har udnyttet.

Ejeren af arealet hvorpå fredningen hviler, kunne således have åbnet for offentlig adgang via et stisystem uden at dette var i strid med den eksisterende fredning, og uden naboerne kunne have anfægtet dette.

Det forhold, at stisystemet nu etableres samtidig med en ændret fredning ændrer naturligvis ikke herpå.

Matr.nr. 1 d og 2 er iøvrigt beliggende direkte op til de eksisterende ni huller på golfbanen. Etablering af det i fredningsforslaget foreslåede stisystem udgør ikke sådanne "ganske særlige omstændigheder", der berettiger til erstatning, idet en vis trafik via golfspillerne allerede er en realitet."

IV. Fredningsnævnets afgørelse

Fredningsnævnets afgørelse, der muliggør udvidelse af golfbanen og anlæg af en offentlig sti på Passebækgård, omfatter ikke de ejendomme, der tilhører de erstatningssøgende lodsejere. Det må derfor vurderes efter naboretlige regler og retspraksis, om fredningsafgørelsen påfører lodsejerne et tab, der berettiger dem til erstatning. Der findes herefter ikke at være grundlag for at anse de gener, som en udvidelse af golfbanen måtte påføre lodsejerne, for at være så væsentlige, at de går udover, hvad en lodsejer må tåle på sin naboejendom. Lodsejernes krav på erstatning i anledning af ændringen af fredningen tages derfor ikke til følge.

Fredningsnævnet finder det efter omstændighederne rimeligt, at der ydes de lodsejere, der har haft udgift til bistand af advokat under sagen, en godtgørelse i medfør af naturbeskyttelseslovens § 47.

Godtgørelserne fastsættes således:

Bent Mackeprang Poulsen 2.000,00 kr.

Kenneth Larsen 2.000,00 kr.

Gunnar Kelsen 2.000,00 kr.

I alt 6.000,00 kr.,

der betales til advokat Poul Ege Poulsen, Strandgade 51, 3000 Helsingør

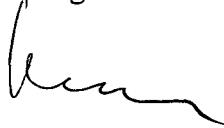
Suzanne Raaschou-Nielsen 10.000,00 kr.,

der betales til advokat Poul Heidmann, Bredgade 38, 1260 København K.

Den samlede udgift til godtgørelse udgør 16.000,00 kr. og betales i medfør af naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3 og stk. 4 med $\frac{3}{4}$ af Græsted-Gilleleje Kommune og med $\frac{1}{4}$ af Frederiksborg Amt.

Denne afgørelse kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 43, stk. 2, nr. 4, 2. pkt. indbringes for Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K af den, der anser sig for berettiget til større erstatning eller godtgørelse, eller en myndighed, der skal udrede en del af erstatningen. En evt. klage skal indgives skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af denne afgørelse.

Niels Olesen


Thorkild Bendsen
nævnets formand

Niels Ole Larsen