

Afgørelser – Reg. nr.:

Fredningen vedrører:

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet

Kendelser

Deklarationer

– 8 JULI 2010

J.nr. NKN-111-00052
marma

**Afgørelse
i sagen om fredning af Buddinge Batteri i Gladsaxe Kommune.**

Fredningsnævnet for København har den 22. december 2008 truffet afgørelse om fredning af Buddinge Batteri i Gladsaxe Kommune (matr.nr. 115 Buddinge). Fredningsnævnet traf samtidig afgørelse om erstatning i sagen.

Fredningsnævnets afgørelse er forelagt Naturklagenævnet til efterprøvelse i medfør af naturbeskyttelseslovens § 42.

Fredningsnævnets afgørelse er også påklaget til Naturklagenævnet af By- og Landskabsstyrelsen og Buddinge Batteri ApS, som ejer ejendommen.

Buddinge Batteri er fredet som fortidsminde efter museumslovens § 29 e. Det beskyttede fortidsminde omfatter såvel det centrale voldanlæg som den omgivende, tørre batterigrav og de bevarede dele af glaciset (batteriets ydre vold).

Buddinge Batteris historie.

Buddinge Batteri er et af fire befæstningsværker fra Københavns nyere landbefæstning, som er beliggende i Gladsaxe Kommune. De andre er Tinghøj Batteri, Gladsaxe Fort og Bagsværd Fort. Batteriet blev opført i 1888-89 og var beregnet på at hindre en fjende i at trænge frem i området mellem Tinghøj Batteri og Vangede Batteri, og det skulle beskyde mellemrummene mellem de foranliggende forter.

Batteriet er et åbent jordanlæg bestående af en central vold 2-3 m over den omgivende tørre batterigrav og med en ydre vold (glaciset). Der var i den centrale vold indbygget 6 betonbriske til kanoner, 2 ammunitionsdepoter af beton samt en kommandostation af beton, som er tilføjet i 1914.

I 1920 blev batteriet nedlagt og siden blev arealet anvendt af Geodætisk Institut, nu Kort- og Matrikelstyrelsen. Der er foretaget betydelige ændringer af det oprindelige voldanlæg, ligesom parcelhuskvarteret i tidens løb er krøbet op ad skråningen til batteriets glacis. Der er opført omkring 15 bygninger til brug for Kort- og Matrikelstyrelsen i perioden 1928-1988. I 1992 påbegyndte Kort- og Matrikelstyrelsen fraflytning af arealet og styrelsen benytter ikke området længere, bortset fra 9 målepunkter, som i henhold til tinglyst deklaration fortsat skal respekteres.

Arealet er spærret for publikum ved aflåste gitterporte.

Baggrunden for fredningsforslaget.

Fredningssagen blev rejst af Gladsaxe Kommune og Danmarks Naturfredningsforening den 16. juni 2006. Det foreslåede fredningsområde er på ca. 0,76 ha.

Det fremgår af fredningsforslaget, at ønsket om fredning af Buddinge Batteri har en konkret anledning, som der redegøres for. Efter Kort- og Matrikelstyrelsens ophør med brugen af forsvarsværket og dets omgivelser blev området overdraget fra staten til ejendomsselskabet Freja A/S ved skøde tinglyst 2. august 2002. Freja overdrog herefter på betinget skøde ejendommen til firmaet 2talinvest ApS, som lod udarbejde et boligprojekt for Buddinge Batteri. Heri indgik fjernelse af de fleste bygninger og opførelse af 20 etagelejligheder. Kulturarvsstyrelsen meddelte den 13. april 2005 dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen til at nedrive eksisterende bygninger og opføre nye bygninger til beboelse. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet, som den 12. oktober 2005 ændrede Kulturarvsstyrelsens tilladelse til et afslag. På denne baggrund har Gladsaxe Kommune og Danmarks Naturfredningsforening vurderet, at den generelle planlægning og beskyttelse af Buddinge Batteri bør suppleres med en tinglyst naturfredning, som sikrer såvel de kulturhistoriske som de rekreative interesser for al fremtid.

Batteriet ligger højt på forkanten af en bakkekam lidt neden for bakketoppen. Der er stadig udsigt over forterrænet fra nordvest til nordøst. Udsigten vil forbedres væsentligt, hvis bygningerne på batteriets område fjernes. Fra voldkronen vil man kunne fornemme den militære beliggenhed i landskabet og via informationstavler få mulighed for at forstå batteriets funktion. Denne oplevelse kan man kun få to andre steder på Københavns landbefæstning på grund af den fortættede forstadsbebyggelse, de omfattende infrastrukturanlæg og den kraftige bevoksning ved de øvrige anlæg.

Planlægning.

Det fremgår af kommuneplanens hovedstruktur, at de forter og batterier, som ikke er offentligt tilgængelige, skal søges åbnet helt eller delvist. Buddinge Batteris anvendelse fastlægges i rammebestemmelserne til grønt område.

Området ligger i byzone og er omfattet af lokalplan nr. 109, som blev vedtaget af Gladsaxe Kommune den 13. august 1997. Ifølge lokalplanen må området kun anvendes til fritidsformål og må ikke yderligere udstykkes eller bebygges. Området skal udformes og vedligeholdes som offentligt tilgængeligt parkanlæg.

Fredningens indhold.

Fredningens formål er at frilægge, bevare og genoprette fortidsmindet, at sikre dets anvendelse som rekreativt område med offentlig adgang, samt at formidle områdets kulturhistorie til publikum.

Det fredede areal skal afstås til Gladsaxe Kommune, jf. naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 5. Kommunen forpligtes til inden for en frist på 10 år at foretage oprydning af området, således at nærmere angivne bygninger fjernes og de bevarede kanonbriske frilægges. Forsvarsværket retableres og indrettes til rekreativt, offentligt område efter en plan godkendt af Kulturarvsstyrelsen.

Forsvarsanlæggets oprindelige bygninger skal bevares og vedligeholdes. Der må ikke opføres nye bygninger, foretages ændringer i terræn og vegetationsforhold, opgraves planter eller deponeres affald.

Pleje og tilsyn varetages af Gladsaxe Kommune og der udarbejdes plejeplan for området.

Publikum har adgang til fods overalt på arealet, dog kun til bygninger, hvor det er særskilt angivet ved skiltning. Under forudsætning af Kulturarvsstyrelsens godkendelse etableres der en cykel- og gangstiforbindelse fra Gustav Esmanns Allé til Marineborg Allé. Fredningen er ikke til hinder for, at der som led i den rekreative anvendelse af området kan afvikles midlertidige arrangementer med offentlig adgang, såfremt disse ikke medfører fysiske indgreb i fortidsmindet. Der kan efter plejemyndighedens bestemmelse i begrænset omfang opstilles borde og bænke som hører hjemme i byparker og lignende, men disse skal i placering og udformning underordnes hensynet til fortidsmindet.

Der skal opsættes informationstavler med henblik på at formidle stedets kulturhistorie, og der kan opsættes skilte med oplysning om adgangsvilkår.

Fredningen respekterer en tinglyst deklaration om 9 opmålingspunkter tilhørende Kort- og Matrikelstyrelsen. Fredningen træder ikke i stedet for anden lovgivning, og der kræves således fortsat bl.a. tilladelse i henhold til museumsloven til tilstandsændringer af fortidsmindet.

Erstatning.

Det fremgår af fredningsnævnets kendelse om erstatning i forbindelse med fredning af Buddinge Batteri, at fredningsforslaget blev modtaget i fredningsnævnet den 19. juni 2006 og ifølge fremsendelsesskrivelsen var sendt i kopi til bl.a. Freja Ejendomme A/S og 2talinvest ApS. Ejendommen blev overdraget fra Freja Ejendomme A/S til 2talinvest ved skøde underskrevet den 22. juni og 3. juli 2006 af henholdsvis køber og sælger. Overtagelsesdagen var aftalt til 1. juli 2006. Købesummen udgjorde 6,5 mio. kr.

Ejendommen er senere overdraget til Buddinge Batteri ApS, som er et selskab, der den 31. januar 2007 er stiftet af 2talinvest A/S. Købesummen var 7 mio. kr. Ejeren har påstået sig tilkendt en erstatning for ejendommen i sin helhed svarende til en markedsværdi på 11 mio. kr. Der er endvidere nedlagt påstand om erstatning for tab af lejeindtægt på 1,5 mio. kr. samt tab på 1,5 mio. kr. i relation til de projektudviklingstiltag, som ejerne har haft. De årlige lejeindtægter er opgjort til 817.200 kr. med fradrag af driftsudgifter på 65.000 kr. eller 752.200 kr. netto.

Fredningsnævnet har henvist til, at områdets anvendelse ifølge lokalplanen er fastlagt til fritidsformål, grønt område. Ejendomsværdien blev ved den ordinære vurdering den 1. oktober 2004 fastsat til 5.450.000 kr. Ved reguleringen den 1. oktober 2005 blev den fastsat uændret.

Vurderingen må efter fredningsnævnets opfattelse antages at være fastsat på basis af den på ejendommen hvilende lokalplan og må derfor tillægges betydning for nævnets fastsættelse af ejendommens værdi på tidspunktet for fredningsforslagets fremsættelse. Den omstændighed, at ejendomsværdien den 1. oktober 2006 blev fastsat til 7.100.000 kr. kan ikke tillægges betydning, idet den skyldes, at ejendommen i mellemtiden var handlet. 2talinvest ApS købte ejendommen efter at være gjort bekendt med, at den var begæret fredet. Køberens mulige forventninger om ejendommens anvendelse i strid med lokalplanen og fredningsforslaget kan derfor ikke tillægges betydning.

Erstatningen til ejeren af ejendommen for dens overdragelse til Gladsaxe Kommune fastsættes derfor til den ved fredningsforslagets fremsættelse fastsatte offentlige vurdering på 5.450.000 kr.

Uanset, at området tilfalder Gladsaxe Kommune, har fredningsnævnet ikke fundet grundlag for at ændre den fastsatte fordeling af erstatningen, jf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3 og 4, idet fredningen påfører Gladsaxe Kommune betydelige udgifter til områdets frilæggelse og oprydning. Staten skal således udrede 75 % og Gladsaxe Kommune 25 % af erstatningsbeløbet.

Klagerne.

By- og Landskabsstyrelsen har anført, at erstatningens størrelse ikke stemmer overens med de fredningsværdier, der opnås ved fredningen. De nationale interesser omkring Buddinge Batteri består først og fremmest i at sikre batteriet som fortidsminde. Da batteriet er omfattet af museumslovens § 29 e, hvorefter der ikke må foretages ændringer i tilstanden af fortidsmindet eller foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel, er det styrelsens opfattelse, at de nationale interesser er tilstrækkeligt tilgodeset. Dette ser styrelsen bekræftet i Naturklagenævnets afgørelse af 12. oktober 2005, som stadfæster den hidtidige restriktive praksis mod ændringer af fortidsminder.

By- og Landskabsstyrelsen mener derfor, at fredningen med det nuværende indhold er betydeligt mere vidtgående end nødvendigt for at tilgode de nationale interesser omkring Buddinge Batteri. Fredningen har i overvejende grad lokal betydning, idet en fuldstændig frilæggelse af anlægget og offentlig adgang primært vil være til gavn for borgerne i Gladsaxe Kommune. Såfremt Naturklagenævnet beslutter, at fredningen skal gennemføres i den foreliggende form, bør fordelingen af erstatningen ændres, så kommunen pålægges at afholde en betydelig større del af erstatningen eller hele erstatningen, jf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 4. Styrelsen har i den forbindelse oplyst, at en genskabelse og frilæggelse af Buddinge Batteri efter en nærmere prioritering ikke blev medtaget i samarbejdsprojektet mellem Realdania, Kulturarvsstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen om revitalisering af Københavns nyere befæstning, hvortil Miljøministeriet bidrager med 50 mio. kr.

Uanset spørgsmålet om fordelingen af erstatningen har By- og Landskabsstyrelsen opfordret Naturklagenævnet til at overveje, om der overhovedet er et rimeligt forhold mellem de gevinster, der opnås ved at gennemføre fredningen i den foreliggende form, og de samlede omkostninger, som er knyttet hertil. En del af formålene kan efter styrelsens opfattelse sandsynligvis opnås ved en mindre omfattende fredning, der giver kommunen adgang til at pleje anlægget, frilægge en del af de militære installationer med henblik på formidling og åbne for offentligheden til de dele af området, som ikke anvendes erhvervsmæssigt. En sådan fredning vil efter styrelsens opfattelse kunne gennemføres uden at anlægget nødvendigvis skal afstås til kommunen. Den kan samtidig udformes således, at hele anlægget kan genskabes, såfremt der efterfølgende opstår mulighed herfor.

Buddinge Batteri ApS' advokat har bl.a. anført, at kendelserne krænker ejerens rettigheder i væsentligt omfang, dels som følge af, at ejendommen skal afstås til Gladsaxe Kommune og dels som følge af, at den tilkendte erstatning vil medføre et ikke uvæsentligt tab. Både 2talinvest ApS og Buddinge Batteri ApS har handlet i tillid til udbudsvilkårene og i tillid til den gældende lokalplan for området. Der har uden ophold været drevet erhvervsmæssig virksomhed på ejendommen, idet Buddinge Batteri har været udlejet til statslige virksomheder samt Dansk Flyvehistorisk Forening, dvs. til brug for kontorfaciliteter, værksted, oplagring m.v.

Efter klagerens opfattelse har Gladsaxe Kommune ønsket at fremme en fredningssag for at kunne erhverve Buddinge Batteri til en lavere pris end markedsvilkårene. En fredning vil betyde, at klager i det mindste ikke kan fortsætte med erhvervsmæssig udlejning, hvilket klager netop havde støttet ret på i henhold til udbudsvilkårene og lokalplanen. Hvis fredningen stadfæstes må erstatningen afspejle de markedsvilkår, der er gældende på det tidspunkt, hvor en fredning bliver en realitet. Gladsaxe Kommune har forhandlet med Freja Ejendomme A/S om køb af Buddinge Batteri og har tilbudt 2.5 mio. kr., hvilket blev afslået af sælger. Buddinge Batteri ApS har købt ejendommen på markedsvilkår og har støttet ret på ejendomsmæglerens prospektoplysninger og lokalplanen. Buddinge Batteri ApS har haft en berettiget forventning om at kunne anvende ejendommen til erhvervsmæssige formål, herunder udlejning. Ejendommen har historisk set og uden ophold været anvendt til erhvervsmæssige formål.

Buddinge Batteri ApS, herunder 2talinvest ApS har samarbejdet med Kulturarvsstyrelsen og Gladsaxe Kommune og i den forbindelse udarbejdet et projekt, der fremmede områdets anvendelse og sikrede vedligeholdelsen af hele området. Naturklagenævnet afgørelse af 12. oktober 2005 udelukker ikke, at et nyt projekt med boliger på Buddinge Batteri kunne nyde fremme. Der er investeret et ikke ubetydeligt beløb i projektudvikling, rådgivning m.v. og udgifterne er afholdt i tillid til, at man kunne fortsætte den hidtidige erhvervsmæssige udlejningsdrift. Buddinge Batteri ApS skal i forbindelse med en erstatning ikke stilles ringere end hvis Buddinge Batteri var solgt til tredjemand. Der er tinglyst en prioritetsgæld på ca. 10 mio. kr. på ejendommen.

Bemærkninger til klagerne.

Gladsaxe Kommune har ved brev af 28. maj 2009, som Danmarks Naturfredningsforening har tilsluttet sig, bemærket til klagen fra By- og Landskabsstyrelsen, at kommunen tidligere har behandlet et forslag fra fredningsnævnet om i fredningen at give mulighed for en erhvervsmæssig udnyttelse af 5 bygninger, som er opført i området mellem 1928 og 1945. Kommunen tilsluttede sig i den forbindelse Kulturarvsstyrelsens vurdering af, at de 5 bygninger er med til at sløre forsvarsanlæggets funktion og dermed forstyrre oplevelsen af fortidsmindet. Kommunen tilsluttede sig ligeledes Kulturarvsstyrelsens opfattelse af, at de 5 bygninger ikke repræsenterer en sådan

værdi, at de bør bevares på bekostning af fortidsmindet. Kommunen er fortsat af den opfattelse, at en væsentlig del af fredningens formål vil blive tilsidesat, såfremt man tiltræder By- og Landskabsstyrelsens forslag om en mindre omfattende fredning.

Hvad angår forholdet mellem erstatningens størrelse og den nationale værdi af fredningen, er det kommunens synspunkt, at staten gennem Freja Ejendomme A/S' salg af Buddinge Batteri fortsat vil have et overskud på ca. 2 mio. kr., når statens erstatningsandel på 4 mio. kr. er afholdt. Kommunen finder derfor ikke den foreslåede fordeling af erstatningen mellem staten og Gladsaxe Kommune urimelig. Kommunen kan i øvrigt tilslutte sig fredningsnævnets begrundelse for fordelingen om, at fredningen pålægger kommunen betydelige udgifter til områdets frilæggelse og oprydning.

For så vidt angår klagen fra Buddinge Batteri ApS har Gladsaxe Kommune bemærket, at 2talinvest i 2006 købte Buddinge Batteri af Freja Ejendomme A/S uden forbehold og med viden om, at fredningsforslaget for området var under udarbejdelse. Af skødet fremgår således "Det er sælger uvedkommende, om der rejses fredningssag og dennes eventuelle udfald. Det er sælger uvedkommende, om køber opnår den ønskede lokalplan, anden lokalplan eller ingen lokalplan." Det har således måttet indgå i 2talinvests overvejelser, at der via en fredning kunne ske ændringer i muligheden for at anvende ejendommen set i forhold til bestemmelserne i den gældende lokalplan. Gladsaxe Kommune har ikke på noget tidspunkt efter Naturklagenævnets afgørelse fra 12. oktober 2005, der afviste boligbyggeri på området, stillet 2talinvest i udsigt, at man var indstillet på at ændre den gældende lokalplan, som udlægger området til offentligt rekreativt område.

Det har endvidere været kommunens klare opfattelse, at den erhvervsmæssige anvendelse af Buddinge Batteri ophørte samtidig med, at Kort- og Matrikelstyrelsens anvendelse af området ophørte i 2002. Da 2talinvest købte området i 2006, er det over 3 år efter, at Kort- og Matrikelstyrelsens anvendelse ophørte. Der er derfor på købstidspunktet tale om et kontinuitetsbrud i anvendelsen, som efter planlovens § 56 indebærer, at det er anvendelsen til rekreativt område, der er den lovlige anvendelse og ikke en eventuel udlejning til erhvervsformål. Gladsaxe Kommune betragter i den sammenhæng ikke Flyvehistorisk Forenings anvendelse af en enkelt bygning på købstidspunktet som en erhvervsmæssig anvendelse, og alle øvrige bygninger i området har på dette tidspunkt stået ubenyttet hen siden Kort- og Matrikelstyrelsens fraflytning.

Samlet set er det derfor Gladsaxe Kommunes opfattelse, at 2talinvest har købt Buddinge Batteri for dyrt i 2006. Kommunen kan tilslutte sig fredningsnævnets bemærkninger om, at købers mulige forventninger til ejendommens anvendelse i strid med lokalplanen og fredningskendelsen ikke kan tillægges betydning.

Buddinge Batteri ApS' advokat har supplerende bemærket til sagen, at fredningsnævnets afgørelse ikke er i overensstemmelse med flere grundlæggende forvaltningsretlige principper. Fredningen er utjenlig i forhold til nationale interesser. Fredningen efter museumsloven og den restriktive praksis, som loven administreres efter, giver sikkerhed for bevaring af Buddinge Batteri som fortidsminde. Den tinglyste deklaration om Kort- og Matrikelstyrelsens målepunkter udelukker enhver form for ændringer eller arbejde på en omfattende og betydelig del af fortidsminde. Yderligere sikring ved fredning efter naturbeskyttelsesloven er derfor ikke tjenlig til sikring af Buddinge Batteri som fortidsminde. Når fredningsnævnets afgørelse ikke er tjenlig i forhold til afgørelsens eksplicite formål, strider afgørelsen imod forvaltningsrettens principper og afgørelsen er som følge heraf ikke gyldig.

Advokaten har endvidere bemærket, at fredningen også har til hensigt at sikre offentlig adgang til batteriet. Ejeren har tilbagevendende tilkendegivet at være villig til at etablere offentlig adgang og for egen regning forestå de nødvendige ændringer på ejendommen, hvorfor ekspropriation og totalfredning må betegnes som uforholdsmæssigt bebyrdende i forhold til en simpel aftale og eventuel tinglysning af denne. Hvis der er konkrete forhold på ejendommen, som i et fredningsperspektiv er af væsentlig værdi, bør en fredning afgrænses hertil.

Såfremt Naturklagenævnet stadfæster fredningsafgørelsen, påstår ejeren sig tillagt en erstatning på ca. 11 mio. kr. foruden skønsmæssigt fastsatte udgifter til sagkyndig bistand. Det grundlæggende synspunkt er, at ejendommen skal værdisættes som erhvervsejendom til udlejning og ud fra de udlejningsmuligheder, som var oplyst til ejer ved købet af ejendommen, og som har været lagt til grund ved den offentlige vurdering af ejendommen.

Ejendommen har fungeret som erhvervsejendom siden 1920. Da ejendommen overdrages til Freja Ejendomme A/S i 2002 tjener ejendommen som udlejningsejendom med erhvervslejemål. Da der i 2004 indgås aftale med den nuværende ejer om overdragelse af ejendommen, fritstilles køber fra eksisterende lejeaftaler. Den eksisterende erhvervsudlejning opretholdes dog fortsat i modificeret form. Den nuværende ejer forestår herefter løbende udlejning og fortsætter anvendelsen af ejendommen som udlejningsejendom med erhvervslejemål. Buddinge Batteri har således tjent til erhvervsmæssig anvendelse uafbrudt fra 1920 til i dag. Advokaten har henvist til ejendomsvurderingen fra 2008, som er baseret på erhvervsmæssig anvendelse, BBR-meddelelsen udskrevet i forbindelse med seneste ejerskifte, samt DM Revisions opgørelse af lejeindtægter og ansættelse af ejendommens værdi fra 2008. De aktuelle lejekontrakter kan fremsendes. Den nuværende ejer har indgået aftale med Freja Ejendomme A/S om erhvervelse af Buddinge Batteri i 2004, forud for fremsættelse af fredningsforslaget.

Ejendommen er handlet til 6.5 mio. kr. mellem professionelle parter på markedsvilkår. Erhvervelse af ejendommen er delvist finansieret ved optagelse af lån i ejendommen. Panthaverne har vurderet, at ejendommen repræsenterer en sikkerhed på 9.750.000 kr. Ifølge den offentlige ejendomsvurdering fra 2008 er ejendommen værdisat til 8.165.122 kr. Nybolig har i 2006 vurderet, at ejendommen vil kunne sælges til 11 mio. kr. DM Revision har på basis af en opgørelse af aktuelle lejeindtægter vurderet ejendommens kontantpris til 10.745.714 kr. På dette grundlag påstår ejeren sig tilkendt en erstatning på 11 mio. kr.

Hannedal Vejforening og en nabo til batteriet har bl.a. bemærket, at ejerne på købstidspunktet var bekendt med både kommunens hensigter med området og fredningsforslaget, hvorfor de ikke kan have haft tillid til at få lov til at omdanne området til boligområde. Kun en fredning vil sikre bevarelsen af Buddinge Batteri.

Supplerende bemærkninger.

By- og Landskabsstyrelsen har yderligere bl.a. bemærket til sagen, at styrelsens forslag om en mindre omfattende fredning skal ses i sammenhæng med styrelsens opfordring til Naturklagenævnet om at overveje, om der er et rimeligt forhold mellem de gevinster, der opnås med fredningen, og de samlede omkostninger. Styrelsen har i den forbindelse henvist til lovbemærkningerne til naturbeskyttelsesloven, hvoraf fremgår, at der forventes udvist tilbageholdenhed med at gennemføre en fredning, der indebærer store omkostninger, og som fredningsmyndighederne ud fra en økonomisk synsvinkel har udtalt sig imod, fordi den naturmæssige gevinst ikke står mål med de omkostninger, der er knyttet til realiseringen af fredningen. Forslaget om en mindre omfattende fredning skal derfor ses som et bidrag til Naturklagenævnets overvejelser om forholdet mellem gevinster og omkostninger.

Selvom By- og Landskabsstyrelsen ud fra et ideelt synspunkt har forståelse for sagsrejsernes ønske om at gennemføre fredningen i den foreliggende form, er styrelsen ikke enig i, at en væsentlig del af fredningens formål vil blive tilsidesat ved styrelsens forslag. De militærhistorisk mest interessante og mest velbevarede dele af fortidsmindet vil kunne frilægges og genoprettes, ligesom offentligheden vil få adgang hertil. Kommunen vil som plejemyndighed få mulighed for at sikre den øvrige del af fortidsmindet mod yderligere forfald. Endelig vil en fuldstændig genopretning og åbning kunne gennemføres, såfremt der med midler, skaffet af anden vej, opnås en aftale om overtagelse med ejerne.

For så vidt angår det af Gladsaxe Kommune anførte om, at "staten" med den fastsatte fordeling af erstatningen vil have et overskud, er dette efter By- og Landskabsstyrelsens opfattelse uden betydning for vurderingen af, i hvilket omfang fredningen hovedsageligt har betydning for kom-

munen. Styrelsen fastholder derfor, at fredningen i den foreliggende form i overvejende grad har lokal betydning, og at fordelingen af erstatningen - uanset størrelsen - bør ændres, så kommunen pålægges at afholde den helt eller med en betydeligt større andel. Ved behandling af fredningsforslaget vedtog Gladsaxe Byråd at afholde samtlige omkostninger som følge af fredningen, herunder også udgifterne til erhvervelse af området.

Besigtigelse og sagens videre forløb.

Naturklagenævnet besigtigede den 5. oktober 2009 Buddinge Batteri og afholdt offentligt møde med deltagelse af sagens parter. Nævnet drøftede herefter sagen foreløbigt og besluttede, at sagens behandling skulle udsættes, da grundlaget for at træffe afgørelse på daværende tidspunkt ikke var tilstrækkeligt.

Naturklagenævnet traf den 23. april 2010 afgørelse om, at der ikke eksisterer nogen ret for ejeren til at anvende ejendommen i strid med den gældende lokalplan. Afgørelsen indebærer, at batteriets område og bygninger kun må anvendes til offentlige formål i overensstemmelse med lokalplanen.

Det fremgår af nævnets afgørelse, at der i planlovens § 48 er fastsat bestemmelse om kommunens overtagelsespligt mod erstatning i tilfælde af, at en lokalplan forbeholder en ejendom til offentligt formål, idet en sådan pligt dog kun påhviler kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme. Det er efter planlovens § 50 taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der afgør spørgsmål om berettigelsen af et krav efter § 48 og fastsætter erstatningen.

Naturklagenævnets afgørelse.

I sagens behandling har deltaget 8 af Naturklagenævnets 10 medlemmer: Mikkel Schaldemose (formand), Martin Glerup, Leif Hermann, Britta Schall Holberg, Mogens Mikkelsen, Anders Stenild, Poul Søgaard og Henrik Waaben.

Et flertal på 7 af Naturklagenævnets medlemmer udtaler:

Som følge af Naturklagenævnets afgørelse af 23. april 2010 vil Buddinge Batteri ifølge den gældende lokalplan for området ikke kunne anvendes til erhvervsmæssige aktiviteter, hverken ved anvendelse af de eksisterende bygninger eller ved nyopførelse af byggeri.

Opførelse af nyt byggeri eller andre ændringer vil i øvrigt forudsætte dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen. Naturklagenævnet har tidligere (afgørelse af 12. oktober 2005) ændret Kulturarvsstyrelsens tilladelse til at nedrive eksisterende bygninger på Buddinge Batteri og opføre nye bygninger til beboelse til et afslag.

Samlet set er der på det foreliggende lov- og planlægningsmæssige grundlag ikke udsigt til, at der vil ske ændringer i anvendelse af bygninger og arealer på Buddinge Batteri i form af erhvervsmæssige aktiviteter.

Formålet med at gennemføre fredning af området er at frilægge, bevare og genoprette fortidsmindet, at sikre dets anvendelse som rekreativt område med offentlig adgang, samt at formidle områdets kulturhistorie til publikum. Fredningens indhold er således i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om anvendelse til offentlige formål. Gladsaxe Kommunes ønske om at sikre offentlig adgang m.v. vil kunne opfyldes på anden måde end gennem fredning af området, jf. herved planlovens kapitel 11.

Efter en samlet vurdering finder Naturklagenævnets flertal ikke tilstrækkeligt grundlag for at gennemføre fredning af området. Der er herved lagt vægt på de gældende lov- og planlægningsmæssige begrænsninger for områdets anvendelse og på, at fredningens formål kan opnås på anden måde end ved fredning.

Et mindretal (Leif Hermann) stemmer for at gennemføre fredningen.

På baggrund af flertallets stemmeafgivning ophæves Fredningsnævnet for Københavns afgørelser af 22. december 2008 om fredning af Buddinge Batteri og om erstatning i forbindelse med fredning af Buddinge Batteri.

På Naturklagenævnets vegne



Mikkel Schaldemose
Viceformand

NATURKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8, 2400 København NV
Tlf.: 7254 1000 Fax: 7254 1001
E-mail: nkn@nkn.dk Web: www.nkn.dk
CVR: 18210932

Advokat Tomas O. Berg
Ret & Råd
Vester Voldgade 90
1552 København V

12. oktober 2010
J.nr. NKN-111-00052
marma

Vedr. fredning af Buddinge Batteri i Gladsaxe Kommune.□□□□□

De har repræsenteret Buddinge Batteri ApS under behandling af sagen om fredning af Buddinge Batteri ved Naturklagenævnet. Ved breve af 13. juli og 6. september 2010 har De anmodet om godtgørelse til dækning af Buddinge Batteri ApS' udgifter til bl.a. advokatbistand.

Efter naturbeskyttelseslovens § 47 kan Naturklagenævnet bestemme, at der skal ydes en ejer eller bruger en passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling for Naturklagenævnet. Der er derimod ikke hjemmel til at yde godtgørelse for sagkyndig bistand til behandling af andre sager end fredningssager.

Naturklagenævnet bestemmer i overensstemmelse hermed, at der kan ydes Buddinge Batteri ApS en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved fredningssagens behandling på kr. 92.000 inkl. moms. Endvidere ydes godtgørelse for afholdte udgifter til beregning af ejendomsværdi kr. 14.800 og udgifter til tingbogsattest m.v. kr. 2.680.

Den samlede tilkendte godtgørelse er således kr. 109.480 inkl. moms, som udbetales til advokat Tomas O. Berg.

Denne afgørelse er truffet af Naturklagenævnets formand på nævnets vegne, jf. naturbeskyttelseslovens § 81, stk. 3.

På Naturklagenævnets vegne

Mikkel Schaldemose
Viceformand

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 FOR KØBENHAVN

Retten i Lyngby
Lyngby Hovedgade 96
2800 Kgs. Lyngby
Telefon: 99 68 48 00
Telefax: 99 68 48 99

Modtaget i
By- og Landskabsstyrelsen
23 DEC. 2008

Den 22. december 2008
FRS nr. 30/06 BH

By- og Landskabsstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Fredning af Buddinge Batteri.

Vedlagt fremsendes fredningsnævnets kendelser af 22. december 2008 om fredning af Buddinge Batteri og erstatning.

Afgørelsen om fredning kan ifølge naturbeskyttelseslovens § 43, stk. 3, klages af

1. Ejere- og brugere,
2. enhver, der under sagen har givet møde for nævnet eller har fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse,
3. statslige- og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, samt
4. organisationer med videre, som antages at have en væsentlig interesse i afgørelsen.

Afgørelsen om erstatning kan kun påklages af den, der anser sig for berettiget til større erstatning, eller en myndighed, der skal udrede en del af erstatningen.

Fredningsnævnets afgørelse om godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand under fredningssagens behandling kan efter naturbeskyttelseslovens § 47 ikke påklages.

Klage skal ifølge naturbeskyttelseslovens § 43, stk. 4, være skriftlig og sendes direkte til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klagefristen er ifølge § 87 fire uger fra den dag, afgørelsen er meddelt eller offentlig bekendtgjort.

Hans Chr. Poulsen
Hans Chr. Poulsen
Formand.

KENDELSE

om fredning af Buddinge Batteri

afsagt den 22. december 2008 af Fredningsnævnet for København

Danmarks Naturfredningsforening og Gladsaxe kommune har rejst sag om fredning af Buddinge Batteri, der er beliggende på adressen Karl Gjellerups Allé 15, 2860 Søborg, i Gladsaxe kommune.

Baggrunden for fredningsforslaget

Buddinge Batteri er et af fire befæstningsværker fra Københavns nyere landbefæstning, som er beliggende i Gladsaxe kommune. De andre er Tinghøj Batteri, Gladsaxe Fort og Bagsværd Fort.

Buddinge Batteri blev opført i 1888-1889 på et mindre højedrag sydvest for Buddinge by. Dengang var området åbent land. Anlægget var beregnet på at hindre en fjende i at trænge frem i området mellem Tinghøj Batteri og Vangede Batteri, og det skulle beskyde mellemrummene mellem de andre forter.

Der er tale om et åbent jordanlæg bestående af en central vold 2-3 meter over den omgivende tørre batterigrav og med en omgivende ydre vold (glaciset). Der var i den centrale vold indbygget 6 betonbriske til kanoner og 2 ammunitionsdepoter af beton samt en kommandostation af beton, der dog ifølge den betonstøbte indskrift først er tilføjet i 1914 ved første Verdenskrigs begyndelse. Armeringen bestod af seks 12 cm kanoner, som i fredstid var opmagasineret i det nærliggende skytsmagasin.

I 1920 blev Buddinge Batteri nedlagt ligesom hovedparten af Københavns landbefæstning. Siden har Staten anvendt arealet ved at stille det til rådighed for Geodætisk Institut og senere Kort- og Matrikelstyrelsen, der har opført flere bygninger på området.

Kort- og Matrikelstyrelsen ophørte i 1992 med brugen af arealet, dog er der fortsat 9 målepunkter, og området er spærret for publikum.

I 2002 blev området af Staten overdraget til ejendomsselskabet Freja A/S, der i 1997 blev stiftet af Staten med det formål at forestå videresalg af statslige ejendomme, man ikke længere ønskede at anvende. Staten er eneaktionær.

Ejendomsselskabet Freja A/S overdrog ejendommen til 2talinvest Aps, som lod udarbejde et boligprojekt for Buddinge Batteri. Boligprojektet indeholdt forslag til fjernelse af de fleste bygninger på området og opførelse af etagelejligheder.

Buddinge Batteri er som forsvarsanlæg, der er over 100 år gammelt, omfattet af museumslovens umiddelbare beskyttelse af fortidsminder, jf. lovens § 29 e. Den 13. april 2005 imødekom Kulturarvsstyrelsen en ansøgning fra ejeren af ejendommen og gav efter museumslovens § 29 j, stk. 1, jf. § 29 e, stk. 1, tilladelse til at nedrive eksisterende bygninger og opføre nye bygninger til beboelse, derunder en toetages boligblok umiddelbart nord for det centrale voldanlæg. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet, der den 12. oktober 2005 bestemte, at fortidsmindetilstanden skulle stå ved magt og derfor ændrede Kulturarvstyrelsens afgørelse til et afslag.

Nærværende fredning efter naturbeskyttelsesloven er ønsket gennemført for at skabe yderligere sikkerhed for, at den gældende planlægning fastholdes, således at der ikke gennem eventuelle fremtidige dispensationer eller lignende kan gennemføres anden anvendelse af Buddinge Batteri end rekreativt offentligt grønt område med værdifuld kulturhistorisk værdi.

Planlægningsforhold

Gladsaxe kommuneplan 2005 indeholdt mål om, at de forter og batterier, som ikke i forvejen er offentligt tilgængelige, skal søges åbnet helt eller delvist, og Buddinge Batteri er udset til grønt område. Lokalplanen, vedtaget af Gladsaxe kommune den 13. august 1997, (lokalplan nr. 109) indeholder for område 6, Buddinge Batteri, bestemmelse om, at området ikke må yderligere bebygges, og at området skal udformes og vedligeholdes som offentligt tilgængeligt parkanlæg.

Sagens behandling

Den 16. juni 2006 rejste Danmarks Naturfredningsforening og Gladsaxe kommune sagen om fredning af Buddinge Batteri.

Forslaget blev i medfør af naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 1, bekendtgjort i Gladsaxe Bladet den 27. juni 2006, Jyllandsposten den 28. juni 2006, Statstidende den 29. juni og den 3. august 2006, Berlingske Tidende den 29. juni 2006, Bagsværd/Søborg Bladet den 4. juli 2006, og Søndagsavisen den 9. juli 2006.

Advokat Tom Mortang har på vegne af 2talinvest A/S protesteret imod fredningsforslaget og henvist til et forløb, hvor blandt andet Gladsaxe kommune og Kulturarvstyrelsen var involveret i projekt om boligbyggeri på ejendommen.

Den 30. august 2006 var der offentligt møde i henhold til naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 5.

Fredningsnævnet har besigtiget området den 24. maj 2007.

Efter besigtigelsen har advokat Tom Mortang på ejerens vegne fremsendt et nyt skitseoplæg til fremtidig anvendelse af ejendommen, blandt andet nu 14 nye boliger i stedet for som tidligere 22 boliger, og i den forbindelse har ad-

vokaten oplyst, at "der er lagt meget vægt på at tage hensyn til det omgivende miljø, herunder naboer og offentligheden adgang til voldanlægget."

Gladsaxe kommune har om dette nye skitseoplæg udtalt, at kommunen har drøftet oplægget med Danmarks Naturfredningsforening, samt at foreningen og kommunen er enige om, "at den foreslåede opførelse af nyt boligbyggeri strider mod fredningsforslagets formål, som er at frilægge, bevare og genoprette fortidsmindet. Sagsrejserne er således enige om, det ikke er muligt at forene ejers ønske om en ny bebyggelse med fredningens formål."

Fredningsnævnet har herefter besluttet at tage forslaget om fredning til følge og fastsattes følgende

FREDNINGSBESTEMMELSER

§ 1 Fredningens formål

Fredningen af Buddinge Batteri har til formål at frilægge, bevare og genoprette fortidsmindet, at sikre dets anvendelse som rekreativt område med offentlig adgang samt at formidle områdets kulturhistorie til publikum.

§ 2 Fredningsområdet

Fredningsarealet omfatter ca. 0,76 ha og er beliggende på matr. nr. 115 Buddinge. Der henvises til fredningskortet.

Det fredede areal må ikke udstykkes.

§ 3 Ejerforhold

Der bestemmes i medfør af naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 5, at fredningsarealet skal afstås til Gladsaxe kommune. Erstatning herfor fastsættes i en samtidig afsagt kendelse herom.

§ 4 Frilæggelse

Gladsaxe kommune forpligtes til inden for en frist på 10 år fra fredningens ikrafttræden at foretage en oprydning af området, således at de bygninger, der er angivet med signatur A på fredningskortet, fjernes. Oprydningen kan ske samlet eller etapevis.

I forbindelse med oprydningen frilægges de bevarede kanonbriske.

Fredningsnævnet kan give dispensation til opretholdelse af ikke-skæmmende bygningsdele, som er indbygget i jordanlægget, hvis disse kan finde anvendelse til formidling af anlæggets kulturhistorie.

§ 5 Genopretning

I takt med, at fortidsmindet frigøres for de bygninger, der ikke skal bevares, iværksætter Gladsaxe kommune retablering af forsvarsværket og indretning til rekreativt, offentligt område. Dette skal ske efter en plan, godkendt af Kulturarvstyrelsen.

§ 6 Bygninger

Forsvarsanlæggets oprindelige bygninger, der er angivet med signatur B på vedhæftede fredningskort, skal bevares og vedligeholdes. De bygninger, der er angivet med signatur A skal fjernes, og området skal indgå som integreret del af det fredede anlæg.

Bygning nr. 14 er dels batteriets store, underjordiske ammunitionsdepot, som skal bevares med nedgangen, dels en bygning over nedgangen, som skal fjernes.

Der må ikke opføres nye bygninger.

§ 7 Tilstandsændringer

Der må endvidere ikke foretages ændringer i terræn og vegetationsforhold, opgraves planter eller deponeres affald.

Terrænændringer må alene foretages til opfyldelse af § 4 og § 5.

§ 8 Plejeplan

Pleje af det fredede område, derunder den fornødne naturpleje med henblik på at friholde fortidsmindet for bevoksning, varetages Gladsaxe kommune.

Kommunen skal udarbejde plejeplan for området.

Den første plejeplan skal gælde for højst 5 år, de følgende for højst 10 år ad gangen.

Der skal gives Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Kulturarvstyrelsen ret til at udtale sig om forslaget til plejeplan.

Såfremt der er uenighed om indholdet af plejeplanen, forelægges den for Fredningsnævnet til afgørelse.

§ 9 Tilsyn

Gladsaxe kommune fører tilsyn med, at fredningsbestemmelserne overholdes.

§ 10 Offentlighedens adgang

Publikum har adgang til fods overalt på arealet. Adgangsretten gælder ikke bygninger, medmindre dette er særskilt angivet ved skiltning. Under forudsætning af Kulturarvstyrelsens godkendelse etableres der en cykel- og gangstiforbindelse fra Gustav Esmanns Allé til Marienborg Allé som angivet på fredningskortet.

Plejemyndigheden kan af hensyn til frilæggelsen, jf. § 4, og vedligeholdelsen af området fastsætte regler for begrænsning af offentlighedens færdsel i området.

§ 11 Anden rekreativ anvendelse

Fredningen er ikke til hinder for, at der som led i den rekreative anvendelse af området kan afvikles midlertidige arrangementer med offentlig adgang, såfremt disse ikke medfører fysiske indgreb i fortidsmindet.

Plejemyndigheden kan bestemme, at der i begrænset omfang opstilles borde og bænke m.v., som hører hjemme i byparker og lignende, men disse skal i placering og udformning underordnes hensynet til fortidsmindet.

§ 12 Formidling

Gladsaxe kommune skal opsætte informationstavler med henblik på at formidle stedets kulturhistorie

Det tillades at opsætte skilte med oplysninger om adgangsvilkår.

§ 13 Andre forhold

Fredningen respekterer deklaration lyst 17. april 2002 vedrørende 9 opmålingspunkter tilhørende Kort- og Matrikelstyrelsen. Såfremt brugen af disse punkter ophører, skal de fjernes af Kort- og Matrikelstyrelsen for egen regning.

§ 14 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, når det ansøgte ikke er i strid med fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

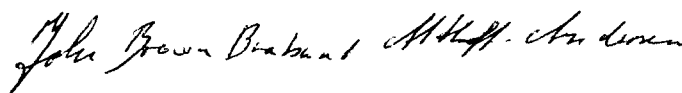
§ 15 Forhold til anden lovgivning

Fredningen træder ikke i stedet for anden lovgivning. Særligt bemærkes, at arealet i sin helhed er fredet som fortidsminde efter museumslovens § 29 e, hvorfor samtlige tilstandsændringer kræver tilladelse i henhold til museumsloven. Enhver ændring, derunder ændringer som følge af ovennævnte fredningsbestemmelser samt eventuelle dispensationer herfra, kan derfor først foretages efter indhentet tilladelse fra Kulturarvstyrelsen. Endvidere bemærkes, at arealet er omfattet af det til enhver tid gældende tilsyn med fredede fortidsminder.

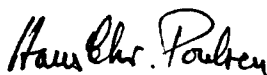
16. december 2008



Malene Hauxner
Udpeget af miljøministeren



John Brown B. Althoff-Andersen
Udpeget af Gladsaxe kommune



Hans Chr. Poulsen
Formand

K E N D E L S E O M

E R S T A T N I N G

i

forbindelse med fredning af

B U D D I N G E B A T T E R I

Ved en samtidig afsagt kendelse er Buddinge Batteri fredet.

Fredningsforslaget blev modtaget i fredningsnævnet den 19. juni 2006 og var ifølge fremsendelsesskrivelsen i kopi sendt til bl. a. Freja Ejendomme A/S og til 2talinvest ApS.

Ejendommen var ejet af Freja Ejendommen A/S. Den blev overdraget til 2talinvest ApS ved skøde, underskrevet den 22. juni og 3. juli 2006 af henholdsvis køber og sælger. Overtagelsesdatoen var aftalt til 1. juli 2006. Købesummen udgjorde 6,5 mio. kr.

Ejendommen er senere overdraget til Buddinge Batteri ApS, som er et selskab, der den 31. januar 2007 er stiftet af 2talinvest A/S. Advokat Tom Mortang, der repræsenterer Buddinge Batteri ApS, har påstået sin klient tilkendt en erstatning for ejendommen i sin helhed svarende til en markedsværdi på ca. 11 mio. kr. Der er endvidere nedlagt påstand om erstatning for tab af lejeindtægt på 1,5 mio. kr. samt tab på 1,5 mio. kr. i relation til de projektudviklingstiltag, som hans klient har haft.

Endelig er nedlagt påstand om betaling for relevante udgifter til rådgivere på i alt 200.000 kr.

De årlige lejeindtægter er opgjort til 817.200 kr. med fradrag af driftsudgifter på 65.000 kr., eller 752.200 kr. netto.

Fredningsnævnet udtaler:

I lokalplanen af 13. august 1997 er områdets anvendelse fastlagt til fritidsformål, grønt område.

Ejendomsværdien blev ved den ordinære vurdering den 1. oktober 2004 fastsat til 5.450.000 kr. Ved reguleringen den 1. oktober 2005 blev den fastsat uændret.

Vurderingen må antages at være fastsat på basis af den på ejendommen hvilende lokalplan og må derfor tillægges betydning for nævnets fastsættelse af ejendommens værdi på tidspunktet for fredningsforslagets fremsættelse. Den omstændighed, at ejendomsværdien den 1. oktober 2006 blev fastsat til 7.100.000 kr. kan ikke tillægges betydning, idet den skyldes, at ejendommen i mellemtiden var handlet. 2talinvest ApS købte ejendommen efter at være gjort bekendt med, at den var begæret fredet. Køberens mulige forventninger om ejendommens anvendelse i strid med lokalplanen og fredningsforslaget kan derfor ikke tillægges betydning.

Erstatningen til ejeren af ejendommen for dens overdragelse til Gladsaxe kommune fastsættes derfor til den ved fredningsforslagets fremsættelse fastsatte offentlige vurdering, 5.450.000 kr.

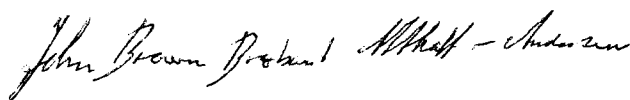
Der tillægges i medfør af naturbeskyttelseslovens § 47 ejeren en godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand under fredningssagens behandling. Godtgørelsen fastsættes til 40.000 kr. Der er herved taget hensyn til, at ejendommen blev købt med viden om, at der var rejst fredningssag.

Uanset området tilfalder Gladsaxe kommune foretages der ikke i medfør af naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 4, ændring i den i stk. 3 fastsatte fordeling af erstatningen, idet fredningen påfører Gladsaxe kommune betydelige udgifter til områdets frilæggelse og oprydning.

16. december 2008



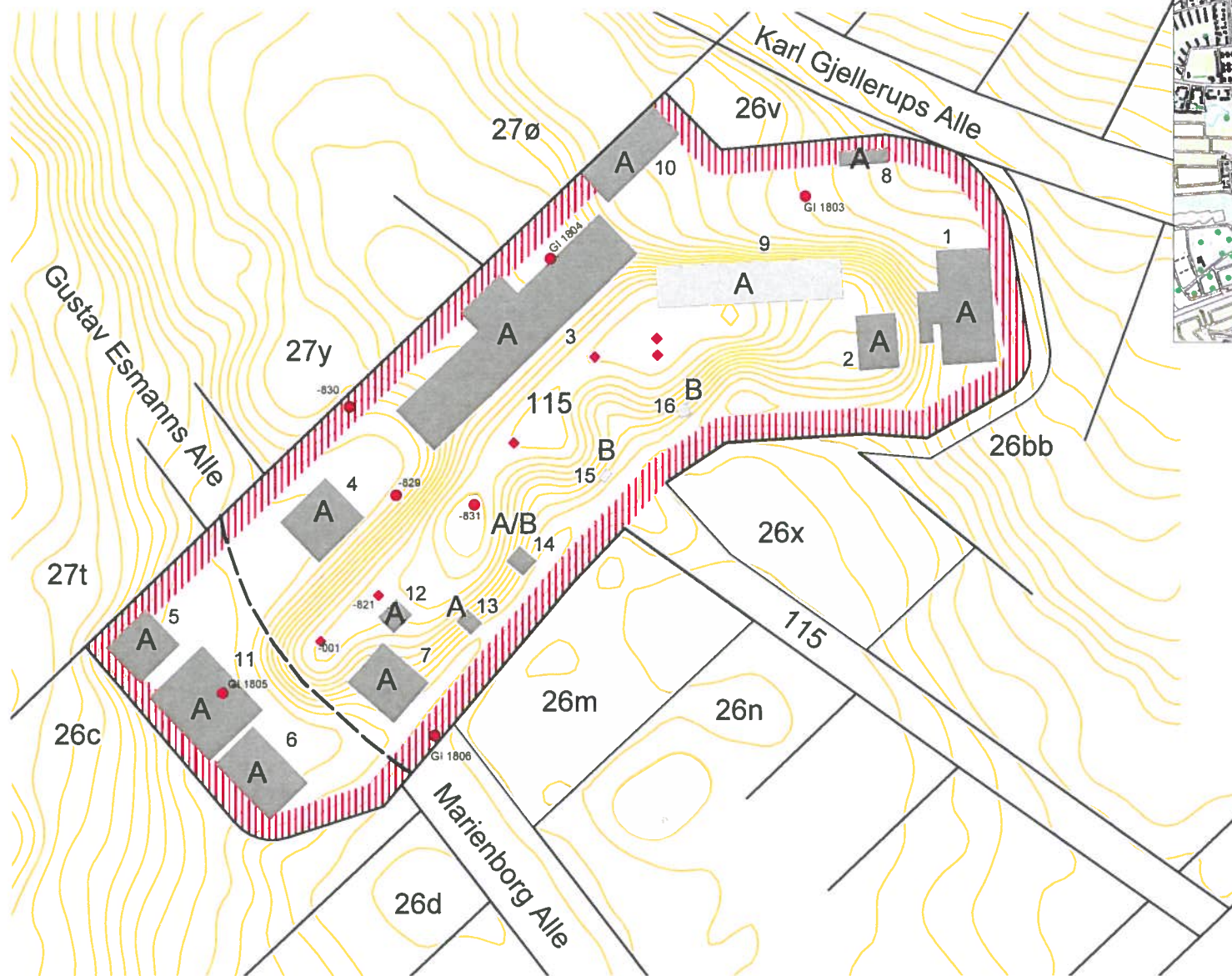
Malene Hauxner
Udpeget af miljøministeren



John Brown B. Althoff-Andersen
Udpeget af Gladsaxe kommune



Hans Chr. Poulsen
Formand.



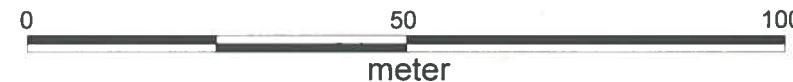
Buddinge Batteri

Matr. nr. 115 Buddinge
Gladsaxe Kommune
Region Hovedstaden

Udarbejdet i oktober 2005
af Danmarks Naturfredningsforening i
samarbejde med Gladsaxe Kommune
Ændret 01-12-2008

Signaturforklaring

- fredningsgrænse
- bygning, kilde: KMS deklaration
- bygning, kilde: Gladsaxe kommune
- foreslået sti
- 1-16 bygningsnumre
- A-B bygningskategorier
- C Geodætiske punkter og piller



Danmarks
Naturfredningsforening



1: 1000

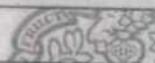
Kopi af matr.kortet
ajour nov.2008

Fredningskort til brug ved
Fredningsnævnets afgørelse
af 22. december 2008
FRS: 30/2006

Borlingere tilende 29/6-06.

Siden er redigeret af Kristian Pedersen

Udland 17

**FREDNING****FRS 30/2006:**

Det bekendtgøres herved, at Danmarks Naturfredningsforening og Gladsaxe kommune overfor nævnet har rejst forslag til fredning af Buddinge Batteri i Gladsaxe kommune.

Fredningen skal have til formål

At frilægge, bevare og genoprette fortidsmindet og sikre dets anvendelse som bynært, rekreativt område med offentlig adgang samt formidle områdets kulturhistorie til publikum.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 2, må der herefter ikke foretages noget, der strider mod forslaget. Overtrædelse kan medføre bødestraf.

Den berørte ejendom:

Del af matr. Nr. 115 Buddinge

Interesserede kan rekvirere fredningsforslaget ved skriftlig henvendelse til Danmarks Naturfredningsforening, Mashedøgade 20, 2100 København Ø.

Der vil senere blive indkaldt til offentlig møde i sagen.

Fredningsnævnet for København: Dommerkontoret, Fremtidsvej 1, 2860 Søborg.

Hans Chr. Poulsen, formand



Fredningsforslag

BUDDINGE BATTERI

Gladsaxe Kommune, Københavns Amt 2006





GLADSAXE
KOMMUNE

Danmarks
Naturfredningsforening



Udgivelse og ophavsret:

Gladsaxe Kommune og

Danmarks Naturfredningsforening

Tekst: Mikael Behrens og Jørgen M. Hansen.

Militærhistorisk konsulent:

Orlogskaptajn Peter Thorning Christensen

Fotos: Jørgen M. Hansen

Tryk: Gladsaxe Kommune.

Trykår: 2006

Oplag: 350

Forsidefoto:

Buddinge Batteri fotograferet 28.2.2006.

På voldkronen og nedenfor denne ses nogle af Kort- og matrikelstyrelsens i alt 9 opmålingspunkter som indgår i referencenettet til opmåling af Danmark. Den dominerende 9 meter høje opmålingspille i den tørre grav har en i 2002 tinglyst beskyttelseszone på 4,5 m til alle sider fra pillen. Denne zone rækker ind i batteriets vold.

Indholdsfortegnelse

4-11	Redegørelse
4	Indledning og Baggrunden for fredningsforslaget
4	Buddinge Batteri
5	Den senere anvendelse
10	Gældende planlægning
12	Katalog: Bygninger på Buddinge Batteri
18	Forslag til fredningsbestemmelser
20	Vurdering af evt. fredningserstatning
22	Udvalgt litteraturliste
23	Bilag 1: Areal- og Lodsejerliste
24	Bilag 2: Deklaration vedr. 9 målepunkter 11.3.2002
26	Bilag 3: Kulturarvsstyrelsens dispensation til boligbyggeri 13.4.2005
30	Bilag 4: Skrivelse fra Gladsaxe kommune til Kulturarvsstyrelsen 2.5.2005
31	Bilag 5: Afgørelse fra Naturklagenævnet dateret 12.10.2005
41	Bilag 6: DNS skrivelse til Gladsaxe Kommune 6.10.2005
42	Bilag 7: Gladsaxe Kommunes skrivelse til DN 4.11.2005
43	Kortbilag 1: Fredningskort
44	Kortbilag 2: Plantegning af Budingebatteryet dateret 8.8.1889
45	Kortbilag 3: Armeringsoversigt for Budingebatteryet. Uden år
46	Kortbilag 4: Kort over Københavns Land- og Søbefæstning



GLADSAXE
KOMMUNE



Danmarks
Naturfredningsforening

Rådhus Alle, 2860 Søborg

J.nr.

Ref.: Arkitekt Mikael Behrens.

Tlf. 39 57 50 43 – email csfmbe@gladsaxe.dk

Masnedøgade 20, 2100 København Ø.

Arkiv nr. 836-102542.

Ref.: Kulturmedarbejder Jørgen M. Hansen

Tlf. 39 17 40 28 – email jh@dn.dk

Den 16. juni 2006

Fredningsnævnet for København

Fremtidsvej 1

2860 Søborg

Fredningsforslag for Buddinge Batteri.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 33 fremsendes hermed forslag om fredning af Buddinge Batteri der blev opført omkring 1890 som en del af Københavns nyere befæstning.

Batteriet er fredet som fortidsminde efter museumslovens § 29e og omfattet af Naturbeskyttelseslovens §18 om beskyttelseslinjer. I den kommunale planlægning er området udlagt til rekreativt grønt område med bl.a. forbud mod nybyggeri.

Der er i forslaget redegjort for de særlige forhold som - uanset den eksisterende planlægning og beskyttelse - gør det ønskeligt at sikre arealet som offentligt område for al fremtid og iværksætte en frilæggelse og genopretning af fortidsmindet af især kulturhistoriske og rekreative grunde.

Forslaget fremsendes i 50 eksemplarer. Flere vil kunne rekvireres ved henvendelse til Gladsaxe kommune eller Danmarks Naturfredningsforening.

Med venlig hilsen,

Karin Søbjerg Holst
Borgmester

Ella Maria Bisschop-Larsen
Præsident

Kopi til:

Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

Kulturarvsstyrelsen, Fortidsminder, Slotsholmsgade 1, 3.sal, 1216 København K.

Slots- og Ejendomsstyrelsen, Løngangstræde 21 . 1468 København K .

Freja ejendomme A/S, Nørregade 40, 2., Postboks 1163, 1010 København K

2talinvest.Aps, Rungsted Havn 16, 2960 Rungsted Kyst.

Københavns Amt, Teknisk Forvaltning, Stationsparken 27, 2600 Glostrup.

Kulturmiljørådet for København, Historiens Hus, Alarmpladsen 3, Avedørelejren, 2650

Hvidovre.

FREDNING AF BUDDINGE BATTERI

I henhold til Naturbeskyttelseslovens §33 fremsætter Gladsaxe kommune og Danmarks Naturfredningsforening hermed forslag til fredning af Buddinge Batteri.

Fredningsforslaget er beliggende på adressen Karl Gjellerups Alle 15, 2860 Søborg i Gladsaxe kommune.

Forslaget vedrører matr.nr. 115, Buddinge, af areal 8367 m², heraf vej 763 m². Da vejarealet ikke medtages, omfatter fredningsforslaget et areal på ca. 7.600 m².

Der henvises til areal- og losejerliste bilag 1 samt fredningskortet, kortbilag 1.

BAGGRUNDEN FOR FREDNINGSFORSLAGET

Ønsket om fredning af Buddinge Batteri efter naturbeskyttelsesloven har en konkret anledning.

Efter Kort- og Matrikelstyrelsens ophør med brugen af forsvarsværket og dets omgivelser blev området af Staten overdraget til ejendomsselskabet Freja A/S ved skøde tinglyst 2.8.2002.

Selskabet Freja er stiftet i 1997 af staten, med det formål at forestå videresalg af statslige ejendomme man ikke længere ønsker at anvende. Staten er eneaktionær. Det indgår i selskabets koncept at man søger at få ændret den gældende planlægning for disse statslige arealer, således at der kan ske en projektudvikling med henblik på at opnå det økonomisk mest indbringende salg.

Freja overdrog herefter på betinget skøde ejendommen til firmaet 2talinvest Aps. som lod udarbejde et boligprojekt for Buddinge Batteri. Heri indgik fjernelse af de fleste bygninger, da de blev vurderet som uanvendelige til det nye formål samt efterfølgende nyopførelse af 20 etagelejligheder i overensstemmelse med "Programforslag for Boligbebyggelse på Buddinge Batteri", dateret februar 2005. Dette uanset at man var bekendt med, at batteriet var beskyttet efter museumslovens §29 og at den gældende planlægning, kommunens lokalplan 109, fastsætter at området skal være offentligt, grønt område når den hidtidige anvendelse ophører.

Den 13. april 2005 benyttede Kulturministeriet ved Kulturarvsstyrelsen sin ret til i særlige tilfælde at dispensere fra den utinglyste fortidsmindebeskyttelse i museumslovens §29e og gav på en række vilkår tilladelse til nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af

det planlagte boligbyggeri, herunder en 2etages boligblok umiddelbart nord for det centrale voldanlæg.

Denne dispensation blev påklaget til Naturklagenævnet af Hannedals Vejforening, Kulturmiljørådet for Københavns Amt samt Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite for Gladsaxe kommune. Den 12. oktober 2005 afgjorde Naturklagenævnet enstemmigt, at fortidsmindefredningen skulle stå ved magt og omgjorde dermed Kulturarvsstyrelsens dispensation til et afslag.

På denne baggrund har Gladsaxe kommune og Danmarks Naturfredningsforening vurderet, at den generelle planlægning og beskyttelse af Buddinge Batteri bør suppleres med en tinglyst naturfredning, som sikrer såvel de kulturhistoriske som de rekreative interesser for al fremtid.

BUDDINGE BATTERI

Buddinge Batteri er et af fire befæstningsværker fra Københavns nyere landbefæstning, som er beliggende i Gladsaxe kommune. De andre er Tinghøj Batteri, Gladsaxe Fort og Bagsværd Fort.

Buddinge Batteri blev opført 1888-89 på et mindre højdedrag sydvest for Buddinge By. Det ligger i dag for enden af G. Esmanns Allé og Marienborg Allé, som en enklave mellem tæt parcelhusbebyggelse. Sådan var det ikke i 1889, hvor området var åbent land med landsbyer. Anlægget var beregnet på at hindre en fjende i at trænge frem i området mellem Tinghøj Batteri og Vangede Batteri, og det skulle beskyde mellemrummene mellem de foranliggende forter. Se kortudsnit side 7 og kortbilag 2.

Der er tale om et åbent jordanlæg bestående af en central vold 2-3 m over den omgivende tørre batterigrav, og med en omgivende ydre vold (glaciset). Der var i den centrale vold indbygget 6 betonbriske til kanoner, 2 ammunitionsdepoter af beton samt en kommandostation af beton. Sidstnævnte er dog ifølge den betonstøbte indskrift først tilføjet i 1914 ved første Verdenskrigs begyndelse, som et af militærledelsen uautoriseret byggeri, så at sige et eksempel på den folkelige forsvarsvilje. Armeringen bestod af seks 12 cm kanoner, som i fredstid var opmagasineret i det nærliggende skytsmagasin (angivet som "S Mag" på kortet side 7).

Batteriet ligger højt på forkanten af en bakkekam lidt nedenfor bakketoppen. Det har selv i dag i et fuldt udbygget forstadskvarter med både parcelhusbebyggelse og etageejendomme udsigt over fortærrænet fra nord-vest over nord til nordøst. Denne udsigt vil forbedres væsentligt hvis bygningerne på batteriets område fjernes.

Publikum vil fra voldkronen kunne fornemme den militære beliggenhed i landskabet og via informationstavler få mulighed for at forstå batteriets funktion og artilleriets beherskelse af området foran det. Denne oplevelse kan man kun få to andre steder på Københavns landbefæstning på grund af den fortættede forstadsbebyggelse, de omfattende infrastrukturanlæg og den kraftige bevoksning ved de øvrige anlæg.

DEN SENERE ANVENDELSE

I 1920 blev batteriet nedlagt som hovedparten af Københavns landbefæstning. Siden da har Staten fortsat anvendt arealet, som blev stillet til rådighed for Geodætisk Institut, nu Kort- og Matrikelstyrelsen, under skiftende ministerier, først Forsvarsministeriet, senere Miljø- og Energiministeriet. I pagt med tidens syn på de nedlagte forsvarsværker er der siden foretaget betydelige ændringer af det oprindelige voldanlæg, ligesom parcelhuskvarteret i tidens løb er krøbet op ad skråningen til batteriets glaci.

Som det fremgår af nedenstående bygningskatalog er der tillige opført et større antal bygninger til brug for Kort- og Matrikelstyrelsen. Den første synes opført i 1928, den sidste så sent som 1988. Der er tale om bygninger på såvel selve det centrale voldanlæg som i den tørre grav. I alt omfatter kataloget 15 bygninger fra den senere anvendelse af forsvarsværket.

I 1992 påbegyndte Kort- og Matrikelstyrelsen fraflytning af arealet og styrelsen benytter ikke området længere. KMS har alene fastholdt sin anvendelse af 9 målepunkter til det overordnede referencenet, som i tidens løb er oprettet på arealet. Disse skal fortsat respekteres i henhold til tinglyst deklaration (bilag 2). Adgangen til arealet er spærret for publikum ved aflåste gitterporte uanset at arealet i planlovens forstand ikke længere anvendes til sit hidtidige formål.

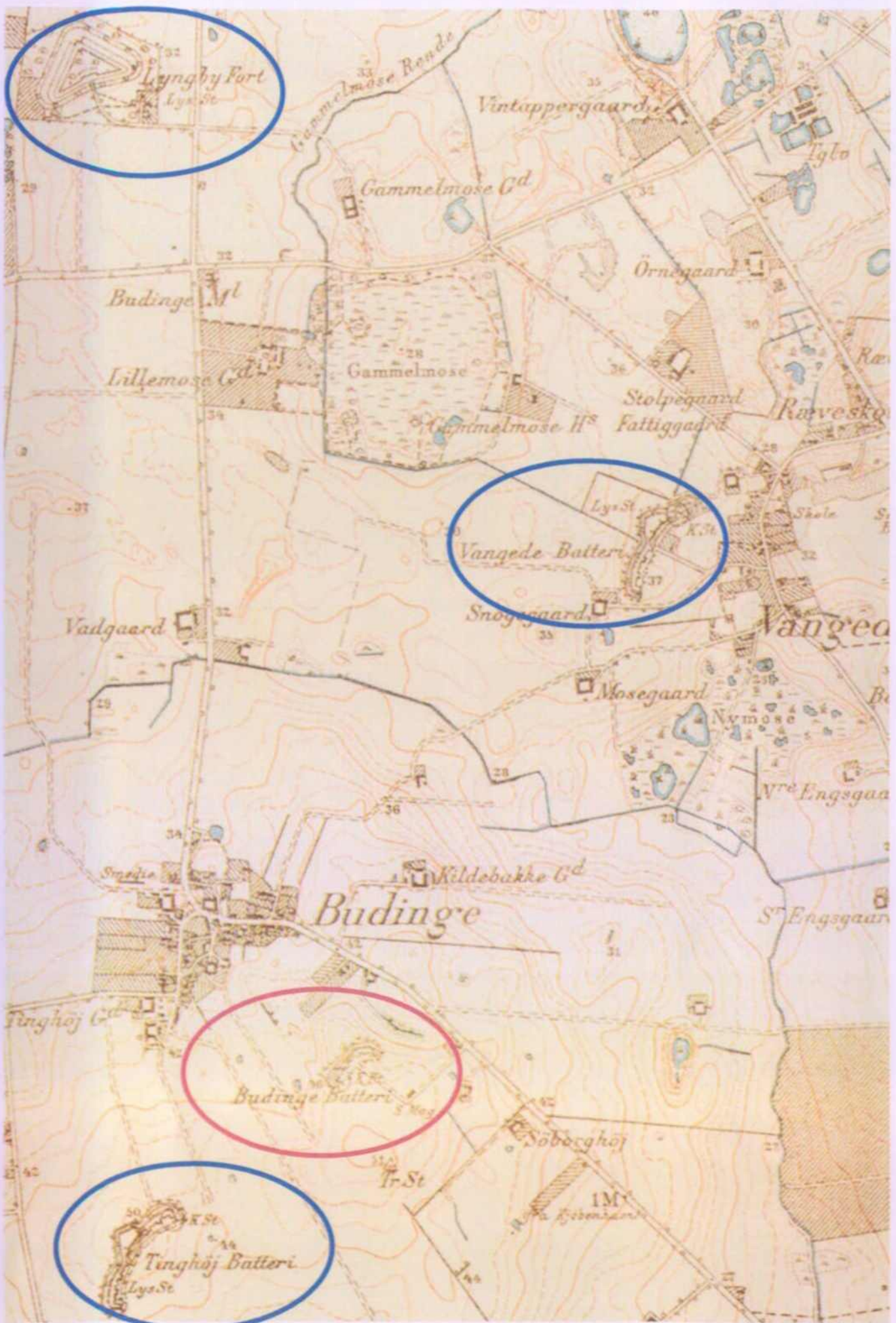




Buddinge Batteri armeres 1. august 1914.

Billedet er taget umiddelbart efter, at batteriets 12 cm jernkanoner er taget ud af skytsmagasinet, og de »bakses« nu på plads på briksene (underlagene) bag batteriets hovedvold. Til højre ses en risbeklædt travers. Foran denne og på brystværnet ses soldater med lyse huer og bukser. Det er infanterister, der hjælper artilleristerne med de mange klargøringsarbejder. Folkene er i drejlsbluser. Under mere fredelige forhold stod kanonerne i »skytsmagasinet«, som for Buddinge Batteris vedkommende lå i, hvad der nu er baghaven til Skjoldborg Allé 25-27, hvor fundamentet endte sine dage som del af et hønsehus.

Den gamle adgangsvej til batteriet eksisterede mange år efter dets nedlæggelse og kaldtes af naboerne »militærstien«. Den gik fra det nuværende Søborg Hovedgade, hvor smøgen er mellem numrene 143 og 149, »knækkede« i baghaven til nr. 29 og endte i den lille grusede vej, der fører ned til kommandostationen.

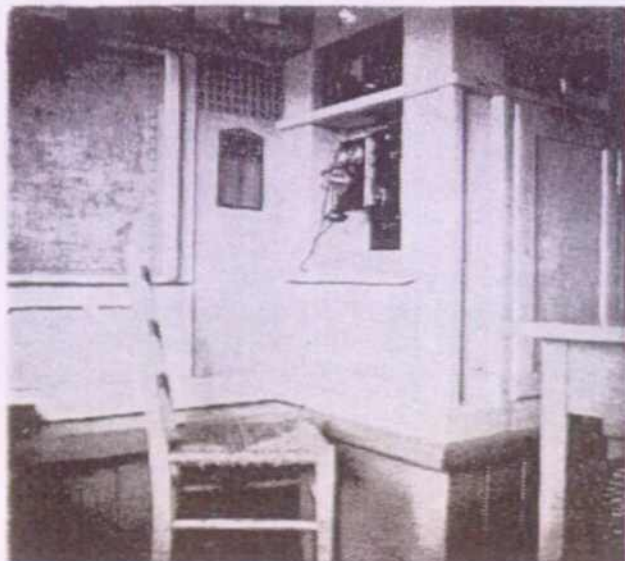


Kommandostationen på Buddinge Batteri 1914.

Da Buddinge Batteri den 1. august 1914 bemandedes, armeredes og gjordes krigsklart sammen med Københavns øvrige befæstningsanlæg, fandtes der ikke ét overdækket rum udover et ammunitionsmagasin.

Batteriets officerer - reserveøjtnanter, hvoraf den ene var arkitekt - gik på eget initiativ straks i gang med at indbygge en betonneret kommandostation i en af traverserne. Cement og tømmer købte de for egen regning i den nærliggende købmandshandel, de indkaldte konstabler (indtil 1945 en 150-årig betegnelse for menige artillerister) udgjorde arbejdskraften, og på få dage øgedes batteriets modstandskraft med en skudsikker kommandostation med telefon, lys, varme, ly og læ samt bordplads til ildledelsen.

Det lykkedes aldrig reserveofficererne at få refunderet deres udlæg (168,00 1914-kroner = 2 løjtnantsmånedslønninger). De havde nemlig ikke indhentet ministeriets tilladelse til dette »fæstningsbyggeri«, og så havde de uanset den øjeblikkelige krigsfare brugt cement (!) Noget sådant var udtrykkeligt forbudt iflg. forsvarsforliget 1894 mellem Venstre og Højre, hvorefter Københavns Landbefæstning ikke måtte øges i styrke, bl. a. ved anvendelse af dette modstandsdygtige produkt. Endelig havde de uden tilladelse taget fotografier i befæstnings-

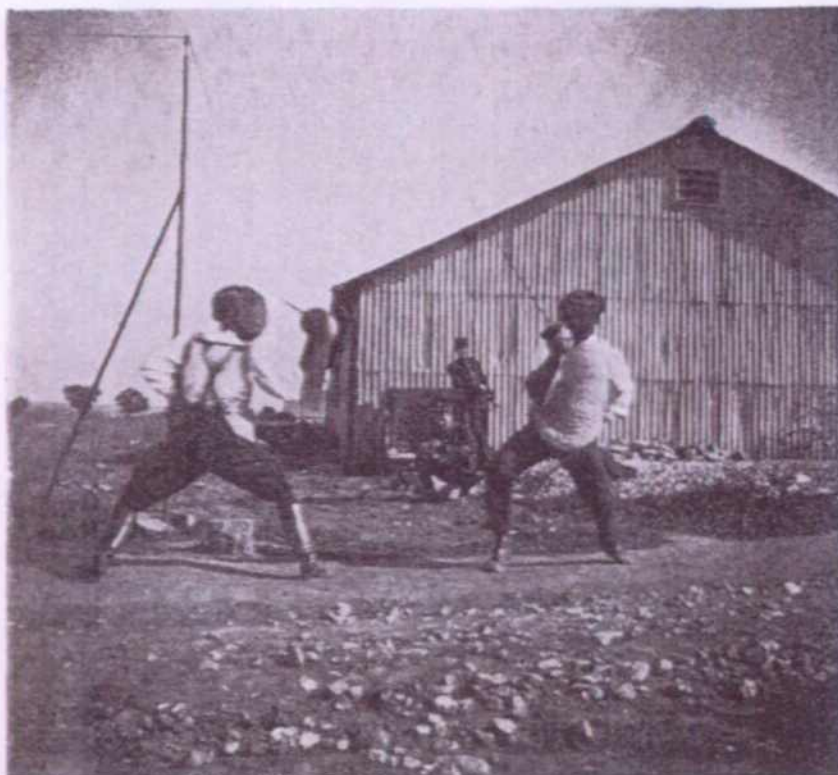


området (vedlagt indstilling til ministeriet). Dette sidste vil efterverdenen takke dem specielt for! Billederne, der er gengivet her, hører nu hjemme i Københavns Befæstnings historie — men også i reserveofficerskorpsets.

Forbrydelsen var forresten fuldkommen: I pagt med god fæstningsbyggeskik indmuredes den regerende konges navnetaal over kasematindgangen. Der sidder det endnu, efter at

»Geodætisk Institut« forlængst har taget batteriet i brug som målestation og sløjft de fleste minder om stedets fortid.

(Forfatterens foto — teksten gengivet efter »Den Danske Reserveofficer 1842-1967« af Arne Hoff og A. N. Hvidt).

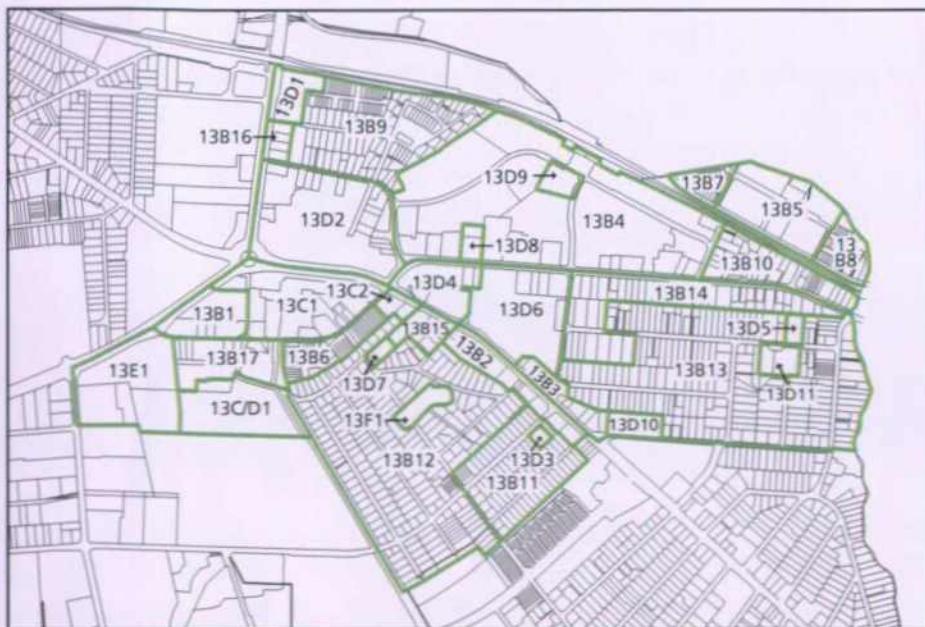


Sabelfægtning mellem en officer og en menig på Buddinge Batteri 1914. Indtil 1. verdenskrig med påregnedes blanke våben — også officerernes og tildels meniges sabler — brugt i nærkamp, og sabelfægtning indtog en meget vigtig stilling i den fysiske uddannelse. Fritiden brugtes ofte til dygtiggørelse i denne ædle idræt, der var centrum i de mange sportskonkurrencer, hvormed man — med held — adspredte det langtidsindkaldte sikringsmandskab. I baggrunden ses batteriets artillerimagasin, der tømtes den 1. august 1914, hvorefter alle piecer stod under åben himmel i 4½ år.

GÆLDENDE PLANLÆGNING

Af Kommuneplan 2005 for Gladsaxe Kommune fremgår i hovedstrukturen som mål, at de forter og batterier, som ikke i dag er offentligt tilgængelige, skal søges åbnet helt

eller delvist. Fortidsmindet Buddinge Batteri er i Kommuneplan 2005 omfattet af rammebestemmelserne for område 13.F.1, som fastlægger anvendelsen til grønt område.



◆ 13. Buddinge kvarter

Intentionen for Buddinge Batteris fremtidige anvendelse har i kommuneplanlægningen uændret været den samme, siden Byrådets vedtagelse af den første kommuneplan for Gladsaxe Kommune i 1983.



◆ Lokalplan 109, område 6

I forbindelse med byrådets vedtagelse af lokalplanen blev der rettet henvendelse til Kort- og Matrikelstyrelsen om en cykel- og gangstiforbindelse mellem Gustav Esmann's Alle og Marienborg Alle. En sådan mulighed er indarbejdet i fredningsforslaget.

I Lokalplan 109 "Område syd for Søborg Hovedgade, Buddinge Kvarter" fra 1997 er Buddinge Batteri område 6 hvorom anføres følgende:

"Buddinge Batteri, som ejes af Kort- og Matrikelstyrelsen, anvendes i dag til oplagring og andre formål. Området er fredet som fortidsminde i henhold til Naturbeskyttelsesloven (nu Museumsloven), hvilket indebærer, at området ikke må ændre tilstand. I kommuneplanens rammer er områdets anvendelse fastlagt til fritidsformål, grønt område. Ved en eventuel kommunal overtagelse kan området åbnes for offentlig adgang efter en plan som både tilgodeser en rekreativ anvendelse og anlæggets status som fredet".

Lokalplanen fastsætter følgende bestemmelser for Buddinge Batteri:

- § 3.5 Området må kun anvendes til fritidsformål
- § 4.4 Området må ikke yderligere udstykkes
- § 5.5.1 Området må ikke yderligere bebygges
- § 5.5.2 Området skal udformes og vedligeholdes som offentligt tilgængeligt parkanlæg.
- § 6.8 Der må ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg)

Efter lokalplanen kan eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene fortsætte som hidtil. Byrådet kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra bestemmelserne hvis dette ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver ny lokalplan.

Anvendelse af Buddinge Batteri til andre formål som f.eks. boligformål vil derfor kræve en ændring af kommune- og lokalplan, således som borgmesteren også har til tilkendegivet det over for Kulturarvsstyrelsen i anledning af styrelsens dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen til fordel for boligbyggeri (jf. bilag 4). Som tidligere nævnt omgjorde Naturklagenævnet Kulturministeriets afgørelse til et afslag (jf. bilag 5).

Fredningsforslaget har til formål at skabe yderligere sikkerhed for at den gældende planlægning fastholdes, så der ikke gennem fremtidige dispensationer fra fortidsmindebeskyttelse, ændring af planlægning m.v. kan gennemføres anden anvendelse af Buddinge Batteri end kulturhistorisk værdifuldt, rekreativt, offentligt grønt område.



KATALOG

- Bygninger på Buddinge Batteri

Der findes på fortidsmindet et antal bygninger, som næsten alle er sekundære, dvs. opført i forbindelse med Statens benyttelse af forsvarsværket siden dets nedlæggelse i 1920. (Tidligere Geodætisk Institut under Forsvarsministeriet, i dag Kort- og Matrikelstyrelsen under Miljø- og Energiministeriet).

I forbindelse med Statens bortsalg af fortidsmindet og Kulturarvsstyrelsens dispensation til fjernelse af eksisterende bygninger og nyopførelse af boligbyggeri er fremlagt projektmateriale som vurderer kvaliteten af de eksisterende bygning som så dårlig, at de bør nedrives.

Nedenstående gennemgang af bygningerne er baseret på materiale fra Ejendomsmæglerfirma Leif Olsen A/S, 'foreløbig præsentation af "Buddinge Batteri" til salg', i udgave dateret 16.08.2002.

Der er ikke foretaget særskilt bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af fredningsforslaget.

Bygningsmassen er i det følgende opdelt i 3 kategorier:

KATEGORI A

Rummer de bygninger, som foreslås fjernet i forbindelse med fredningens gennemførelse og områdets genopretning.

KATEGORI B

Omfatter forsvarsanlæggets oprindelige bygninger som er synlige i dag. De skal bevares og vedligeholdes.

KATEGORI C

Omfatter et antal geodætiske målestationer på arealer. Disse er sikret ved en deklaration om 9 opmålingspunkter m.v. tinglyst 17.4.2002 (Bilag 2).

I følgende oversigt anføres bygningsnummer og -kategori, byggeår, materialer m.v., samt foto.



1. Byggeår: 1945 Kategori: A

Laboratorium, 166m². Bygget 1945, om- og tilbygget 1954.

Ydervægge som blank mur m. røde mursten. Tag m. tosidet fald, røde tegltagsten. Sprossvinduer m. ét lag glas m. forsatsvinduer. I den ene gavl en trefløjet træport ca. 1 m over terræn. Indervæggene pudsede og malede, plade-loft, trægulv m. linoleum. I lille tilbygning toilet og urinal. Lagerloft på 76 m², med eneste adgang gennem vinduerne i gavlspidserne. Hele bygningen opvarmes m. radiatorer m. termostatventil.



2. Byggeår: 1928 Kategori: A

Kontorbygning, 50 m². Bygget 1928, ombygget 1948. Uudnyttet tagetage 30 m², opført med ydervægge som blank mur m. røde mursten. Taget er med tosidet fald tækket med røde teglsten. Sprossvinduer m. ét lag glas, forsatsvinduer. Indervægge og lofter pudsede og malede. Trægulv. Stuetage: entre, bryggers m. varmtvandsbeholder, kontor, køkken og toilet, trappe til tagetage m. repos samt et rum m. skrå vægge. Opvarmning m. radiator m. termostatventil.

3. Byggeår: 1945 Kategori: A

Værkstedsbygning på 414 m², opført 1945, tilbygget 1954. Med den ene langfacade bygget ind i batteriets voldanlæg. Ydermure blank mur, røde mursten. Taget tosidigt m. bølgeeternit. Sprossvinduer m. ét lag glas, forsatsvinduer. I den ene gavl en træport, i den anden 2 træporte.

fortsættes.....



fortsat.....



Indervægge blank mur af røde mursten i 1 meter højde, derover er væggene pudsede. Pudset loft m. lysarmaturer. Gulv som murstengulv m. lodretstående mursten. I bygningen 3 kontorer m. træparketgulv. Lagerloft 191 m². Hele bygningen opvarmes m. radiatorer.

4. Byggeår: 1944 Kategori: A

Værkstedbygning på 87 m², opført 1944, om- og tilbygget 1954. Ydervægge blank mur, fuld kælder, udnyttet tagetage. Stor kvist i begge sider. Tosidigt tag m. røde tegl. Vinduer uden sprosser, et lag glas, forsatsvinduer. Udvendig betonstøbt kældertrappe. Indervægge og lofter pudset og malet. Trægulv.

fortsættes.....



fortsat.....

Stueetagen bruges som værksted. Indvendig trappe til kælder, der indeholder garderobe, toiletter med klinkegulv samt arkivrum m. linoleumsbelagt trægulv. Fra stueetage indvendig trappe til tagetage, der indeholder repos, stort rum m. gulv belagt m. linoleum. Indervægge og lofter pudset og malet. Alle 3 etager opvarmes med radiatorer.

5. Byggeår: 1942 Kategori: A

Værksted.

65 m². Bygningen har uudnyttet tagetage på 39 m². Opført med ydervægge som blank mur med røde mursten. Taget har tosidet fald m røde tegltagsten. Sprossvinduer m. ét lag glas forsynet med forsatsvinduer. Indervægge og lofter er pudsede eller malede. Betongulve. Stueetagen benyttes som værkstedslokal er med træport i den ene gavl. Fra tagetagen er der udvendig brandtrappe i SV-gavl. Opvarmning: Fritstående caloriefere-fyr.



6. Byggeår: ? Kategori: A

Carport/lagerhal. 98 m². Byggeår ikke oplyst. Ydervægge af profilerede stålplader, taget med tosidet fald, bølgeeternitplader. I den ene langfacade 2 portåbninger uden porte. Gulvet ujævn beton og grus. Uopvarmet.



7. Byggeår: ? Kategori: A

Lagerbygning på 66 m² med ydervægge af træ. Taget tosidet m. tagpap. Opdelt i to rum med hver sin indgang. Begge har trægulv, plader på loft og vægge. El indlagt, men uopvarmet.

Efter andre oplysninger en spejderhytte bygget kort før 1995.



8. Byggeår: ? Kategori: A

Cykelskur på 20 m². 3 ydervægge grundmuret m. blank mur af røde mursten.

Tag ensidet fald tækket med tagpap.



9. Byggeår: 1954 Kategori: A

Garagebygning på 257 m². Bygget ind i forsvarsanlæggets centrale jordvold. Græs på taget. Betonmure m facade mod NØ som blank mur af røde mursten. I facaden 10 garager med porte af træ, aftrappet i højde følgende terræn. Garage nr. 5 går helt gennem forsvarsvolden og har ind/udgang på voldens sydside. Der er indlagt el. Den gennemgående garage opvarmes med elradiatorer, de øvrige uopvarmet.



10. Byggeår: ? Kategori: A

Carport/overdækket bygget op til skal mod NØ, mod nabogrund. Areal 82 m². Byggeår uoplyst. Opført på jernrammer uden ydervægge. Tag af bølgeeternit direkte på jernrammen. Gulv af stabilgrus, ca. halvdelen af arealet asfalteret.

11. Byggeår: 1988 Kategori: A

Garage eller lagerhal

142 m². Ydervægge af profilerede stålplader. Tag med tosidigt fald, tagpap. Mod NØ tre rulleporte af aluminium.



12. Byggeår: ? Kategori: A

Bygning på voldkronen, kaldet "Observatorium" på KMS deklarationskort.

Synes i brug (ikke tinglyst). Funktion og bruger pt. ukendt.

Byggeår uoplyst, grundareal uoplyst.

Skur på punktfundament, vægge af træ, ingen vinduer, tag m tosidet fald, tagpap.

13-14. Byggeår: ? Kategori: A

Grundmurede småbygninger, blankmur, tegltag med tosidet fald.

Formentlig opført omkring 1950.



13. Kategori: A

Kaldes "kældernedgang" på Kort- og Matrikelstyrelsens deklarationskort (Bilag 2-2).

Der har ikke oprindeligt været en udhusbygning, kældernedgang eller nedgang til ammunitionsdepot på dette sted.

14. Kategori: A/B

Kaldes "kældernedgang" på Kort- og matrikelstyrelsens deklarationskort (Bilag 2-2).

Placeret over nedgangen til batteriets store ammunitionsdepot, som er bevaret, og som ikke skal fjernes.



15. Byggeår: 1914 Kategori: B

Oprindelig nedgang til kommandostationen med årstallet 1914 og kongemonogram for Christian X over døren.

Indgangen er senere tilmuret. Fremtræder i dag som et lille depotrum. Trædøren henligger rådnet i terræn.

Årstal og kongemonogram for Christian X over døren.



16. Kategori: B

Oprindelig indgang til ammunitionsdepoterne i forsvarsanlæggets jordanlæg.

FREDNINGSBESTEMMELSER

§1 FORMÅL

Fredningen af Buddinge Batteri har til formål at frilægge, bevare og genoprette fortidsmindet og sikre dets anvendelse som bynært, rekreativt område med offentlig adgang samt formidle områdets kulturhistorie til publikum. For at realisere dette formål fastsættes følgende bestemmelser:

§2 AREAL OG BYGNINGER

Fredningsarealet omfatter 0,76 ha bestående af matr.nr. 115, Buddinge, dog undtaget vejarealet. Der henvises til fredningskortet.

Det fredede areal må ikke udstykkes. De på fredningstidspunktet eksisterende bygninger som fremgår af vedhæftede fredningskort og bygningskatalog må ikke ændres. Der må ikke opføres nye bygninger.

§3 EJERFORHOLD

Der fastsættes afståelse af fredningsarealet til Gladsaxe Kommune for et beløb svarende til den tinglyste ejers anskaffelsessum forrentet med diskontoen +2% årligt i den forløbne ejertid. Arealet overdrages ubehæftet.

Gladsaxe Kommune indtræder i samtlige tinglyste retigheder og pligter.

§4 FRILÆGGELSE

Gladsaxe Kommune forpligtes til inden for en frist på 10 år fra fredningens ikrafttræden at foretage en oprydning af området, således at de bygninger, der er angivet med signatur A på fredningskortet og i bygningskataloget, fjernes. Oprydningen kan ske samlet eller etapevis.

I forbindelse med oprydningen frilægges de bevarede kanonbriske.

Fredningsnævnet kan give dispensation til opretholdelse af ikke-skæmmende bygningsdele, som er indbygget i jordanlægget, hvis disse kan finde anvendelse til formidling af anlæggets kulturhistorie.

§5 GENOPRETNING

I takt med at fortidsmindet frigøres for den sekundære bygningsmasse iværksætter Gladsaxe kommune re-etablering af forsvarsværket og indretning til rekreativt offentligt område. Dette skal ske efter en plan godkendt af Kulturarvsstyrelse og Fredningsnævn.

§6 PLEJE OG TILSYN

Pleje af det fredede område, herunder den fornødne naturpleje med henblik på at friholde fortidsmindet for bevoksning, varetages af Gladsaxe kommune som ejer og i øvrigt i henhold til de herom til enhver tid gældende regler, for tiden Bekendtgørelse nr. 951 af 19.9.2004 om pleje af fredede arealer og om tilsyn.

Tilsynet med fredningsbestemmelsernes overholdelse varetages af den i naturbeskyttelsesloven til enhver tid fastsatte tilsynsmyndighed med fredede områder (for tiden Amtsrådet, jf. lov nr. 884 af 18.8.2004 § 73 stk.1, fra 1.1.2007: Gladsaxe Byråd, jf. lov nr. 567 af 24.6.2005.)

§7 OFFENTLIGHEDENS ADGANG

Publikum har adgang til fods overalt på arealet. Adgangsretten gælder ikke bygninger, medmindre dette er særskilt angivet ved skiltning. Under forudsætning af Kulturarvsstyrelsens godkendelse etableres der en cykel- og gangstiforbindelse fra Gustav Esmanns Alle til Marienborg Alle som angivet på fredningskortet.

§8 ANDEN REKREATIV ANVENDELSE

Fredningen er ikke til hinder for at der som led i den rekreative anvendelse af området kan afvikles midlertidige arrangementer med offentlig adgang, såfremt disse ikke medfører fysiske indgreb i fortidsmindet.

Der kan efter en plan godkendt Fredningsnævnet i begrænset omfang opstilles mindre bygningsfaciliteter, borde og bænke etc. som hører hjemme i byparker og lignende, men disse skal i placering og udformning underordnes hensynet til fortidsmindet.

§9 FORMIDLING

Kommunen kan lade opsætte informationstavler m.v. med henblik på at formidle stedets kulturhistorie, adgangsvilkår m.v.

§10 ANDRE FORHOLD

Fredningen respekterer deklaration lyst 17.4.2002 vedrørende 9 opmålingspunkter tilhørende Kort- og Matrikelstyrelsen. Såfremt brugen af disse punkter ophører skal de fjernes af Kort- og Matrikelstyrelsen for egen regning.

§11 DISPENSATION

Fredningsnævnet kan jf. naturbeskyttelseslovens §50 stk 1 dispensere fra ovenstående bestemmelser såfremt dispensationen ikke strider mod fredningens formål.

§12 FORHOLDET TIL ANDEN LOVGIVNING

Fredningen træder ikke i stedet for anden lovgivning. Særligt bemærkes, at arealet i sin helhed er fredet som fortidsminde efter museumslovens §29e, hvorfor samtlige tilstandsændringer kræver tilladelse i henhold til museumsloven. Enhver ændring, herunder ændringer som følger af ovennævnte fredningsbestemmelser samt eventuelle dispensationer herfra, kan derfor først foretages efter indhentet tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Endvidere bemærkes at arealet er omfattet af det til enhver tid gældende tilsyn med fredede fortidsminder (pt. Amdsrådet, pr. 1.1.2007: Kulturarvsstyrelsen).

§13 RETSVIRKNINGER

Fredningsforslagets retsvirkninger indtræder ved forslaget offentliggørelse.



En af de seks kanonbriske er bevaret i en tilstand, så den kan frilægges og fremvises. Det er betegnelsen for standpladser bag brystværnet hvor kanonen blev opstillet og betjent. Pladsen var støbt i beton og skrånede fremad mod brystværnet for at optage rekylet.

VURDERING AF ERSTATNING FOR FREDNING

Efter naturbeskyttelseslovens § 36 stk. 5 og stk. 6 skal et fredningsforslag ledsages af et budgetoverslag, der redegør for de forventede omkostninger, der er knyttet til gennemførelsen af forslaget. Sagsrejser skal sende overslaget til udtalelse hos de myndigheder, der kan rejse fredningssag jf. lovens § 33 stk 3, dvs. Skov- og Naturstyrelsen, amtsråd og kommune. Udtalelserne skal afgives senest 4 uger efter modtagelsen af overslaget og skal fremsendes til fredningsnævnet sammen med fredningsforslaget.

Efter naturbeskyttelseslovens § 39 stk. 1 kan der ikke tilkendes erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, medmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Hvis fredningsbestemmelserne indeholder et påbud til en offentlig myndighed, bestemmer fredningsnævnet, om der i den anledning skal ydes erstatning og med hvilket beløb jf. §19 stk 2.

EJERS STATUS I RELATION TIL NATURBESKYTTELSESLØVEN

Ved vurderingen af en eventuel fredningserstatning skal det tages i betragtning, at det efter de gældende tingbogsoplysninger er Freja A/S der er noteret som ejer af arealet. Som nævnt er Freja et af staten stiftet aktieselskab, med staten som eneaktionær. Formålet er at overtage statslige ejendomme og udvikle dem til salg med størst muligt provenu for aktionæren.

I tilfældet Buddinge Batteri bør det således overvejes hvilken status Freja A/S har m.h.t. lovens bestemmelser. Hvis selskabet skal anses for privat er det berettiget til fredningserstatning. Hvis det med sin stifter og eneaktionær (staten) skal anses for offentligt er det alene berettiget til erstatning dersom det fredede areal er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Dette kan imidlertid siges om samtlige ejendomme, der placeres i Freja, eftersom videresalg netop er firmaets formål.

Det må endvidere fremhæves, at staten siden nedlæggelsen af Buddinge Batteri som forsvarsværk ubetinget har været ene-ejer og bruger af anlægget. Hertil kommer at det i relation til planloven ikke vil være muligt at genoptage aktiviteter svarende til Kort- og Matrikelstyrelsens tidligere anvendelse, da der er gået så lang tid siden overdragelsen til Freja (kontinuitetsbrud).

Sagsrejserne vil i den konkrete sag lægge til grund at Freja A/S må anses for en offentlig ejer i naturbeskyt-

telseslovens forstand. I så fald kan der ikke gives fredningserstatning med mindre der er tale om midlertidig erhvervelse. Det kan der siges at være i tilfældet Buddinge Batteri, men det er der også i samtlige andre stats-ejendomme der af staten placeres til salg i Freja til grundværdien eller en reduceret pris, idet nettoprovenuet fra selskabets drift alligevel tilfalder staten som ene-ejer.

Da det ikke findes at være lovens hensigt at der skal udbetales fredningserstatninger til en offentlig ejer hvis denne placerer sine ejendomme i et selvstændigt noteret aktieselskab som vedkommende selv kontrollerer, er det sagsrejsernes principale indstilling, at ejer efter loven ikke kan gøre krav om fredningserstatning gældende.

EJENDOMMENS AKTUELLE VÆRDI

Ejendommen er ved skøde tinglyst den 2.8.2002 overdraget fra Staten til ejendomsfirmaet Freja Ejendomme A/S, stiftet 1997 af Staten ved Boligministeriet.

Overdragelsessummen var kr. 660.000 kr. Der er ingen hæftelser på ejendommen. Af servitutter er 9.9.1997 tinglyst Lokalplan nr. 109, samt den 17.4.2002 et dokument om 9 opmålingspunkter (Bilag 2). Fortidsmindefredningen er efter praksis ikke tinglyst.

Ifølge oplysninger fra Statsaut. Ejendomsmægler Leif Olsen A/S i notat "Foreløbig præsentation af "Buddinge Batteri" til Salg", dateret 16.8.2002, angives værdiansættelsen pr. 1.1.2002 til Ejendomsværdi 5.450.000 kr., heraf grundværdi 380.200. Den aktuelle ejendomsværdi (ordinær vurdering 2004) er sat til 5.450.000 kr., hvoraf grundværdi 418.200. Denne værdiansættelse må i sig selv anses for urealistisk, da staten via beskyttelsen af fortidsmindet jf. Museumsloven har forhindret anden anvendelse af batteriområdet end Kort- og Matrikelstyrelsens – bortset fra en retablering af forsvarsanlægget.

I dokumentet ansættes den årlige markedsleje til 713.000 kr. for 11 bygninger med samlet areal 1.941 m². Som eksempel kan nævnes at værkstedsbygningen nr. 4 på 414 m² + 191 m² loft er ansat til en årlig leje på tilsammen 216.000 kr. og laboratoriebygningen nr. 1 til i alt 95.000 kr.

Det årlige bruttooverskud før renter anslås til 500.000 kr. Ejendommen udbydes til 5,5 mio. kr.

Herom gælder også at fri udlejning til andre formål vil kræve anden planlægning for området, idet Kort- og Matrikelstyrelsens anvendelse af arealet er ophørt. Endvi-

dere er Flyhistorisk Selskab, som i en periode har lejet sig ind i enkelte bygninger, fraflyttet.

I projekt materialet for boligprojektet som Kulturarvsstyrelsen fik forelagt, oplyses det at det ved en bygningsgennemgang konstateredes at de eksisterende bygninger ikke er egnet til beboelse, hvorfor det er nødvendigt at nedrive disse og opføre nyt.

Ved en vurdering af ejendommens værdi finder sagsrejerne at den gældende planlægning for området skal lægges til grund, dvs. kommuneplan og lokalplan. Buddinge Batteri er i kommuneplanens rammer fastsat til "fritidsformål, grønt område". I lokalplan 109 anføres det videre, at "ved en eventuel kommunal overtagelse kan området åbnes for offentlig adgang efter en plan som både tilgodeser en rekreativ anvendelse og anlæggets status som fredet".

På denne baggrund må såvel den anførte udbudssum på 5,5 mio. kr. som ejendomsvurderingen på 5,45 mio. kr. anses for urealistisk høj, særligt når det tages i betragtning at bygningsmassen ifølge det anførte ikke er anvendelig til boligformål og denne anvendelse i øvrigt ikke er hjemlet i den gældende planlægning. En værdi som nærmer sig grundværdien på 418.000 kr. forekommer mere realistisk.

AFSTÅELSE I STEDET FOR ERSTATNING

Imidlertid må det erkendes, at det med den gældende planlægning, bygningernes udformning og tilstand samt Naturklagenævnets afgørelse næppe er de store interesser for Freja A/S, i at eje og drive et rekreativt grønt område i Gladsaxe kommune med offentlig adgang.

Ud fra en samlet vurdering foreslår sagsrejerne derfor at fredningen fastsætter at kommunen skal købe Buddinge Batteri for et beløb svarende til Freja A/S' anskaffelsessum plus forrentning. Derved holdes selskabet/staten skadesløs, idet overdragelsessummen fastsættes som det beløb man selv vurderede arealet til, før spekulation om muligheden for en ændret planlægning kom ind i billedet. Det må i den forbindelse tages i betragtning at der i denne løsning indgår den ikke ringe økonomiske forpligtelse som er forbundet med at rydde op efter statens benyttelse af forsvarsværket siden 1920.

Sagsrejerne budgetterer således ikke med fredningserstatning jf. lovens §39.



Udvalgt litteratur

Hvidt, A.N., *Befæstningsanlæggene i Gladsaxe kommune*, Historisk-topografisk Selskab for Gladsaxe kommune. Årbog 1968 p. 15-29.

Guide til Københavns Befæstning, Miljø- og Energiministeriet 1996. Af Bi Skaarup, Bjørn Westerbeeck Dahl og Peter Thorning Christensen.

The Fortifications of Copenhagen - A Guide to 900 years of fortifications history. Miljøministeriet 1998.

Københavns nyere Befæstning 1858-1920, pjece udg. af Københavns Amt 2003 med tekst af Peter Thorning Christensen og Jens Hæstrup.



Foto:

Den besøgende må undre sig over den støbte reliefindskrift skabt 15 år efter færdiggørelsen af selve forsvarsværket. Det kongelige monogram og tallene er ikke hugget i granit eller sandsten, men støbt i beton. Kvaliteten er dog så god at det endnu i dag er muligt at se det improviserede i projektet. Drageren over døren er støbt i en sandform og siden lagt op. Indskriften var delt op på 3 modeller (af træ?) hvis aftryk blev afsat i støbesandet. Omridset af modellerne ses tydeligt i bjælken.

Lb.nr:	Matr.nr.: Ejerlav:	Ejer:	Ønskes fredet:		Heraf omfattet af NBL's bestemmelser om:		Heraf omfattet af		Tidligere fredet	Bemærkninger
			Ca. ha.	Antal lod- der	beskyttelseslinier omkring sø / å §16 og fortidsminder §18	søer, vandløb, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev m.m. §3 strandbesk. §15 og kliffredning §8	fredskovs- pligt	sten- og jorddiger museums- lovens §29		
					ca.ha	ca.ha	ca.ha	ca.m		
1	del af 115 Buddinge	Freja ejendomme A/S Nørregade 40 2. 1165 København K	0,76	1					0,76	fortidsminde-fredning Buddinge Batteri

Matr. nr. 115
Buddinge By, Søborg Sogn
Karl Gjellerups Allé 15
2860 Søborg

Tinglysningsafgift 1.400,00

Anmelder:
Kort- og Matrikelstyrelsen
Rentemestervej 8
2400 København NV
35 87 50 50

DEKLARATION

på 9 af Kort- og Matrikelstyrelsen tilhørende opmålingspunkter G.I.1803, G.I.1804, G.I.1805, G.I.1806, 1-13-001, 1-13-821, 1-13-829, 1-13-830 og 1-13-831.

Undertegnede ejer af matr. nr. 115, Buddinge by, Søborg Sogn erklærer herved, at de 9 grundstykker hvori opmålingspunkterne er beliggende er underlagt en række rådighedsindskrænkninger. Dog skal ejeren eller brugeren med nedennævnte rådighedsindskrænkninger kunne udnytte grundstykkerne som hidtil.

De 9 punkter findes efter vedhæftede kort.

Grundstykkerne som er pålagt rådighedsindskrænkninger er:
1-13-829. Punktet er beliggende på en 9 m høj opmålingspille.
Rådighedsindskrænkningen strækker sig 4.5 m til alle sider fra pillen.

G.I.1803, G.I.1804, G.I.1805 og G.I.1806, Underjordiske præcisionsnivelementspunkter.
Rådighedsindskrænkningen strækker sig 3 m til alle sider fra hver af de 4 punkter.

1-13-821. Punktet er beliggende på 1 m høj pille.
Rådighedsindskrænkningen strækker sig 3 m til alle sider af punktet.

1-13-830 og 1-13-831. Underjordiske præcisionsnivelementspunkter.
Rådighedsindskrænkningen strækker sig 1.5 m til alle sider fra hver af de 2 punkter.

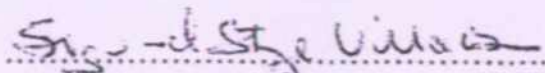
1-13-001. Punkt i betonstøbning i jordoverfladen.
Rådighedsindskrænkningen strækker sig 3 m til alle sider af punktet.

Såvel nuværende som fremtidige ejere eller brugere af fornævnte arealer forpligtes til ingen sinde her at beplante træer eller buske, at bygge, at anlægge vej, at nedgrave ledninger eller kloak, at foretage påfyldning, afgravning, undergravning eller på anden måde bringe grundstykkerne i fare for at styrte sammen eller ændre højdebeli-genhed, samt til en hver tid at give Kort- og Matrikelstyrelsen tilladelse til at foretage målinger i og ved ovennævnte punkter.

Denne deklaration tinglyses servitutstiftende på fornævnte ejendom til fordel for Kort- og Matrikelstyrelsen, der alene er påtaleberettiget.

Denne servitut skal ifølge lov nr. 318 af 16. december 1931 §8 respekteres ikke alene af ejendommens ejer og bruger, men også af panthavere og andre indehavere af ret-tigheder i ejendommen, ligegyldigt hvornår sådan ret er erhvervet.

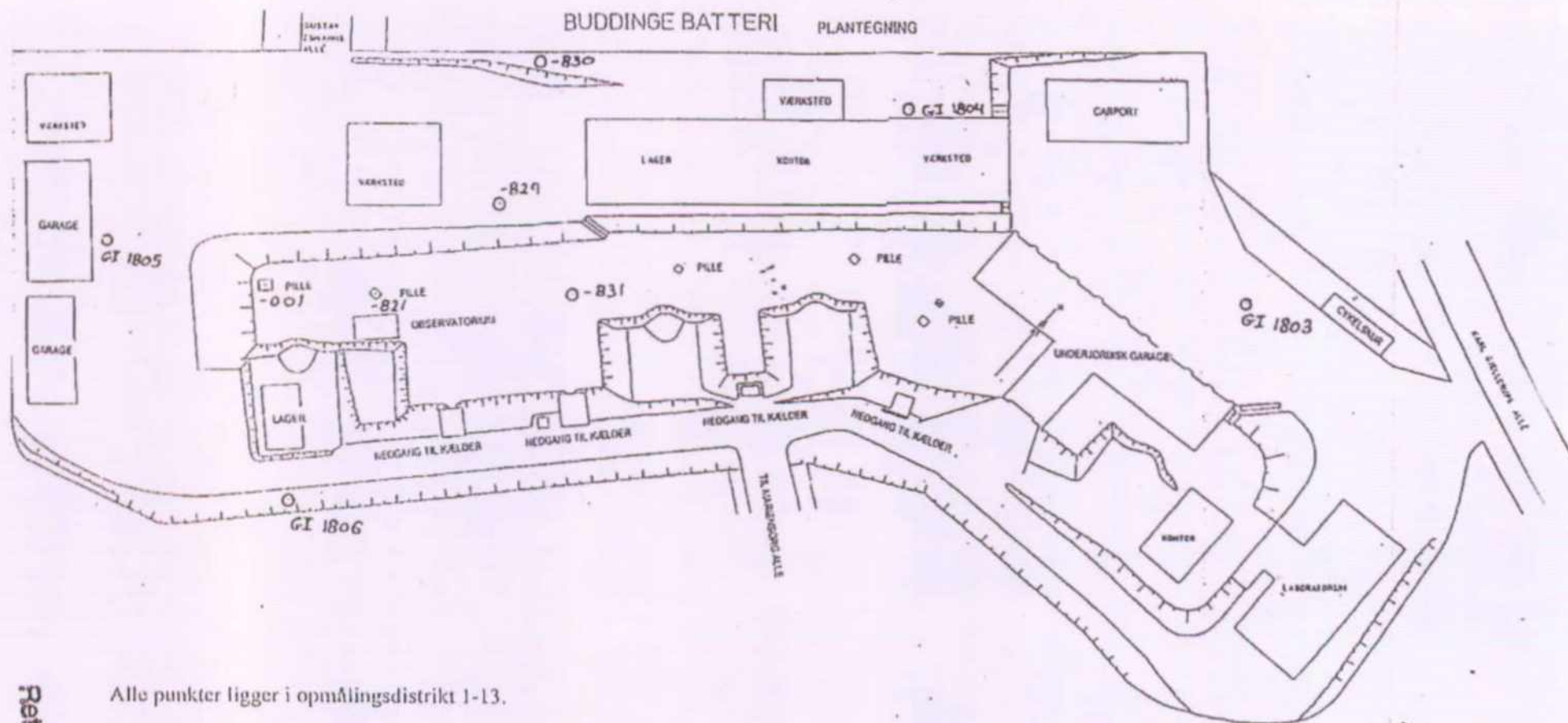
København den 11.3.2002


Sigvard Stampe Villadsen, kontorchef KMS



Alle punkter ligger i opmålingsdistrikt 1-13.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originle kort vedrørende ejendommen matr. nr. 115, Buddinge By, Søborg Sogn



Modtaget i
Danmarks Naturfredningsforening

14 APR. 2005



2talinvest Aps
Rungsted Havn 16
2960 Rungsted Kyst

Kopi til orientering

INDRETNING AF BOLIGER PÅ BUDDINGE BATTERI

De har med brev af 3. marts 2005, overbragt til Kulturarvsstyrelsen den 7. marts 2005 søgt styrelsen om tilladelse til at indrette boliger på Buddinge Batteri.

Buddinge Batteri er som forsvarsanlæg, der er over 100 år gammelt, omfattet af museumslovens umiddelbare beskyttelse af fortidsminder, jf. lovens § 29 e. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af batteriet, med mindre Kulturarvsstyrelsen har givet tilladelse til det. Det beskyttede fortidsminde omfatter såvel det centrale voldanlæg som den omgivende, tørre batterigrav og de bevarede dele af glaciset (batteriets ydre vold).

Efter at batteriets funktion som en del af Københavns forsvar ophørte, er der opført flere bygninger på batteriets område. Flest bygninger er opført i den tørre grav, men der er også opført bygninger på voldanlægget. Bygningerne er opført, inden batteriet blev omfattet af fortidsmindebekskyttelsen og er således lovligt opført.

2talinvest har gennemgået de eksisterende bygningers tilstand og har herefter vurderet, at bygningerne ikke kan istandsættes og ombygges til boligformål. De søger derfor om tilladelse til at nedrive de eksisterende bygninger og opføre nye beboelsesbygninger på arealet.

De nye bygninger vil i hovedsagen blive opført inden for de eksisterende byggefeltter. Bygningerne bliver lidt højere end de eksisterende bygninger, men lavere end den fastsatte bygningshøjde på 8,5 m, der er gældende for området som sådan. Bygningerne opføres i den tørre grav vest, nord og øst for voldanlægget.

Afgørelse

Kulturarvsstyrelsen meddeler hermed tilladelse til at nedrive eksisterende, sekundære bygninger på Buddinge Batteri og opføre nye bygninger i overensstemmelse med "Programforslag for Boligbebyggelse på Buddinge Batteri", dateret februar 2005, udarbejdet af Tage Nielsens Tegnestue.

De geodætiske målestationer og garagerne i voldanlægget ændres ikke.

13. APRIL 2005

KULTURARVSSTYRELSEN
Fortidsminder

SLOTSHOLMSGADE 1
1216 KØBENHAVN K

CVR 26489865

TELEFON 72 26 51 00
FAX 72 26 51 01

bpa@kuas.dk
www.kuas.dk

Kulturarvsstyrelsens afgørelse er truffet i henhold til museumslovens § 29 j, stk. 1, jf. § 29 e, stk. 1.

Kulturarvsstyrelsen skal gøre opmærksom på, at alle ændringer af arealerne forudsætter, at styrelsen meddeler tilladelse til ændringerne. Styrelsen kan oplyse, at der ikke kan forventes tilladelse til, at udearealerne anlægges eller udnyttes som private arealer. Der er således ikke givet tilladelse til at anlægge haver, opsætte hegn, anlægge terrasser, indrette grillpladser, permanent at opsætte borde, stole og parasoller, opsætte legeredskaber, opføre skure, opsætte master og lignende.

Det er væsentligt, at Buddinge Batteri, så vidt det er muligt, kan erkendes/opleves som et oprindeligt forsvarsanlæg. Det er ligeledes vigtigt, at der er offentlig adgang til hele batteriet uden for bebyggelsen. Offentligheden skal kunne færdes såvel på voldanlægget som på arealerne omkring det.

Sagsfremstilling

De bygninger, der er opført på Buddinge Batteri i efterkrigstiden og senere, hører ikke til forsvarsanlægget. De fleste bygninger ligger i den tørre grav, men nogle bygninger ligger på eller er bygget ind i selve det centrale voldanlæg.

Bygningerne har længe ligget stort set ubenyttet hen, og området er spærret af, således at der ikke er adgang for offentligheden.

Ejendommen har været tilbudt Gladsaxe Kommune, som efter forskellige overvejelser besluttede ikke at købe ejendommen. 2talinvest har nu erhvervet ejendommen med henblik på at udnytte ejendommen til boligformål.

Med det planlagte byggeri fjernes bygningerne på det centrale voldanlæg, og voldanlægget reableres dér, hvor bygningerne fjernes. Bygninger i graven opføres inden for eksisterende byggefelter, dog således at bygningerne nord for voldanlægget rykkes længere ud mod skellet, således at der bliver et åbent areal mellem voldanlægget og bebyggelsen. I dag er bebyggelsen i dette område mere eller mindre bygget ind i voldanlægget.

Der opføres to boliger øst for voldanlægget placeret således, at der også her bliver et åbent areal mellem voldanlægget og bebyggelsen. I dag er der her en bygning i graven med en tilbygning bygget ind i voldanlægget. Desuden ligger der en bygning på voldanlægget.

Et af formålene med projektet er, at Buddinge Batteri skal åbnes for offentligheden. Det er endvidere hensigten, at det skal sikres, at Buddinge Batteri vedligeholdes i fremtiden. Det skal sikres gennem en ejer- eller andelsboligform, hvor en del af fællesudgifterne vil udgøre vedligeholdelse af batteriet.

Baggrund for afgørelsen

Buddinge Batteri er beskyttet efter museumslovens § 29 e, hvorefter der ikke må foretages ændring i tilstanden af fortidsminder. Kulturarvsstyrelsen kan efter samme lovs § 29 j i særlige tilfælde gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Ved en vurdering af, hvorvidt der kan meddeles tilladelse til ændring af fortidsminder lægger styrelsen bl.a. vægt på, om der er tale om ændringer, der er nødvendige for at sikre en fortsat lovlig udnyttelse af et fortidsminde, og/eller ændringer, der skønnes at forbedre forholdene for fortidsmindet.

De eksisterende bygninger på Buddinge Batteri er i hovedsagen opført i efterkrigstiden. 2talinvest har gennemgået bygningerne og vurderer, at de materialer, der er blevet anvendt til opførelse af bygningerne, ikke er holdbare. Bygningerne er derfor i så dårlig stand, at de ikke kan ombygges til tidssvarende benyttelse til boligformål eller lignende.

Det er Kulturarvsstyrelsens vurdering, at hvis bygningerne og anlægget som sådan ikke bliver vedligeholdt, vil hele området efterhånden forfalde.

Kulturarvsstyrelsen finder, at der med det foreliggende projekt vil ske en forbedring af forholdene i forhold til den nuværende tilstand af Buddinge Batteri.

De eksisterende bygninger, der ikke har noget med forsvarsanlægget at gøre, fjernes fra det centrale voldanlæg, bortset fra målestationen, som fortsat benyttes.

Anlægget istandsættes bl.a. ved retablering af det sydvestlige hjørne, der i dag er bortgravet og erstattet af en træbygning. Der bliver et større åbent rum omkring det centrale voldanlæg. Der sikres adgang for offentligheden til batteriet, og det sikres, at batteriet vedligeholdes i fremtiden.

Vilkår for tilladelsen

I forbindelse med anlægsarbejdet, såvel nedrivning som opførelse af nye bygninger, skal jordarbejdet begrænses mest muligt, således at det kun er byggefeltene, der berøres af byggearbejdet. Der må kun oplagres materialer på arealet i mindst muligt omfang. Der må ikke oplagres materialer på voldanlægget, og der må ikke anvendes maskiner på voldanlægget, som kan beskadige dette.

Det er endvidere et vilkår, at voldanlægget retableres og bevoksningen beskæres og udtynnes i samråd med Kulturarvsstyrelsen.

Klagevejledning

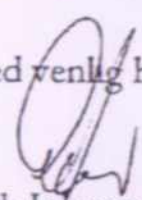
Kulturarvsstyrelsens afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet af adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, landsdækkende foreninger, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser og lokale foreninger og lignende med væsentlig interesse i afgørelsen. Klagefristen er 4 uger fra meddelelsen af afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. museumslovens §§ 29 u og 29 v.

En evt. klage indgives skriftligt til Kulturarvsstyrelsen, der videresender den til Naturklagenævnet sammen med sagens materiale.

I henhold til museumslovens § 29 k bortfalder en tilladelse, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder fra meddelelsen af afgørelsen, jf. museumslovens § 29 x.

Med venlig hilsen


Erik Johansen
kontorchef

Bilag
Kopi af flyfoto med eksisterende forhold
Skitse over fremtidige forhold

Kopi til
Københavns Amt, Teknisk Forvaltning, Natur og miljøafdelingen, Stationsparken
27, 2600 Glostrup
Gladsaxe Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Rådhus allé, 2860 Søborg
Museet på Kroppedal, Kroppedals Allé 3,
Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø
Dansk Botanisk Forening, v. Per Hartvig, Gothersgade 130, 1123 København K
Nationalmuseet, Middelalder og Rennæssance, Kjeld Borch Vesth, Frederiksholms Kanal 12, 1220 København K

KOPI

Kulturarvsstyrelsen
Fortidsminder
Slotsholmsgade 1
1216 København K

02.05.2005

Boligbyggeri på Buddinge Batteri

Gladsaxe Kommune har modtaget kopi af Kulturarvsstyrelsens brev af 13.04.2005 til 2talinvest Aps, hvori man giver tilladelse til nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af nyt boligbyggeri omkring voldanlægget i overensstemmelse med et konkret projekt for boligbebyggelsens udformning.

På kommunens vegne skal jeg i anledning af styrelsens tilladelse til nybyggeri af boliger oplyse, at kommunen ikke har modtaget en konkret ansøgning fra 2talinvest Aps om tilladelse til at gennemføre det konkrete projekt.

Jeg kan ligeledes oplyse, at Buddinge Batteri i kommunens planlægning er udlagt til grønt anlæg til fritidsformål og park. En gennemførelse af boligbyggeri i området forudsætter derfor, at områdets planstatus ændres ved et kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

Idet kommunen ikke har modtaget en anmodning om ændring af plangrundlaget, har Byrådet i sagens natur ikke politisk taget stilling til, om der skal gives mulighed for boligbyggeri på arealet. Kommunen har således heller ikke taget stilling til, hvorvidt man vil fremme et eventuelt byggeri i overensstemmelse med det projekt og de vilkår, som er indeholdt i styrelsens tilladelse.

Gladsaxe Kommune har været af den opfattelse, at Buddinge Batteris status som fredet fortidsminde forhindrede, at der kunne opføres nybyggeri på området. Kommunen betragter Kulturarvsstyrelsens tilladelse til boligbyggeri som en tilkendegivelse af, at der også på tilsvarende vilkår vil kunne forventes tilladelse til nybyggeri til andre formål, hvilket åbner nye perspektiver for overvejelser af områdets fremtidige anvendelse.

Denne henvendelse skal derfor betragtes som en præcisering af kommunens aktuelle stillingtagen i sagen som planmyndighed, og ikke som en klage over den afgørelse, som styrelsen har truffet.

Venlig hilsen

Karin Søjberg Holst

Kopi til: 2talinvest Aps, Rungsted Havn 16, 2960 Rungsted Kyst

NATURKLAGENÆVNET
SEKRETARIATET

Danmarks Naturfredningsforening,
Masnedøgade 20,
2100 København Ø.

Frederiksborggade 15, 1360 København K

Tlf.: 3395 5700

Fax: 3395 5769

E-mail: nkn@nkn.dk

www.nkn.dk

12. oktober 2005

J.nr.: 03-135/150-0004

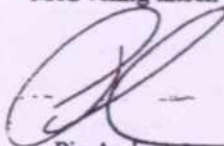
pih

Modtaget:
Danmarks Naturfredningsforening

Indkommet i sekretariatet: *ML*
J.nr. *2-120-467/021776*

Hermed følger Naturklagenævnets afgørelse af dags dato i sagen om indretning af boliger på Buddinge
Batteri i Søborg, Gladsaxe Kommune.

Med venlig hilsen



Pia Andersen

Afdelingssekretær

direkte tlf.: 3395 5741

Afgørelsen er sendt til:

- Kulturarvsstyrelsen, Slotsholmsgade 1, 3. sal, 1216 København K.
- Gladsaxe Kommune, Rådhus Allé, 2860 Søborg.
- Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomiteén i Gladsaxe Kommune, V/Kurt Loftkjær, Amundsen-
vej 37, 2800 Lyngby.
- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø.
- Kulturmiljørådet for Københavns Amt, Historiens Hus, Alarmpladsen 3, Avedørelejren, 2650 Hvidovre.
- Hannedals Vejforening, V/Jan Høyen Andersen, Gustav Esmanns Allé 5, 2860 Søborg.
- Frans Landert, HolteProjekt A/S, Overgaden neden Vandet 9 B, Boks 1921, 1023 København K.
- Totalinvest ApS, Allan Nørager, Rungsted Havn 16, 2960 Rungsted Kyst.
- Ejendomsmæglerfirmaet, Leif Olsen A/S, Nikolaj Plads 30, 1067 København K.
- Anette Ramos, Karl Gjellerups Allé 19, 2860 Søborg.

NATURKLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15, 1360 København K
 Tlf.: 3395 5700
 Fax: 3395 5769
 X400: S=nkn; P=sdn; A=dk400; C=dk
 E-mail: nkn@nkn.dk

12 OKT. 2005

J.nr.: 03-135/150-0004
 mam

Afgørelse

i sagen om indretning af boliger på Buddinge Batteri i Søborg,
 Gladsaxe Kommune.

Kulturarvsstyrelsen har den 13. april 2005 efter museumslovens § 29 j, stk. 1, jf. § 29 e, stk. 1, meddelt tilladelse til at nedrive eksisterende bygninger på Buddinge Batteri (matr.nr. 115 Buddinge) og opføre nye bygninger til beboelse. Afgørelsen er påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, Kulturmiljørådet for Københavns Amt og Hannedals Vejforening.

Buddinge Batteri er som forsvarsanlæg, der er over 100 år gammelt, omfattet af museumslovens umiddelbare beskyttelse af fortidsminder, jf. lovens § 29 e. Det beskyttede fortidsminde omfatter såvel det centrale voldanlæg som den omgivende, tørre batterigrav og de bevarede dele af glaciset (batteriets ydre vold).

Efter at Buddinge Batteris funktion som en del af Københavns forsvar ophørte, er der opført flere bygninger på batteriets område. De bygninger, der er opført på batteriet i efterkrigstiden og senere, hører ikke til forsvarsanlægget. Flest bygninger er opført i den tørre grav, men der er også opført bygninger på voldanlægget. Bygningerne er opført, inden batteriet blev omfattet af fortidsmindebeskyttelsen og er således lovligt opført. Geodætisk Institut har i en årrække brugt anlægget, men bygningerne har nu længe ligget stort set ubenyttet hen, og området er spærret af, så der ikke er adgang for offentligheden.

Projektet.

2talinvest ApS erhvervede ejendommen i oktober 2004 fra det statslige ejendomsselskab Freja. Købet er betinget af, at køberen opnår de nødvendige tilladelser til at anvende området til boligformål. Den nye ejer har gennemgået de eksisterende bygningers tilstand og vurderet, at bygningerne ikke kan istandsættes og ombygges til boligformål. Der er derfor søgt om tilladelse til at nedrive de eksisterende bygninger og opføre nye beboelsesbygninger på arealet. Bygningerne bliver lidt højere end de eksisterende, men lavere end den fastsatte bygningshøjde på 8,5 meter, der er gældende for området som sådan. Bygningerne opføres i den tørre grav vest, nord og øst for voldanlægget.

Med det planlagte byggeri fjernes bygningerne på det centrale voldanlæg, og voldanlægget retableres der, hvor bygningerne fjernes. Bygninger i graven opføres inden for eksisterende byggefelter, dog således at bygningerne nord for voldanlægget rykkes længere ud mod skellet, så der bliver et åbent areal mellem voldanlægget og bebyggelsen. I dag er bebyggelsen i dette område mere eller mindre bygget ind i voldanlægget. Der opføres to boliger øst for voldanlægget, placeret således, at der også her bliver et åbent areal mellem voldanlægget og bebyggelsen. I dag er der en bygning i graven med en tilbygning bygget ind i voldanlægget og der ligger en bygning på voldanlægget.

Et af formålene med projektet er, at Buddinge Batteri skal åbnes for offentligheden. Det er endvidere hensigten, at det skal sikres, at Buddinge Batteri vedligeholdes i fremtiden gennem en ejer- eller andelsboligform, hvor en del af fællesudgifterne vil gå til vedligeholdelse af batteriet.

Kulturarvsstyrelsens afgørelse.

Kulturarvsstyrelsen har meddelt tilladelse til at nedrive eksisterende, sekundære bygninger på Buddinge Batteri og opføre nye bygninger i overensstemmelse med "Programforslag for boligbebyggelse på Buddinge Batteri" fra februar 2005, udarbejdet af Tage Nielsens Tegnestue.

Som begrundelse for afgørelsen har Kulturarvsstyrelsen henvist til, at styrelsen ifølge museumslovens § 29 j i særlige tilfælde kan gøre undtagelse fra lovens forbud mod ændring i tilstanden af fortidsminder. Ved vurderingen af, om der kan meddeles en sådan tilladelse lægger styrelsen bl.a. vægt på, om der er tale om ændringer, der er nødvendige

for at sikre en fortsat lovlig udnyttelse af et fortidsminde, og/eller ændringer, der skønnes at forbedre forholdene for fortidsmindet.

De eksisterende bygninger på Buddinge Batteri er i hovedsagen opført i efterkrigstiden og efter ansøgers vurdering i så dårlig stand, at de ikke kan ombygges til tidssvarende benyttelse til boligformål eller lignende. Det er Kulturarvsstyrelsens vurdering, at hvis bygningerne og anlægget som sådan ikke bliver vedligeholdt, vil hele området efterhånden forfalde. Kulturarvsstyrelsen finder, at der med det foreliggende projekt vil ske en forbedring af forholdene sammenlignet med den nuværende tilstand af Buddinge Batteri. De eksisterende bygninger, der ikke har noget med forsvarsanlægget at gøre, fjernes fra det centrale voldanlæg, bortset fra målestationen, som fortsat benyttes. Anlægget istandsættes bl.a. ved retablering af det sydvestlige hjørne, der i dag er bortgravet og erstattet af en træbygning. Der bliver større rum omkring det centrale voldanlæg. Der sikres adgang for offentligheden til batteriet, og det sikres, at batteriet vedligeholdes i fremtiden.

Kulturarvsstyrelsen har fastsat som vilkår for tilladelsen, at i forbindelse med anlægsarbejdet (såvel nedrivning som opførelse af nye bygninger) skal jordarbejdet begrænses mest muligt, således at det kun er byggefelterne, der berøres af byggearbejdet. Der må kun oplagres materialer på arealet i mindst muligt omfang. Der må ikke oplagres materialer på voldanlægget, og der må ikke anvendes maskiner på voldanlægget, som kan beskadige dette. Det er endvidere et vilkår, at voldanlægget retableres og bevoksningen beskæres og udtyndes i samråd med Kulturarvsstyrelsen.

Kulturarvsstyrelsen har i afgørelsen gjort opmærksom på, at alle ændringer af arealerne forudsætter, at styrelsen meddeler tilladelse her til. Styrelsen har oplyst, at der ikke kan forventes tilladelse til, at udearealerne anlægges eller udnyttes som private arealer. Der er således ikke givet tilladelse til at anlægge haver, opsætte hegn, anlægge terrasser, indrette grillpladser, permanent at opsætte borde, stole, parasoller, opsætte legeredskaber, opføre skure, opsætte master og lignende. Det er væsentligt, at Buddinge Batteri så vidt det er muligt kan erkendes/opleves som et oprindeligt forsvarsanlæg og at der er offentlig adgang til hele batteriet uden for bebyggelsen. Offentligheden skal kunne færdes såvel på voldanlægget som på arealerne omkring det.

Klagerne.

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité har anført, at dispensationen undergraver den kulturarv, som Kulturarvsstyrelsen netop skulle arbejde for at bevare. Området bør ikke være bebygget og må under alle omstændigheder ikke bebygges yderligere. Københavns befæstningsanlæg er næsten intakt og enestående set såvel med danske som globale øjne. Befæstningsanlægget udgør et meget væsentligt landskabselement i Københavns Amt som helhed og delvist i Gladsaxe Kommune. Alene af disse grunde bør anlægget udelukkende tjene offentlige formål, og efter lokalkomitéens opfattelse bør der snarest gennemføres en samlet planlægning for befæstningsanlæggets fremtid.

Lokalkomitéen frygter, at dispensationen vil medføre en bølge af projekter på arealer inden for 100 m-beskyttelseszonen, da en gennemførelse af det foreliggende projekt vil gøre de hidtidige usælgelige grunde til meget attraktive investeringsobjekter for private investorer. Staten vil således kunne afhænde øvrige dele af befæstningsanlægget med en ikke uvæsentlig indtjening samtidig med, at statens driftsomkostninger ophører. I den konkrete sag er statens afhændelse sket som option til investor. Salget af grunden og indtjeningen for staten er således betinget af, at staten giver dispensation til et byggeri på et område, som staten rettelig burde beskytte. Lokalkomitéen kan derfor ikke afvise, at der er taget hensyn, som ikke er relevante ved behandlingen af dispensationsansøgningen.

Efter lokalkomitéens opfattelse vil dispensationen være i strid med den afgørelse, som Skov- og Naturstyrelsen traf for 10 år siden ved Tinghøj Batteri, som ligger ca. 500 m fra Buddinge Batteri. Dengang ønskede Gladsaxe Kommune at anlægge et parkeringsanlæg inden for 100 m beskyttelseslinjen for fortidsminder. Skov- og Naturstyrelsen meddelte, at et sådant tiltag var udelukket. Det foreliggende projekt er langt mere vidtgående end forslaget om et parkeringsanlæg.

Dispensationen vil efter lokalkomitéens opfattelse være i strid med formålet med fortidsmindebeskyttelsen, nemlig at gøre de eksisterende fortidsminder tilgængelige for vore efterkommere. Formålet synes ikke at kunne opfyldes, hvis batteriets voldanlæg forsvinder bag 8,3 m høje bygninger samtidig med, at højen bliver udsat for intens privat benyttelse som have eller rekreativt område for beboerne. Lokalkomitéen frygter, at de fremtidige beboere vil betragte det fredede befæstningsanlæg som privat ejendom, der snarere vil blive udnyttet som private

haver end som udflugtssted for mennesker med interesse for historie. Området vil i øvrigt være uden friarealer af betydning.

For ti år siden prøvede staten at afhænde Buddinge Batteri til Gladsaxe Kommune, som har udlagt batteriet som rekreativt område i såvel kommune- som lokalplan, men man kunne ikke blive enige om betingelserne. Kulturarvsstyrelsen har ikke inddraget kommunen, amtet, Kulturmiljørådet eller interesserede organisationer, herunder Danmarks Naturfredningsforening, før styrelsen traf beslutning om dispensation. Gladsaxe Kommune har meddelt naboerne direkte og i et åbent brev i Gladsaxe Bladet, at man ikke er interesseret i byggeri på grunden.

Endelig har lokalkomiteén bemærket, at det fremlagte projekt er væsentlig større end det allerede eksisterende byggeri på batteriet, i såvel areal som højde. Mod nord er planlagt et byggeri, som vil skabe en mur foran batteriets forside, der militærteknisk set er den mest interessante. Samtidig vil udsigten over terrænet mod nord forhindres, hvorved man mister mulighed for at danne sig et indtryk af befæstningsanlæggets militære værdi i forhold til det omkringliggende terræn. Kulturarvsstyrelsen er endvidere - uden nødvendigt fagkundskab til byggeloven - indgået i detaljerede overvejelser om byggeriets udformning.

Kulturmiljørådet for Københavns Amt har anført, at det forekommer uforståeligt, at Kulturarvsstyrelsen kan give dispensation til et byggeri på det fredede fortidsminde i en situation, hvor det er muligt at rette op på fortidens synder og uden funktionsomkostninger slippe af med de bygninger, der tidligere er opført på batteriets areal. At styrelsen begrundet afgørelsen med, at batteriets fremtidige vedligeholdelse vil kunne sikres gennem de fremtidige ejeres forpligtelse til at afholde de dermed forbundne udgifter, er udtryk for en holdning over for offentligt tilgængelige fredede arealer, som er uholdbar. Styrelsen vil med dispensationen umuliggøre den tilbageføring af batteriet til en mere oprindelig tilstand, som må være målet for et fredet anlæg, der indgår i den store helhed Københavns Befæstning.

At dispensationen ydermere gives uden at lokalplanmyndigheden er involveret i sagen og har haft lejlighed til at gennemføre almindeligt planarbejde omkring batteriets fremtidige anvendelse og fremtræden er ikke mere forståeligt. Kulturmiljørådet er bekendt med, at Gladsaxe Kommune gerne havde erhvervet arealet og udlagt det til grønt område, hvilket havde været en idealsituation.

Hannedals Vejforening har anført, at dispensationen vil medføre en uforholdsmæssig større belastning af såvel fællesvejene som de naturmæssige værdier i lokalområdet. En væsentlig naturværdi i området er netop Buddinge Batteri. Dispensationen varetager ikke hensynet til bevaring af batteriet. Dels vil nybyggeriets højde få volden til relativt at forsvinde, og med den holdning kunne man derfor lige så godt fjerne det hele og udstykke ejendommen som området i øvrigt. Dels vil ibrugtagning af ejendommen til beboelsesformål medføre en ikke uvæsentlig belastning af voldanlægget som følge af, at anlægget skal erstatte beboernes behov for et rekreativt område, når de ikke har egne haver.

Buddinge Batteri er tinglyst medlemspligtig af Hannedals Vejforening og ifølge foreningens ordensregler er ejendommens ejer forpligtet til at vedligeholde ejendommen, hvilket i øvrigt i vidt omfang er blevet fulgt hidtil. Derfor mener vejforeningen heller ikke, at argumentet om, at fortidsmindet vil blive bedre vedligeholdt, er holdbart. Efter vejforeningens opfattelse er de røde murstenshuse ikke nedrivningsmodne.

Skal der tages mest mulig hensyn til det bevaringsværdiges oprindelse, må det være på sin plads at nedrive de bygninger, der er opført efter at forsvarsanlægget ikke blev anvendt længere, og som direkte skæmmes anlægget (f.eks. byggeriet på voldanlægget). Man kunne evt. lave terrasser, hvor offentligheden kunne sidde og nyde voldene. Denne løsning ville være i overensstemmelse med kommune- og lokalplanen, der udlægger området til fritidsformål/grønt område. Med det godkendte projekt vil voldene blive rammet ind af høje huse på tre af siderne, hvorfor offentligheden reelt ikke vil have adgang til voldene, idet man ikke kan undgå at komme meget tæt på beboelsesejendommene og derfor vil få fornemmelsen af at gå i folks privatsfære.

Kulturarvsstyrelsen angiver, at de nye bygninger vil blive opført på eksisterende byggefelter. Projektet er ikke alle steder i overensstemmelse med denne betingelse. Det fremgår f.eks. af projektet, at der i ejendommens nordvestlige hjørne skal opføres en bygning med to rækkehuse. På stedet er der i dag alene en overdækket parkering bestående af lette dragere med et halvtag. En fjernelse af den overdækkede parkering vil medføre, at voldanlægget bliver endnu mere synligt udefra, hvorimod placering af en bygning helt vil eliminere udsigten hertil.

Samlet set er det således Hannedals Vejforenings opfattelse, at dispensationen strider mod interessen i at bevare de beskyttelsesværdige historiske værdier, som Buddinge Batteri udgør.

Kulturarvsstyrelsens bemærkninger til klagerne.

Til klagen fra Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité har Kulturarvsstyrelsen bemærket, at styrelsen ikke har haft kontakt med Freja i forbindelse med salg af batteriet eller i forbindelse med styrelsens afgørelse i sagen. Styrelsens overvejelser i forbindelse med afgørelsen fremgår af denne og har ingen sammenhæng med statens indtjening i forbindelse med salg af batteriet.

Til klagen fra Kulturmiljørådet har Kulturarvsstyrelsen bemærket, at det efter styrelsens opfattelse ikke er realistisk at forestille sig, hverken at en offentlig eller privat ejer vil frilægge batteriet for bygninger og føre det tilbage til den oprindelige stand, selv om styrelsen er enig med Kulturmiljørådet i, at det ville være den bedste løsning af hensyn til fortidsmindet. Det er i ansøgningen oplyst, at ejendommen har været tilbudt Gladsaxe Kommune, men at kommunen besluttede ikke at købe den.

Det er rigtigt, at Kulturarvsstyrelsen ikke har drøftet sagen med kommunen. Kommunen har imidlertid haft kendskab til sagen. Ifølge ansøger har kommunen ikke villet tage stilling til sagen, før Kulturarvsstyrelsen havde truffet afgørelse.

Til klagen fra Hannedals Vejforening har Kulturarvsstyrelsen bemærket, at det er rigtigt, at bebyggelsen ikke opføres præcis i de felter, hvor der i dag er bebyggelse, som det også fremgår af afgørelsen. Arealer med skure er også opfattet som "byggefelter". Vedrørende ønsket om at frilægge anlægget har styrelsen henvist til bemærkningerne til Kulturmiljørådets klage. Kulturarvsstyrelsen har ved afgørelsen lagt vægt på, at det centrale voldanlæg frilægges og der bliver et åbent rum omkring det, samt at der bliver offentlig adgang til området, og at vedligeholdelsen af anlægget sikres.

Yderligere bemærkninger.

Hannedals Vejforening har yderligere bemærket, at det er Kulturarvsstyrelsens forpligtelse at sikre bevaring af fortidsminder. Der burde ligge en analyse eller sagkyndig udtalelse til grund for styrelsens vurdering af, hvad der er realistisk eller urealistisk. Styrelsen har end ikke rettet henvendelse til Gladsaxe Kommune for at få belyst muligheden for at bringe området tilbage til den oprindelige stand. Gladsaxe

Kommune er blevet tilbudt at købe området i henholdsvis 1994/95 og 2002/03, men i begge tilfælde afslog staten de fremsatte købstilbud som for lave. Hvis kommunen havde fået området tilbudt til en realistisk pris under hensyntagen til de begrænsninger, som fortidsmindebeskyttelsen indebærer, ville kommunen efter al sandsynlighed have overtaget området allerede i 1995 eller i 2002. I henhold til lokalplanen ville kommunen have udlagt arealet til grønt område med offentlig adgang, og med størst mulig hensyntagen til fortidsmindet. Sikring af offentlig adgang og vedligeholdelse af anlægget kunne tilgodeses langt bedre ved at udlægge arealet til parkanlæg end ved at gøre det til have for 20 boligejere - en mulighed, der også kunne have været udnyttet af den tidligere ejer, staten selv.

Naturklagenævnet har besigtiget området den 23. september 2005 med deltagelse af sagens parter.

Naturklagenævnets afgørelse.

I sagens behandling har deltaget 9 af Naturklagenævnets 10 medlemmer: Lars Busck (formand), Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Martin Glerup, Leif Hermann, Mogens Mikkelsen, Anders Stenild, Poul Søgaard og Jens Vibjerg.

Naturklagenævnet udtaler enstemmigt:

Ifølge museumslovens § 29 e, stk. 1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder, herunder forsvarsanlæg. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder.

Kulturministeren kan i særlige tilfælde gøre undtagelse fra § 29 e, stk. 1, jf. § 29 j, stk. 1. Fortidsmindebeskyttelsen har i mange år været administreret meget restriktivt.

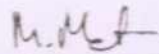
Efter praksis har sådanne særlige tilfælde bl.a. været tilfælde, hvor der i forvejen var byggeri m.v., som i givet fald ville forblive på stedet og blive istandsat, fordi det repræsenterede en betydelig værdi (for ejer/bruger) og det ansøgte indebar en forbedring af fortidsmindets tilstand set i forhold hertil.

Efter besigtigelse og ud fra de foreliggende projekttegninger m.v. finder Naturklagenævnet, at det ansøgte nybyggeri - set i forhold til det

eksisterende - ikke ville indebære en forbedring af fortidsmindets tilstand. Det ansøgte vil generelt medføre en mere massiv bebyggelse og en del af det ønskede byggeri vil fjerne udsigten fra volden ud over det flade terræn mod nordvest. Hertil kommer, at den ønskede nye bebyggelse for stedse vil forhindre en hel eller delvis frilæggelse af fortidsmindet.

På denne baggrund ændres Kulturarvsstyrelsens afgørelse af 13. april 2005 til et afslag.

På Naturklagenævnets vegne



Marianne Mathiesen

Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 12, stk. 2, i Kulturministeriets bekendtgørelse nr. 1028 af 21. oktober 2004. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. museumslovens § 29 x.

Journal: 1-230 / 021706

Den 6. oktober 2005

Gladsaxe Byråd
Rådhus Alle
2860 Søborg

Danmarks
Naturfredningsforening



Vedr.: Buddinge Batteri

Som bekendt er Buddinge Batteri i kommuneplanen udlagt til offentligt grønt område, uanset at det af Staten i mange år har været udlejet til Kort- og Matrikelstyrelsen. Dette lejemål bortfalder ved årsskiftet og Staten har overdraget til Ejendomsselskabet Freja at sælge arealet/fortidsmindet.

Dette har resulteret i et salg til firmaet 2talinvest Aps. som ved afgørelse af 13. april 2005 opnåede Kulturarvsstyrelsens dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen i Museumslovens § 29 e således at der blev tilladt bygget 20-22 to-etages boliger, i det væsentlige på de byggefelter, hvor KMS havde ladet opføre eget byggeri før fortidsmindebeskyttelsen og derved i et vist omfang foretaget indgreb i fortidsmindet.

Dispensationen blev påklaget bl.a. af Danmarks Naturfredningsforening. Med en enstemmig afgørelse har Naturklagenævnet netop besluttet at annullere denne dispensation.

Herved har Naturklagenævnet leveret et meget værdifuldt forsvar for denne del af Københavns gamle befæstningsværker og for den prioritering som kulturhistorisk og rekreativt interesseområde, som Gladsaxe Byråd har markeret gennem op mod 50 års kommunal planlægning.

I forbindelse med Naturklagenævnets besigtigelse af batteriet blev det oplyst, at Gladsaxe kommune før det aktuelle salg til et privat firma har fået arealet tilbudt – men at man fandt prisen for høj. Med den aktuelle afgørelse kan det ikke udelukkes at mulighederne for en offentlig erhvervelse på ny kan aktualiseres.

Danmarks Naturfredningsforening finder det imidlertid vigtigt, at der meget snart tages skridt til at sikre at området nu åbnes for publikum, at de mest skæmmende og uanvendelige bygninger fjernes, at fastlægge rammerne for anvendelsen af de øvrige bygninger og få sikkerhed for deres fjernelse på sigt, at tinglyse forkøbsret til kommunen på arealet, samt sikre adgang til kulturgenopretning og naturpleje af fortidsmindet efterhånden som de sekundære bygninger kommer væk.

DN er indstillet på at sætte sine ressourcer ind på at udarbejde et fredningsforslag efter naturbeskyttelsesloven med dette formål og vil sætte meget pris på om dette kunne ske i samarbejde med Gladsaxe Kommune, allerbedst således at fredningsforslaget kunne rejses i fællesskab eller næstbedst således at forslaget udarbejdes i det bedst mulige samarbejde med kommunen.

Foreningen hører meget gerne Byrådets holdning til dette forslag.

Med venlig hilsen,

Gunvor Bennekou
Direktør

Kopi til:

DN-Lokalkomite Gladsaxe v. Bodil Due, Hakonsvej 39, 2880 Bagsværd.

2

Gladsaxe Byråd

Rådhus Allé, 2860 Søborg
 Tlf.: 39 57 50 00. Fax: 39 66 11 19.
 E-post: kommunen@gladsaxe.dk
 www.gladsaxe.dk



GLADSAXE
KOMMUNE

Danmarks Naturfredningsforening
 Direktør Gunver Bennekou
 Masnedøgade 20
 2100 København Ø

Modtaget i
 Danmarks Naturfredningsforening

- 9 NOV. 2005

04.11.2005

Indekannet i journalarkiv
 J.nr. 1-230/021904

2H → MLT
 CC: GBE

KOPI TIL LOK

Rejsning af fredningsforslag for Buddinge Batteri og Bagsværd Fort

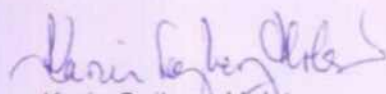
Danmarks Naturfredningsforening har i henvendelse af 06.10.2005 spurgt, om kommunen i fællesskab med DN vil være med til at rejse fredningssag for Buddinge Batteri efter naturbeskyttelsesloven.

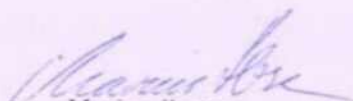
Spørgsmålet har været behandlet på Økonomiudvalgets møde den 25.10.2005, og udvalget har tilsluttet sig, at der rejses en fredningssag i fællesskab med Danmarks Naturfredningsforening med henblik på at sikre at området åbnes for publikum og at der på længere sigt sker en frilægning og genopretning af fortidsmindet.

Økonomiudvalget er af den opfattelse, at der også bør rejses fredningsforslag for Bagsværd Fort, også gerne i fællesskab mellem Danmarks Naturfredningsforening og kommunen.

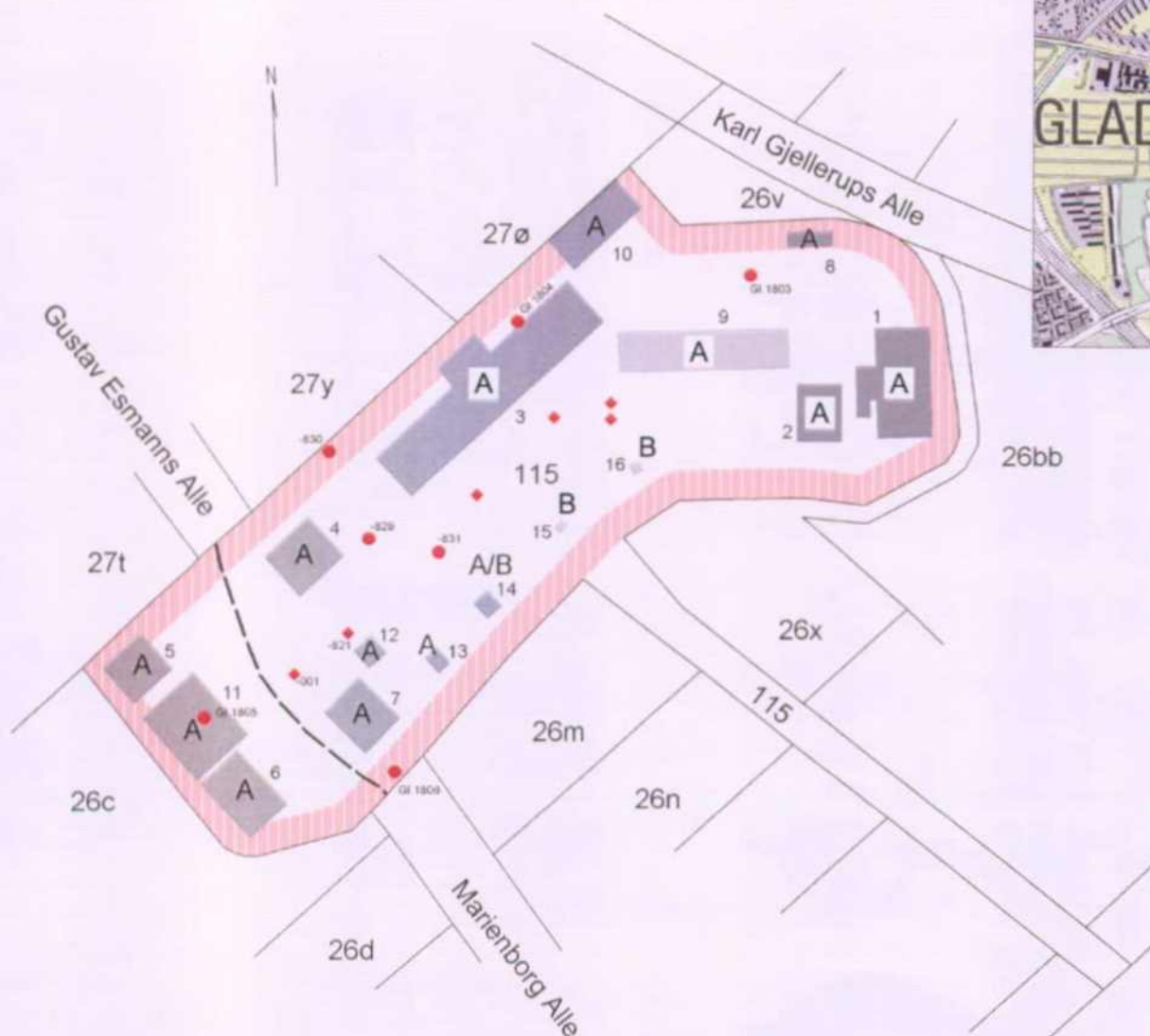
Kommunen vil snarest tage initiativ til et møde med Danmarks Naturfredningsforening, hvor det videre forløb af fredningssagerne kan drøftes.

Venlig hilsen


 Karin Søjberg Holst


 Marius Ibsen

kopi til: Slots- og Ejendomsstyrelsen
 Ejendomsselskabet Freja
 2talinvest ApS



Buddinge Batteri

Matr. nr. 115 Buddinge
Gladsaxe Kommune
Københavns Amt

Udarbejdet i oktober 2005
af Danmarks Naturfredningsforening i
samarbejde med Gladsaxe Kommune
Ajourført juni 2006

Danmarks
Naturfredningsforening

Signaturforklaring

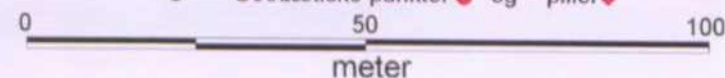
- fredningsgrænse
- bygning Kilde: Gladsaxe kommune
- bygning Kilde: KMS deklaration
- foreslået sti



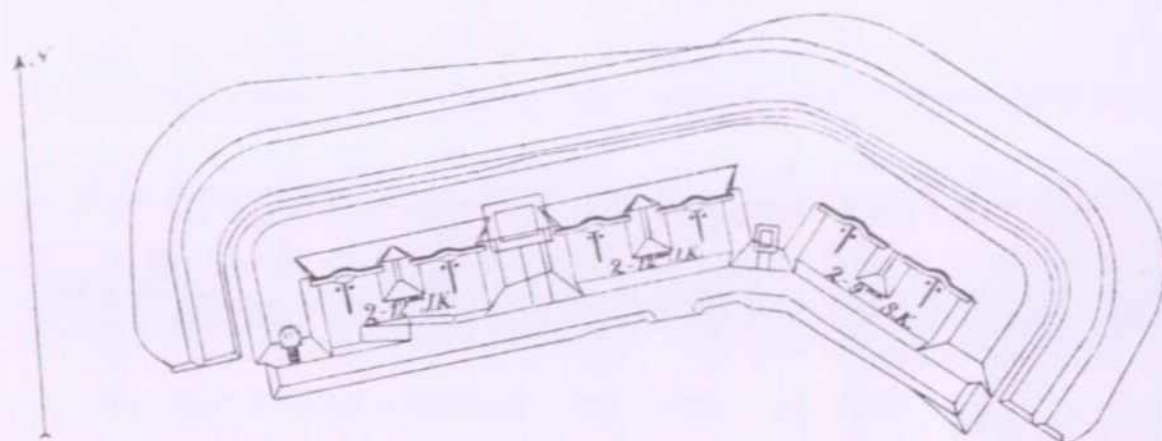
1-16 bygningsnumre

A-B bygningskategorier

C Geodætiske punkter og - piller



BUDINGEBATTERI



3 Artillerimagasinet ved Batteriet

3 Pakker 15^{cm} K. 4 K.
 1000 Granater (holder til 15^{cm} kanoner)
 960 " " " " 12^{cm} " "
 480 Granatkugleskudasker (holder til 15^{cm} " "
 480 Granater (holder til 12^{cm} " "
 240 Granatkugleskudasker (holder til 12^{cm} " "

100 50 0 100 200 300 400 Fod.

Kort over Københavns Land- og Søbefæstning, reproduceret efter pjecen "Københavns nyere Befæstning 1858-1920" udgivet af Københavns Amt i 2003.

