

Naturklagenævnets afgørelse
af 30. juni 2006
om fredning af areal ved Sjælsøs østende i Birkerød og
Hørsholm Kommuner, Frederiksborg Amt
(sag nr. 03-111/200-0006).

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 23. marts 2005 truffet afgørelse om fredning af et areal ved Sjælsøs østende i Birkerød og Hørsholm Kommuner på ca. 140 ha og samtidig truffet afgørelse om erstatning i anledning af fredningen.

Fredningssagen er rejst den 19. december 2002 af Frederiksborg Amt og Danmarks Naturfredningsforening. Fredningen har til hovedformål at sikre, at de landskabelige, kulturhistoriske og naturhistoriske værdier i den østlige del af Sjælsø bevares og forbedres, således at det storslåede sålandskab også fremover vil fremtræde som en landskabelig helhed med naturmæssig og rekreativ kvalitet. Endvidere skal offentlighedens adgangsmuligheder forbedres gennem et stisystem og ved udlæg af et opholdsareal samtidig med, at den fortsatte jordbrugsdrift af arealerne sikres.

Fredningsnævnets afgørelse er i medfør af naturbeskyttelseslovens § 42 forelagt Naturklagenævnet til efterprøvelse. Afgørelse er tillige påklaget til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening. Klagen er støttet af Frederiksborg Amt.

Fredningsområdet

Sjælsø ligger i et skålformet bassin i morænefladen, i et overvejende åbent landskab. Søen ligger 18 m over havet, mens det omgivne bakkeland rejser sig 46-46 m over havet. Fra de højt liggende moræneformationer omkring søen er der en enestående udsigt over sålandskabet. Landskabet omkring den vestlige del af søen er præget af store sammenhængende udyrkede overdrevsarealer, der ligger på de militære arealer. Ved den østlige del af søen fremtræder landskabet som et karakteris-

stisk åbent godslandskab med store dyrkede markenheder, alleer, haveanlæg, småskovene Sjælsø Lund og Næbbegård Plantage og den skovbevoksede søbræmme, der alle steder fremtræder som overvejende løvskove. Ved Sjælsø er der registreret større sammenhængende naturskovsarealer. Ved Næbbegård findes en 150-200 år gammel bøgebevoksning. Langs søskrænterne i Næbbegård Plantage findes en 200 årig bøgebevoksning med meget rig urtevegetation.

Sjælsø og dens omgivelser var omfattet af Fredningsplan for Københavnseggen, der blev godkendt af Overfredningsnævnet i 1938. En række større landskabsfredninger har fra 1940'erne og fremefter sikret en stor del af de åbne landskaber omkring Sjælsø mod bebyggelse og tilplantning. Naturklagenævnet har indenfor de senere år fredet et ca. 70 ha stort areal mellem Sjælsø og Rudeskov i Birkerød Kommune. Desuden er de militære arealer ved Høvelte-Sandholm og Sjælsmark Øvelsesplads beliggende vest for Sjælsø i Birkerød, Hørsholm og Allerød Kommuner fredet. Arealet er på ca. 500 ha.

Fredningsområdet ligger i sin helhed i landzone.

I regionplanen for Frederiksborg Amt er området udpeget som værdifulde landskaber, regional grøn kile, interesseområde for friluftsliv, biologisk kerneområde, område med begrænset vandindvinding samt område, hvor skovtilplantning er uønsket. I planerne for naturforvaltningen indgår området i Nivå Delområdeplan.

I kommuneplanen for Birkerød Kommune er området udlagt som landbrugsområde, bortset fra Næbbegård Plantage, som er udlagt som skovbrugsområde. I kommuneplanen for Hørsholm Kommune er den del af fredningsområdet som ligger i Hørsholm Kommune udlagt som landbrugs- og skovbrugsarealer.

Inden for fredningsområdet er 48,1 ha noteret med fredskov. 17,7 ha i form af Næbbegård Plantage og arealer langs østsiden af Sjælsø, og 30,4 ha omkring Næbbegårds bygninger og op mod den statsejede del af Sjælsø Lund. Væsentlige dele af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer for sø, å og fortidsminder.

Baggrunden for rejsning af fredningssag

Indenfor de senest ca. 30 år har Næbbegård ændret anvendelse. Ejendommen blev i 1973 købt af Sømændenes Forbund, der indrettede høj- og efterskole i de eksisterende bygninger. I 1992 blev Næbbegård opdelt i to ejendomme. En ejendom på ca. 50 ha med Næbbegårds bygninger og sko-

le samt skovarealerne ved Sjælsø Lund samt Næbbegård Plantage og en ejendom på ca. 90 ha bestående af landbrugsjorden. Samtidig blev en af de 2 tidligere medhjælperboliger som ligger på Nebbegårds Alle lagt ind under de 90 ha landbrugsjord for at fungere som ejendommens beboelsesbygning i henhold til landbrugslovens krav og derved undgå ny bebyggelse på jordene. I 1994 købte den selvejende institution Fælleseje såvel skoleejendommen som landbrugsejendommen af Sømændenes Forbund. Fælleseje solgte imidlertid landbrugsejendommen igen i 2000.

Køberen af landbrugsejendommen Sjælsøhøj ApS har siden købet ønsket at opføre et nyt stort bygningskompleks med stuehus på ejendommen i stedet for den beboelsesbygning på Nebbegårds Alle 1, som var grundlaget for udstykningen i 1992. Desuden har der været fremsat ønsker om at etablere i alt ca. 7 km læhegn rundt om ejendommens jorder. I september 2002 meddelte HUR tilladelse til en konkret placering af stuehus med driftsbygninger på matr.nr. 1h Isterød By, Birkerød. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af Birkerød Kommune, Kulturmiljørådet for Frederiksborg Amt og Danmarks Naturfredningsforening. Sagen blev på ny efter aftale med sagens parter stillet i bero. Ansøgeren har herefter forhandlet nye placeringer af stuehus og bygninger med myndighederne og Danmarks Naturfredningsforening. Efter at frednings-sagen blev rejst, henlagde Naturklagenævnet sagen.

Fredningsrejserne har som begrundelse for at rejse fredningssag navnlig henvist til, at de gældende bestemmelser i plan- og naturbeskyttelsesloven er utilstrækkelige til at sikre områdets landskabsværdier. Endvidere er det fremhævet, at man gennem fredningen har mulighed for at kæde årtiers fredningsbestræbelser sammen til en helhed, der omfatter Sjælsøs omgivelser hele vejen rundt.

Fredningsnævnets afgørelse

Fredningsnævnet har fundet, at landskabelige, naturhistoriske og kulturhistoriske værdier samt de rekreative interesser kan begrunde en fredning af området. Fredningsnævnet har derfor tiltrådt, at området fredes bortset fra arealerne nord for Isterødvej. Nævnet har herved navnlig lagt til grund, at Isterødvej danner en markant afgrænsning mod nord af det fredningsværdige område, og at det langt mindre område nord for vejen ikke har en sådan landskabsmæssig sammenhæng med arealet syd for vejen, at der er behov for at udstrække fredningen til dette areal. Hertil kommer, at arealet ikke kan anses for at være truet af risiko for en bebyggelse, der ville være i strid med en fredning.

Fredningsnævnets afgørelse indeholder bestemmelser om forbud mod ny bebyggelse bortset fra de for landbrugsdriften erhvervsmæssigt nødvendige bygninger samt mindre læskure, der kan opføres med fredningsnævnets godkendelse af størrelse, udformning og placering.

Fredningsnævnet har som begrundelse for bestemmelsen om forbud mod ny bebyggelse lagt til grund, at landbrugsejendommen har haft en beboelsesbygning, Nebbegårds Alle 1, siden den opstod ved en udstykning i marts 1992 fra den oprindelige ejendom, Næbbegård, idet den daværende ejer valgte at sammenlægge denne ejendom, der hidtil havde været selvstændigt matrikuleret, med matr.nr. 1h Isterød, for derved at opfylde landbrugslovgivningens krav om en beboelsesbygning på den nyetablerede landbrugsejendom. I sammenhæng hermed blev den oprindelige bygning efter ejerens ansøgning i 1991 tilladt nedrevet og erstattet af den nuværende bygning, der har et grundareal på 157 m² med en udnyttelig tagetage. Dette valg forpligter ifølge fredningsnævnet senere ejere, og der foreligger ikke omstændigheder vedrørende bygningen, dens placering eller dens forhold i øvrigt, der kan berettige den nuværende ejer til at kræve bygningen erstattet med en anden bolig. Fredningsnævnet har herved tillige taget hensyn til, at det vil være vanskeligt at finde en placering, der er mere forenelig med fredningens formål end den eksisterende bygning.

Klage fra sagsrejserne

Danmarks Naturfredningsforening har klaget over, at arealerne nord for Isterødvej, der var medtaget i fredningsrejsernes forslag, er udtaget af fredningen. Klagen er støttet af Frederiksborg Amt. Klagerne er ikke enige i, at Isterødvej danner en markant afgrænsning af det fredningsværdige område. Det er klagernes opfattelse, at arealerne nord og syd for Isterødvej indgår i samme landskabsrum. Dette opleves tydeligt fra kommunevejen Grønnegade, som er fredningsforslagets oprindelige afgrænsning mod nord. Klagerne finder endvidere, at ikke kun bebyggelse, men også beplantning vil kunne hindre oplevelsen af landskabsrummet og udsigten ud over Sjælsø fra Grønnegade. Amtet har i den forbindelse oplyst, at man er bekendt med, at arealerne nord for Isterødvej er under afhændelse til sammenlægning med ejendommen matr.nr. 148a mfl. Usserød by, Bløvsstrød. Denne ejendom drives ifølge amtets oplysninger som planteskole. Der er således efter amtets umiddelbare vurdering en forestående risiko for, at arealerne nord for Isterødvej kan blive tilplantet, såfremt de ikke bliver omfattet af fredningen.

Bemærkninger fra Sjælsøhøj ApS og andre

Ejeren af lb.nr. 1 Sjælsøhøj ApS - der ikke inden for klagefristen har påklaget fredningsnævnets fredningsafgørelse og erstatningsfastsættelse - har over for Naturklagenævnet principalt gjort gældende, at fredningsafgørelsen skal ophæves. Ejeren finder ikke, at der foreligger reelle grunde til at frede den del af arealet, som tilhører Sjælsøhøj ApS. Arealerne drives som landbrugsarealer og har i årtier henligget som nu uden ændringer. Et nyt stuehus med tilhørende driftsbygninger kan placeres således, at ønsket om fortsat åbne landskaber fuldt ud kan imødekommes.

Subsidiært har ejeren nedlagt påstand om, at hans arealer nord for Nebbegårds Alle og nord for Ravnsnæsvej ikke fredes, herunder arealerne nord for Isterødvej. De pågældende arealer savner i enhver henseende fredningsmæssig begrundelse. Mere subsidiært nedlægges påstand om stadfæstelse af fredningsnævnets afgørelse om, at arealerne nord for Isterødvej udgår af fredningen.

Ved besigtigelsen rejste Gentofte Kommune efter aftale med ejeren af Isterødvej 5 spørgsmål om eventuel ændring af linjeføring af sti forbi dennes ejendom.

Naturklagenævnets afgørelse

I sagens behandling herunder besigtigelse og det offentligt tilgængelige møde den 22. september 2005 har deltaget 9 af Naturklagenævnets 10 medlemmer: Per Schou Christiansen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Martin Glerup, Leif Hermann, Mogens Mikkelsen, Anders Stenild, Poul Søgaard og Jens Vibjerg.

Naturklagenævnet har ved anden afgørelse af dags dato truffet afgørelse om erstatningen for fredningen.

Det tiltrædes, at der gennemføres fredning efter naturbeskyttelseslovens kapitel 6 til sikring af de landskabelige, kulturhistoriske, naturmæssige og rekreative værdier i området.

Fredningsområdets afgrænsning

Det bestemmes enstemmigt, at matr.nr. 2l Næbbe, Blovstrød (areal syd for Isterødvej) udtages af fredningen, og at matr.nr. 2m Næbbe, Blovstrød (areal nord for Isterødvej) ikke medtages under fredningen, bl.a. under henvisning til, at arealerne ikke har en sådan landskabelig sam-

menhæng med arealerne syd for vejen, at det er nødvendigt at medtage arealerne under fredningen. Dog medtages sti i en bredde af 3 m på den sydlige del af matr.nr. 21 Næbbe, Bløvstrød langs skel mod matr.nr. 3a Næbbe, Bløvstrød.

Med 6 stemmer mod 3 bestemmes det, at matr.nr. 11 Næbbe, Bløvstrød og matr.nr. 146 Usserød by, Hørsholm (de østlige arealer nord for Isterødvej) medtages under fredningen som påstået af sagsrejsere, navnlig under henvisning til, at arealerne visuelt hører sammen med de øvrige arealer syd for vejen. Mindretallet (Ole Pilgaard Andersen, Anders Stenild og Jens Vibjerg) stemmer af de af fredningsnævnet anførte grunde for, at arealerne ikke medtages i fredningen.

Fredningsbestemmelserne

Med 7 stemmer mod 2 bestemmes det af de af fredningsnævnet anførte grunde i princippet at stadfæste fredningsnævnets bestemmelser om bebyggelse, hvorefter der ikke gives mulighed for at opføre et samlet nyt bygningskompleks med nyt stuehus på landbrugsejendommen 1h m.fl. Isterød by, Birkerød, men alene gives mulighed for med fredningsnævnets godkendelse at opføre de for ejendommens drift nødvendige driftsbygninger. Mindretallet (Ole Pilgaard Andersen og Anders Stenild) stemmer for at ændre fredningsnævnets afgørelse, således at der gives mulighed for at opføre et samlet nyt bygningskompleks med nyt stuehus. Mindretallet finder ikke, at en mulighed herfor på afgørende måde er i modstrid med de hensyn, der skal varetages gennem fredningen.

De øvrige fredningsbestemmelser stadfæstes i realiteten, herunder at der ikke sker ændring af stilingeføringerne.

Idet fredningsnævnets afgørelse af 23. marts 2005 ophæves, fastsættes følgende fredningsbestemmelser for fredningsområdet, der er afgrænset som vist på det fredningskort, der hører til Naturklagenævnets afgørelse. Fredningen omfatter helt eller delvist de på vedhæftede matrikelaftegnelse anførte ejendomme.

§ 1 Fredningens formål

Fredningen har til formål

- at bevare og forbedre de landskabelige værdier, herunder at bevare udsigterne over landskabet og Sjælsø,
- at sikre og forbedre de naturhistoriske og kulturhistoriske værdier,
- at sikre, regulere og forbedre offentlighedens adgangsmuligheder gennem et stisystem og ved udlæg af et opholdsareal, og

- at sikre fortsat jordbrugsdrift på arealerne.

§ 2. Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer, herunder udnyttelse af forekomster i jorden - heller ikke til eget brug - eller foretages opfyldning, planering eller afgravning af terrænet.

Sten- og jorddiger må ikke fjernes eller beskadiges ligesom der ikke må ske ændringer i tilstanden af moser, søer og vandløb, jf. naturbeskyttelseslovens § 3 og museumlovens § 29 a.

Forbuddet mod terrænændringer gælder ikke for frilæggelse af vandløb eller andre foranstaltninger, der tjener til at styrke fredningens formål, herunder som led i et eventuelt naturgenopretningsprojekt og videnskabelige, arkæologiske og geologiske undersøgelser.

§ 3 Bebyggelse mv.

Der må ikke opføres ny bebyggelse, herunder medhjælper- og aftægtsboliger, skure, boder, jagthytter eller lignende.

Der må ikke etableres dambrug, pelsdyrfarme, grisefarme, hestestutterier, ridehaller eller lignende.

Ombygninger af og tilbygninger til de eksisterende beboelseshuse kan kun ske med fredningsnævnets forudgående godkendelse.

Fredningen er ikke til hinder for, at der med fredningsnævnets godkendelse af størrelse, udformning og placering kan opføres de for jordbrugsdriften erhvervsmæssige nødvendige driftsbygninger.

Fredningen er endvidere ikke til hinder for opstilling af nødvendige mindre læskure til kreaturer, heste, får, geder og grise mv. Dog kræves fredningsnævnets godkendelse af størrelse, udformning, herunder materiale- og farvevalg og placering.

§ 4 Konstruktioner og anlæg mv.

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner. Eksempelvis må der ikke opstilles hegn, tårne, vindmøller, tankanlæg, transformatorstationer eller master, herunder master for luftledninger, og der må ikke føres luftledninger over arealerne. Der må ikke etableres lysan-

læg, bortset fra sædvanlig nedadrettet belysning i tilknytning til beboelses- og driftsbygninger.

Der må ikke etableres landingspladser for fly og helikoptere, oplags- og lossepladser, campingpladser, sportsanlæg, herunder golfbaner, skydebaner, motorbaner eller lignende.

Der må ikke etableres fasanerier, drivhusgartnerier eller plantesko-ler eller anlægges frugtplantager eller koloni- og nyttehaver.

Der må ikke anbringes campingvogne, telte eller lignende.

Opstilling af udrangerede maskiner eller lignende samt skæmmende indretninger må ikke finde sted.

Fredningen er ikke til hinder for opstilling af sædvanlige landbrugshegn til kreaturer, heste, får, geder og grise, men hegningen må ikke begrænse offentlighedens adgang efter § 7. Eventuelle træhegn skal, såfremt de males, holdes i mørke jordfarver.

Fredningen er ikke til hinder for opførelse af nødvendige tekniske anlæg for vandværket.

Fredningen er ikke til hinder for udvidelse og ombygning af Isterødvej inden for de tinglyste vejbyggelinjer af 15.marts 1967 og 22. februar 1980.

§ 5 Udstykning og arealoverførsel

Der må ikke foretages udstykning eller ske arealoverførsel mellem ejendomme. Dog er arealoverførsel mellem landbrugsejendomme tilladt.

§ 6 Arealernes anvendelse

Der må ikke etableres læhegn eller foretages anden tilplantning med træer og buske. Eksisterende læhegn kan dog vedligeholdes. Endvidere kan der ske beplantning i forbindelse med naturpleje, jf. § 8. Som en særlig undtagelse gælder, at området vist med særlig signatur på fredningskortet skal holdes beplantet med hjemmehørende løvfældende arter, eksempelvis ask, eg, røn, rød el, hvidtjørn, snebær, hassel, navr, vild ribs eller vild solbær. Beplantningen skal etableres inden for 10 år. Formålet hermed er at sløre vandværksbebyggelsen og de tekniske anlæg i forhold til det omgivende landskab.

Tilplantning med nåletræ, herunder juletræs- og pyntegrøntkultur må ikke finde sted, og der må heller ikke etableres flerårige udsigts-hæmmende afgrøder.

Nåletræsbevoksningen i Næbbegård Plantage skal, når den er hugstmo-den, erstattes af løvskov eventuelt ved naturlig succession.

Løvskov skal opretholdes, hvor den forekommer i dag.

Den kulturhistoriske meget værdifulde løvskov i Næbbegård Plantage, som vist på fredningskortet med særlig signatur, der består af bøg og eg, der er over 200 år gamle, skal bevares som urørt naturskov.

De to jættestuer i områdets nordvestlige del skal være synlige og kan restaureres.

Helligkilden i Næbbegårds Plantage, jf. fredningskortet skal bevares og kan restaureres.

Alleen der løber fra Ravsnæsvej til Næbbegård, jf. fredningskortet, skal bevares og vedligeholdes med gentilplantning af lindetrær.

Dyrkede arealer må i øvrigt anvendes som hidtil, og der kan foretages sædvanlige jordbrugsmæssige omlægninger.

De udyrkede arealer, som er vist med særlig signatur på fredningskor-tet, må ikke indtages i omdrift eller gødskes, og der må ikke anven-des kemiske bekæmpelsesmidler. Arealerne må afgræsses eller drives med høslæt.

Tilstanden af eksisterende søer, vandhuller og vandløb må ikke æn-dres, medmindre det indgår i en godkendt naturgenopretning.

§ 7 Offentlighedens adgang

Offentligheden har ret til at færdes og opholde sig i fredningsområ-det efter naturbeskyttelseslovens regler, jf. dog de nedenstående undtagelser.

Der udlægges stier, i princippet som vist på fredningskortet. Den en-delige fastlæggelse af stiforløbet skal ske efter nærmere drøftelse mellem fredningsmyndigheden og lodsejerne.

De af fredningen omfattede veje, stier og opholdsarealer må ikke lukkes, omlægges eller indskrænkes uden fredningsnævnets tilladelse.

Stisystemet skal være åben for færdsel såvel til fods som på cykel. Desuden kan der etableres en trampesti forbeholdt gående, som vist med signatur på fredningskortet.

Fredningen er ikke til hinder for, at der etableres nye stier. På privatejede arealer har Frederiksborg Amt ret til afmærkning af stiforløb samt til opsætning af kortborde i beskedent format.

Der udlægges et offentligt opholdsareal i søens østende ved Gentofte Kommunes vandværksbygning, jf. fredningskortet. Når bygningens nuværende funktion ophører, skal bygningen nedrives. Borde, bænke og eventuel bålplads kan etableres.

§ 8 Naturpleje og naturgenopretning

Plejemyndigheden har ret til - efter forudgående drøftelse med og uden udgift for ejerne - at udføre naturpleje på private udyrkede arealer til opfyldelse af fredningens formål. Der kan som led i plejen, f.eks. ske fjernelse af træbevoksning, herunder selvsåning, afgræsning, høslet eller lignende. Der kan også foretages beplantning med henblik på at etablere skygge langs vandløb og ved vandhuller. Der kan ligeledes foretages oprensning af søer, vandhuller og vandløb, samt retablering af helligkilden i Næbbegård Plantage.

Enhver naturpleje skal være tiltrådt af ejeren eller - i mangel af enighed - godkendes af fredningsnævnet.

Der henvises til de til enhver tid gældende regler om pleje af fredede arealer, for tiden Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 837 af 4. september 2000.

Fredningen er ikke til hinder for, at der med ejerens samtykke og med fredningsnævnets godkendelse gennemføres naturgenopretningsprojekter, der har til formål at genskabe tidligere søer og vandløb.

§ 9 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne i §§ 2-8, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

§ 10 Tilladelser efter naturbeskyttelsesloven og planloven

Fredningsforanstaltninger, der er påbudt eller tilladt i medfør af foranstående fredningsbestemmelser, kan udføres uden tilladelser efter naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17 og planlovens § 35, jf. naturbeskyttelseslovens § 38, stk. 5 og 6 og planlovens § 36, stk. 1, nr.5.

På Naturklagenævnets vegne



Per Schou Christiansen

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.

Fortegnelse
over matrikelnumre der helt eller delvist er omfattet af
Naturklagenævnets afgørelse af 30. juni 2006

Isterød by, Birkerød:

1a, 1d, del af 1e, 1h, 1i, 1l, 1m, 1n, 3f, 3s, 3t, 16d, 42a og del af "a"

Ravnsnæs by, Birkerød:

6b

Sjælsø Ejerlav, Birkerød:

del af 1, 11a, del 11b, del af 12a, del af 12b og del af 12c

Usserød by, Hørsholm:

146

Næbbe, Blovstrød:

del af 1a, 1b, del af 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, del af 2b, del af 2l og del af "a"

Sjælsø Ejerlav, Blovstrød:

del af 1a, 2a, del af 2b, 2c, 2d og del af 2e