

**Naturklagenævnets afgørelse
af 21. december 2005
om fredning af "Kappelhøj Kilen" i Frederiksværk Kommune,
Frederiksborg Amt
(sag nr. 03-111/200-0004).**

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 23. juni 2004 truffet afgørelse om fredning "Kappelhøj Kilen" i Frederiksværk Kommune og samtidig truffet afgørelse om erstatning i anledning af fredningen. Fredningssagen er rejst den 28. november 2001 af Frederiksborg Amt og Frederiksværk Kommune. Danmarks Naturfredningsforening er senere indtrådt som medforslagsstiller.

Fredningsnævnets afgørelse er påklaget til Naturklagenævnet af tre lodsejere samt af sagrejerne.

Fredningsområdet

Området, der er på ca. 128 ha, er beliggende mellem Frederiksværk, Kregme og Brederød. De 31 ha er i privat eje, medens den øvrige del ejes af Frederiksværk Kommune henholdsvis af staten ved Miljøministeriet.

Det grønne område mellem byerne består af dyrkede marker og områder udenfor omdrift. Der er ingen væsentlig bebyggelse, men alene nogle spredte gårde. Fra den fredede gravhøj "Maglehøj" mod nord i området er der en enestående udsigt over landskabet imod Arresø mod øst, Roskilde Fjord og Kattegat. Ved fremsættelsen af fredningsforslaget har man ønsket at sikre udsigten, sikre bevarelsen af de grønne områder som et bynært, rekreativt område, der sikrer landskabelig forbindelse mellem fjordkysten og Arresø. Det er endvidere et formål at sikre mu-

lighederne for at færdes i landskabet, og ved en målrettet plejeindsats at sikre, at de udyrkede arealer forbedres som levesteder for plante- og dyreliv. Man ønsker endvidere at sikre den fremtidige drikkevandsforsyning i store dele af kommunen.

I forbindelse med forslag til regionplan 1997 havde Frederiksværk Kommune ønsket, at et areal syd for Kappelhøjgård blev overført til byzone. Ønsket blev ikke imødekommet, og amt og kommune enedes senere om at foreslå området fredet.

Hele området ligger i kystzonen, jf. planlovens kap. 2a. I forbindelse med udarbejdelse af regionplan 2001 er området udpeget som "Område til friluftsliv og turisme". Næsten hele området er udpeget som "Meget værdifulde landskaber", "Særligt følsomt landbrugsområde" og "Skovrejsning uønsket". Området vest for Hillerødvej er udpeget som "Kystkile" og "Økologisk forbindelse, beskyttelsesområde for dyre- og planteliv". Området øst for Hillerødvej er udlagt til "Geologisk interesseområde", og hele området er udpeget som meget sårbart drikkevandsområde. En mindre del på 7,3 ha ligger i byzone.

En tidligere fredning af Maglehøjs omgivelser er forslået ophævet, hvilket medfører, at 8 bebyggede ejendomme i byzone fremover ikke vil være fredede.

Fredningsnævnets afgørelse

Da arealet, der er forslået fredet, rummer store landskabelige og rekreative værdier og er beliggende nær ved bymæssigt bebyggede områder, har fredningsnævnet anset en fredning for påkrævet for at sikre, at området bevares i sin nuværende tilstand. Nævnet har derfor tiltrådt, at området fredes bortset fra et ca. 7 ha stort areal syd for "Kappelhøjgård", matr.nr. 11a og 10d Kregme By, Kregme.

Frederiksværk Kommune ønskede i forbindelse med kommuneplan for 1994-2006 dette areal udlagt som boligområde. Arealet blev dog taget ud ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen, da forslaget til kommuneplan på dette punkt stred mod regionplanen. Ved forslag til regionplan 1997 blev arealet atter foreslået medtaget som byzone, men Miljøministeriet nedlagde veto mod en overførelse af arealet til byzone. Under forhandlingerne mellem Frederiksborg Amt og Frederiksværk Kommune om rejsning af fredningssag for "Kappelhøj Kilen" enedes amtet og kommunen om, at arealet skulle være omfattet af det fælles fredningsforslag.

Fredningsnævnet har dog bl.a. på grund af arealets beliggenhed nedenfor bakken tæt opad et bebygget område ikke anset det for særligt fredningsværdigt hvortil kommer, at ejeren efter fredningsnævnets mening har haft grund til at kunne forvente med årene at kunne udstykke byggegrunde til en randbebyggelse langs med Kappelhøjvej.

Nævnet har endvidere ved fredningen friholdt arealer beliggende indenfor en bræmme på 20 meter omkring eksisterende bygninger på ejendommene "Fuglsang" og "Søvang". En tidligere fredning af Maglehøjs omgivelser er ophævet som ønsket af sagsrejserne.

Klagerne fra sagsrejserne

Frederiksborg Amt, Frederiksværk Kommune og Danmarks Naturfredningsforening har alle påklaget fredningsafgørelsen med påstand om, at der ikke skal ændres på fredningsrejsernes oprindelige fredningsafgrænsning.

Klagerne mener, at hele ejendommen "Kappelhøjgård" bør omfattes af fredningen, dog således at ejeren har mulighed for at udbygge med en løsdriftstald. Specielt den sydlige del af ejendommen langs med Kappelhøjvej bør medtages navnlig af landskabelige grunde. I særdeleshed er udsigten over Roskilde Fjord kun mulig fra Hillerødvej over netop dette areal.

Området bør medtages i fredningen, da det er en meget vigtig del af den grønne kile, som er hele grundlaget for fredningen. Området rummer desuden en meget sårbar drikkevandsressource, som vil være bedre beskyttet af en fredning.

Arealet har aldrig været udlagt til boligformål i kommuneplanen, selv om det dog var medtaget som et ønsket byområde i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 1994 - 2006. Udlægget blev dog taget ud af den endeligt vedtagne kommuneplan, da det stred mod regionplanens beskyttelsesinteresser. Da kommunen i 1997 fremsatte ønske om, at området blev overført til byzone fik den afslag. Ønsket var i strid med den statslige udmelding til regionplanlægningen. I den nugældende kommuneplan 2001 - 2012 er området derfor stadig landzone og ikke længere omtalt som ønsket byområde. Der blev herefter opnået enighed mellem amtet og kommunen om at forslå området fredet.

Amtet mener på denne baggrund, at ejeren hverken i juridisk eller planlægningsmæssig forstand kan have en forventning om at få tilladelse til at udstykke 7 ha til byudvikling.

Klagerne fra lodsejere

Ejeren af matr.nr. 10d og 11a, Kregme By, Kregme, "Kappelhøjgård", Bjørn Prahl repræsenteret ved advokat Ulf Andersen, har påstået fredningsnævnets afgørelse stadfæstet dog med den ændring, at friholdelsen fra fredningen af arealet rundt om ejendommens bygninger bør udgøre det, der i dag er anlagt med have, drivhus og læbælte med store udvoksede træer.

Klager mener, at betingelserne for at frede arealet syd for "Kappelhøj" ikke er opfyldt, idet der ikke foreligger sådanne særegne landskabsmæssige og naturmæssige forhold, der kan begrunde, at et fredningsindgreb er nødvendigt. Klager mener, at arealet ikke har de særlige natur- og miljøværdier, som omhandles i naturbeskyttelseslovens § 1, og at arealet i alle henseender er sammenligneligt med og ikke adskiller sig fra den umiddelbart syd for tilgrænsende parcelhusbebyggelse i det nordlige Kregme, hvortil arealet danner en naturlig arrondering, specielt når man også sammenholder det med parcelhusbebyggelsen vest for arealet mod Roskilde Fjord.

Klager påstår endvidere, at ønsket om fredning af arealet er usagligt, fordi amtet og kommunen frem til år 2000 var enige om, at arealet ikke var fredningsværdigt, og at arealet burde udlægges til bymæssig bebyggelse med parcelhuse, og at der ikke i tiden efter 1997, hvor regionplanforslaget blev udarbejdet, i nogen henseende er sket en udvikling, der kan begrunde en anden vurdering af disse forhold. Klager henviser i den forbindelse til, at myndighederne, samtidig med at man fremsætter forslag om fredning af det sydlige areal, undtager fra fredning det i Kappelhøjken beliggende landskabeligt langt mere værdifulde bakkedrågs- og overdrevsareal, Bjørnebakken, (nord for fredningsområdet), hvortil der har været offentlig adgang og oven i købet har ændret dette areals status, således at det fra at være udlagt til grønt område nu bliver udlagt til boligområde.

Ejeren af matr.nr. 9e Kregme By, Kregme, Jørgen Jørgensen ved advokat Flemming Hessner har klaget over, at fredningen forbyder etablering af hegn f.eks., træhegn til hestefolde, og at den forbyder beplantning med juletræer og sædvanlig udsætning af fasaner og ænder som led i sædvanlig vildtpleje. Han ønsker tillige præciseret, at fredningen ikke skal være til hinder for genplantning af sædvanlig allé langs indkørslen til gården.

Ejerne af matr.nr. 4a Brederød By, Kregme, "Søvang", Nelly og Karsten Andersen ser helst, at hele deres ejendom eller i det mindste vejen ned til ejendommen holdes uden for fredningen.

Naturklagenævnets afgørelse

I sagens behandling herunder besigtigelse og det offentligt tilgængelige møde den 16. juni 2005 har deltaget 9 af Naturklagenævnets medlemmer: Bent Jacobsen (formand), Bent Hindrup Andersen, Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Martin Glerup, Leif Hermann, Mogens Mikkelsen, Anders Stenild 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, naturmæssige og nærre-kreative værdier i området.

Fredningsområdets afgrænsning

Med 6 stemmer mod 3 bestemmes det, at afgrænsningen af fredningen ændres, således at det sydlige areal af Kappelhøjgårds jorder medtages under fredningen som påstået af sagsrejserne. Mindretallet (Ole Pilgaard Andersen, Anders Stenild og Jens Vibjerg) stemmer for at stadfæste fredningsnævnets afgrænsning af fredningen for så vidt angår Kappelhøjgård.

Bestemmelsen om, at en bræmme på 20 meter fra eksisterende bygninger friholdes fra fredningen ændres til, at eksisterende haver omkring bygninger ikke skal være omfattet af fredningen. Havearealerne vises på fredningskortet.

På matr.nr. 9e Kregme By, Kregme er den eksisterende materialeplads heller ikke omfattet af fredningen. Fredningsgrænsen rundt om pladsen lægges sådan, at der uden for fredningen kan opføres en landbrugshal på 17,8 x 24,6 meter hvoraf ca. 8 x 24,6 meter placeres på den eksisterende materialeplads.

Fredningsbestemmelserne

Af hensyn til hestehold bestemmes det, at det skal være tilladt at opsætte træhegn malet i mørke jordfarver (ikke hvide).

Øvrige fredningsbestemmelser stadfæstes i realiteten.

Idet fredningsnævnets afgørelse af 23. juni 2004 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 matrikelfortegnelse anførte ejendomme.

§ 1. Fredningens formål

Formålet med fredning af området er;

- at bevare området som bynært, rekreativt grønt område,
- at sikre udsigterne over landskabet fra fjord og hav til sø og land,
- at sikre og forbedre levevilkårene for det vilde dyre og planteliv,
- at sikre landskabsformerne og de natur- og kulturhistoriske værdier,
- at sikre og forbedre offentlighedens adgang og ophold herunder ved stiforbindelser gennem området,
- at beskytte grundvandsinteresserne i området

§ 2. Tilstand og anvendelse

Den nuværende tilstand må kun ændres, hvis det sker for at styrke fredningens formål og naturindhold.

Stk.2. Der må ikke udstykkes, etableres nye synlige skel dog undtaget normale landbrugshegn af tråd eller lignende samt træhegn malet i mørke jordfarver. Der må ikke placeres faste anlæg, master, luftledninger og skilte. Der må ikke placeres affald.

Stk.3. Der må ikke opføres ny bebyggelse. Fredningsnævnet kan dog godkende bygninger, der er nødvendige for driften af ejendommene herunder nødvendige læskure til husdyr.

Fredningsnævnet kan godkende om- og tilbygninger, herunder ændret anvendelse af Søgården, når ændringerne udformes under hensyn til de eksisterende bygningers præg og udseende.

Stk.4. Arealerne må ikke plantes til. Der må ikke dyrkes juletræer eller andre flerårige afgrøder, som kan hindre det frie udsyn.

Stk.5. Eventuel ny belysning af stierne skal ske med lave pullerter og nedadvendte lys og de nuværende høje lamper skal ved udskiftning erstattes med lave.

§ 3. Landskabet

Landskabet skal bevares med frie udsigter. Eventuel selvsåning af nåletræer skal fjernes og træer må ikke blive hindrende for udsigten. Landskabets former må ikke ændres, og der må ikke ske varige terrænændringer.

§ 4. Plante- og dyreliv

Søer, vandhuller, grøfter og vandløb, udyrkede områder, diger, enkeltstående træer og levende hegn skal bevares. Levestederne skal oprettholdes og ved pleje skal der skabes bedre levevilkår for dyr og planter. Der må ikke udsættes fugle- og vildt, fisk eller planter i området.

§ 5. Naturpleje m.m.

Der kan skabes/genskabes søer og vandhuller og rørlagte vandløb kan frilægges. De offentligt ejede arealer skal drives, så arealerne ændres i retning af en mere artsrig tørbundsvegetation med et varieret indhold af smådyr og insekter.

Stk. 2. Plejemyndigheden skal udarbejde en samlet plejeplan for hele fredningsområdet, hvor de forskellige delområder og deres nuværende tilstand skal beskrives, og hvor der skal gøres rede for den ønskede tilstand og de initiativer, der skal til for at opnå den. Plejeplanens formål skal være at styrke og forbedre de naturværdier og kulturminder, der er i de forskellige områder. Plejeplanen skal indeholde retningslinjer for udformning og opsætning af informationstavler og kortborde. Plejeplanen skal udarbejdes af plejemyndighederne i samarbejde med grundejerne og revideres hvert 5. år.

Stk. 3. Plejemyndigheden tillægges Frederiksborg Amt for de privatejede arealer, Frederiksværk Kommune for de kommunale arealer og Skov- og Naturstyrelsen for de statsejede arealer.

§ 6. Offentlighedens adgang

Offentligheden har til enhver tid adgang til området i henhold til naturbeskyttelseslovens regler. Der kan anlægges ridestier til ikke-erhvervsmæssig ridning. Eventuelle aftaler eller andre bestemmelser om

udvidelse af offentlighedens adgang til området f.eks. ved stianlæg skal godkendes af fredningsnævnet.

Ved eventuel afgræsning og hegning skal der etableres passager, f.eks. stenter eller færister. Den gennemgående passage for fodgængere og cyklister fra øst til vest og nord til syd må ikke afbrydes.

Der må ikke anlægges nye veje. De offentlige veje kan udvides, hvis vejmyndigheden skønner det nødvendigt, og efter fredningsnævnets konkrete godkendelse.

§ 7. Boldbaner

Frederiksværk Kommune har uanset ovenstående ret til indenfor det fredede område at anlægge 2-3 boldbaner i tilslutning til det eksisterende idrætsanlæg. Banernes placering og udformning skal godkendes af fredningsnævnet.

§ 8. Dispensationer

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra §§ 2-7, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

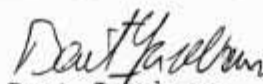
§ 9. Ophævelse af tidligere fredninger

Følgende fredningskendelser ophæves:

- Fredningsnævnets kendelse af 6. september 1948.
- Overfredningsnævnets kendelse af 13. maj 1950 om sikring af Maglehøjs omgivelser.

Ophævelsen betyder, at 8 bebyggede ejendomme i byzone, matr.nr. 74 az, 74aæ, 74bf, 74bg, 74 bh, 74 bi, 74bx og 74by, ikke længere vil være fredede.

På Naturklagenævnets vegne


Bent Jacobsen
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 de matrikelnumre, der helt eller delvist er omfattet af Naturklagenavnets afgørelse af 21. december 2005

Kregme by, Kregme

Matr.nr. 9e, 10d, 10f, 10o, 11a, 11f, 11h, 11lv, 11mo og 7000n

Brederød by, Kregme

2h, 2k, 4a, 4p, 5a, 5bi, 10, 28 og 7000m