

**Naturklagenævnets afgørelse  
af 26. marts 2008  
om fredning og erstatning i anledning af fredning af kystkilen "Færgevejen"  
i Helsingør Kommune**

**(Sag nr. NKN-111-00022)**

Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt har den 14. september 2006 truffet afgørelser om fredning og erstatning i anledning af fredning af kystkilen "Færgevejen" i Helsingør. Erstatning er tilkendt tre private lodsejere med i alt 34.000 kr.

Fredningsnævnets afgørelser er påklaget til Naturklagenævnet af ejerne af Kjeldsbjerggård (lb.nr. 1). Erstatningsafgørelsen er tillige påklaget af Vejdirektoratet (lb.nr. 6).

### **Fredningsnævnets afgørelse om fredning**

Fredningens formål er

- at sikre og beskytte kilen som bynært, rekreativt grønt område.
- at sikre og forbedre offentlighedens mulighed for adgang og ophold,
- at sikre de geologiske, natur- og kulturhistoriske værdier og skabe bedre muligheder for at opleve dem ved formidling og information,
- at sikre og forbedre levevilkårene for det vilde dyre- og planteliv.

Af fredningens bestemmelser skal særligt fremhæves:

Fredningen bestemmer i § 2, at den nuværende tilstand i fredningsområdet kun må ændres for at styrke fredningens formål og naturindhold. Der må ikke udstykkes, og der må bl.a. ikke placeres bygninger og faste anlæg, reklameskilte, hegn og master eller føres ledninger over arealet. Der må heller ikke plantes, dyrkes juletræer eller andre flerårige afgrøder, som kan hindre det fri udsyn. Haver kan dyrkes som hidtil.

Bøge- og egetræer over 100 år skal bevares til død. Skoven ved Meulenburg skal drives og beskyttes som naturskov. Bevoksningerne på Rønneborg og Kjelsbjerggård med skov- park- og havepræg skal bevares med det nuværende præg.

Der må, jf. § 3, ikke ske varige terrænændringer, og anlæg fra historisk og forhistorisk tid skal vedligeholdes. Fredningen tillader, at der efter fredningsnævnets nærmere godkendelse sker de nødvendige terrænændringer for at kunne anvende arealet mellem Vapnagård og Borupgård til to boldbaner med fælledagtig karakter og uden faste anlæg. Der kan efter fredningsnævnets godkendelse etableres et mindre klubhus i forbindelse med boldbanerne. Fredningsnævnet kan også godkende etablering af læskure for græssende tamdyr.

Efter § 4 skal søer, vandhuller, grøfter og vandløb, udyrkede områder, diger, enkeltstående træer, alléer og levende hegn bevares. Hegn, der slører digerne, kan fældes/udtyndes.

Til forbedring af naturindholdet bestemmer § 5, at der skabes/genskabes søer og vandhuller, og rørlagte vandløb kan frilægges. De offentligt ejede, græsklædte dele af området skal drives efter en plejeplan, hvis mål skal være, at arealerne udvikler sig i retning af botanisk overdrev. Der må ikke sprøjtes eller gødskes. Der skal udarbejdes en plejeplan for hele området. Plejeplanens formål skal være at styrke og forbedre de naturværdier og kulturminde, der er i de forskellige områder.

Offentligheden har til enhver tid adgang til området i henhold til naturbeskyttelseslovens regler. Offentligheden har ret til at færdes til fods på de offentligt ejede arealer, og ret til at cykle ad de stier, der er vist på fredningskortet. Adgangsmuligheden kan udvides efter fredningsnævnets godkendelse. Veje og stier skal opretholdes. Der må ikke anlægges nye veje, og de offentlige veje må ikke udvides, med mindre vejmyndigheden anser det for nødvendigt.

### **Fredningsnævnets erstatningsafgørelse**

Fredningsnævnet har tilkendt følgende erstatninger:

Lb.nr. 1 Kjeldsbjerggård ApS	2.000 kr.
Lb.nr. 8 KTAS Pensionskasse	30.000 kr.
Lb.nr. 9 FIH Erhvervsbank A/S	2.000 kr.

Der er ikke tilkendt erstatning til lb.nr. 6 Vejdirektoratet. Fredningsnævnet udtaler herom: Arealet (Meulenburg- og Rønneborg-området) er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 39, stk.1, 3. pkt., hvorefter der ikke tilkendes erstatning for arealer i offentligt eje. Arealet har været i

Vejdirektoratets besiddelse siden 1968. På grund af besiddelsens varighed kan arealet ikke anses for at være erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse og er derfor ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 39, stk. 1, 3. pkt. in fine.

Selskabet Notabenus A/S v/ landinspektør Per Nielsen har vedr. lb.nr. 9 fremsat et erstatningskrav på merudgifter med forsinkelse af intern flytning af jorddepoter i perioden fra begyndelsen af 2001 til september 2001 på den del af Kjeldsbjerggårds jorder, der var omfattet af det oprindelige fredningsforslag. Kravet var fremsat bl.a. ud fra den forudsætning, at udgifterne var en følge alene af de begrænsninger, der fulgte af den verserende fredningssag.

Fredningsnævnet har afvist erstatningskravet med henvisning til, dels at den forsinkelse, der påstås at berettige den daværende ejer til erstatning, har sammenhæng med Frederiksborg Amts/HUR's krav til støjbeskyttelse i den kommende boligbebyggelse på Kjeldsbjerggårds jorder, dels at forsinkelsen kun har en formel sammenhæng med fredningssagen, men i realiteten har beroet på forhold, der er fredningen uvedkommende. Fredningsnævnets afvisning af erstatningskravet er ikke påklaget.

Tidligere ejere af Kjeldsbjerggård, lb.nr. 1 Heine R. Bartsch og Jette Tolstrup har krævet erstatning, da de mener, at fredningsforslaget har hindret en renovering af gårdens bygninger.

Fredningsnævnet er bekendt med, at de daværende ejere har ført forhandlinger med Helsingør Kommune om projekter vedr. anvendelsen af bygningerne, og at kommunen har givet afslag på ejernes ønsker. Disse afslag har ikke været en følge af fredningsforslaget, men har beroet på kommunens beslutninger bl.a. i henhold til kommuneplanen. Desuden har ejerne ikke ansøgt fredningsnævnet om dispensation fra fredningsforslaget i forbindelse med projekterne, bortset fra en ansøgning om tilladelse til etablering af parkeringspladser nordvest for gårdens bygninger, hvortil fredningsnævnet meddelte tilladelse i 2002. Den påståede værdiforringelse af Kjeldsbjerggårds bygninger kan derfor ikke ses som en følge af fredningsforslaget. Fredningsnævnet har derfor afvist erstatningskravet. Afgørelsen er ikke påklaget.

Endelig har fredningsnævnet tilkendt en godtgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 3, på 50.000 kr. til boet efter den tidligere ejer af Kjeldsbjerggård, nu afdøde Inger Louise Lindgren. Fredningsnævnet har lagt til grund, at fredningsforslaget i et vist omfang har forstyrret og forsinket og dermed fordyret de igangværende planer om opførelse af boliger på ejendommen, og den daværende ejer findes herefter at være berettiget til en godtgørelse. Afgørelsen er ikke påklaget, og godtgørelsen er udbetalt.

## Klager og bemærkninger

Lb.nr. 1. Kjeldsbjerggård ApS repræsenteret af advokat Anders Drachmann har påklaget såvel afgørelsen om fredning som afgørelsen om erstatning.

Det gøres gældende, at fredningens formål utvivlsomt kan gennemføres i overensstemmelse med de hensigter, der ligger bag fredningen, uden at ejendommen er inddraget.

Der henvises til, at den del af ejendommen, der er omfattet af fredningen, ligger i landzone og udenfor bynært område, og at den fredede del af ejendommen er uden betydning for opfyldelse af fredningens formål. Der er tale om en ejendom med en gammel have med nogle høje, gamle træer, som muligvis kan være fredskov.

Det er klagers opfattelse, at ejendommen ikke har karakter af et ”bynært, rekreativt grønt område”, at der ingen geologiske eller natur- og kulturhistoriske værdier er at beskytte, og at der heller ikke er noget vildt dyre- eller planteliv at beskytte på ejendommen. Der er heller ikke påvist noget særligt behov for at give offentligheden adgang til ejendommens gamle have og park, hvilket vil være meget generende for kommende ejere af ejendommens bygninger, der ligger lige uden for fredningsgrænsen.

Den af fredningen omfattede del af ejendommen støder op til et areal, der i realiteten udlægges som rekreativt område, hvortil offentlighedens adgang skal styrkes i medfør af fredningen. Ved bevarende lokalplan 1.115, der omfatter Kjeldsbjerggårds bygninger og have/park, er det bestemt, at der udover nogle nærmere angivne hegn ikke må opføres hegn og hække i lokalplanområdet. Da ejeren således ikke har reelle muligheder for at udøve sin ret efter naturbeskyttelsesloven til at afgrænse sin ejendom fra det rekreative område, og henset til, at de hovedformål, der ligger bag fredningen, reelt kun i yderst ringe grad kan forfølges ved fredning af klientens ejendom, ses det tillige at være proportionalitetsstridigt, at ejendommen er inddraget i fredningen.

Fredningen vil være stærkt forringende for handelsværdien af ejendommens bygninger. Den fredede del af ejendommen udgør bl.a. en park i tilknytning til hovedhuset. Uanset at parken vel stadig kan benyttes efter fredningen, skal skov- park- og haveanlæg bevares med det nuværende præg ifølge fredningen. Det er en væsentlig begrænsning i ejerens anvendelsesmuligheder, hvilket igen har indvirkning på hele ejendommens værdi i fri handel. Erstatningen bør ifølge klager derfor sættes til ikke under 5 mio. kr. og ønskes reguleret efter afholdt syn og skøn.

Lb.nr. 6, Transport- og Energiministeriet, Vejdirektoratet, har ved advokatfirmaet Lind Cadovius, påklaget afgørelsen, hvorefter Vejdirektoratet ikke er tillagt erstatning som følge af fredningen.

I november 2005 anmeldte advokaten overfor fredningsnævnet et erstatningskrav for Vejdirektoratet på 88.500.000 kr. Beløbet var fastlagt på grundlag af en ejendomsmæglervurdering, hvorefter ejendommene kunne handles til en kontantpris på 100.000.000 kr. under forudsætning af, at ejendommene frit kunne udstykkes, bebygges og videresælges til beboelsesformål uden planmæssige eller fredningsmæssige begrænsninger. Såfremt ejendommene derimod pålagdes den omhandlede fredning, ville ejendommene alene have en værdi af 10.500.000 kr. Erstatningskravet udgjorde forskellen mellem disse beløb.

Om Vejdirektoratets erstatningsberettigelse er anført, at Trafikministeriets opkøb til vejudlæg som udgangspunkt må anses for sådanne erhvervelser til midlertidigt eje, som udløser erstatning ved fredning, når vejprojektet opgives med den virkning, at de erhvervede arealer skal afhændes igen. Dette er netop tilfældet i nærværende sag, hvor Folketinget forud for fredningen havde besluttet at opgive byggeriet af Færgevejen med den virkning, at Vejdirektoratet skulle afhænde de erhvervede arealer på almindelige markedsvilkår.

Det er videre anført, at der ikke efter planlovgivningen er etableret bindinger på ejendommen, som umuliggør en udstykning og anvendelse af ejendommen til beboelsesformål. I kommuneplanen er området ganske vist reserveret til offentlige formål m.v., men der er aldrig for området gennemført nogen lokalplanlægning, som fastlægger områdets anvendelse. Såfremt Helsingør Kommune havde vedtaget en lokalplan, som forbeholdt ejendommen til offentlige formål, kunne Vejdirektoratet have forlangt ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jf. planlovens § 48.

Det gøres gældende, at den omstændighed, at dele af området er fredskov, ikke er til hinder for områdets anvendelse. I forbindelse med ændringen af fredskovsreglerne, hvorunder de omhandlede områder blev fredskovspligtige, blev det fastslået, at sådanne områder alene faldt under fredskovsreglerne, fordi de havde været i det offentlige eje i mere end 20 år, men det blev samtidig udtrykkelig forudsat af lovgiver, at fredskovspligten ville kunne fjernes, hvis områderne skulle overdrages til privat eje. En dispensation fra fredskovsreglerne ville i øvrigt være uproblematisk under hensyn til, at Vejdirektoratet ejer store arealer, som kan anvendes til erstatningsarealer.

Om den faktiske baggrund for sagen har Vejdirektoratet anført:

I 1967 blev der vedtaget en projekteringslov for Færgevejen, og samme år blev der nedlagt foreløbigt forbud mod bebyggelse og udstykning af de omhandlede ejendomme ved Meulenberg. På baggrund af forbudet mod at bebygge og udstykke i strid med det påtænkte byggeliniepålæg overtog Vejdirektoratet i 1970 de af forbudet omhandlede ejendomme efter anmodning fra ejerne med hjemmel i den dagældende vejbestyrelseslov § 46 (svarende til den nugældende vejlovs § 38). Ejendommene blev således ikke erhvervet med henblik på det offentliges permanente eje eller besiddelse, men alene ud fra den dagældende vejlovgivnings pligt til at overtage arealer, som var omfattet af bebyggelsesforbud.

På dette tidspunkt var der ikke endelige planer om Færgevejens udlægning.

I 1985 blev der ved en ombygning af Kongevej etableret en forbindelse fra den 4-sporede motorvej til den eksisterende færgehavn. Vejdirektoratet anbefalede imidlertid, at reservationen af arealer til en ny færgevejsforbindelse blev opretholdt, men Helsingør Kommune ønskede reservationen ophævet.

I foråret 1998 imødekom Folketinget ønskerne fra Helsingør Byråd, idet bemyndigelsen til at projektere en ny færgevejsforbindelse blev ophævet ved lov nr. 72 af 4. februar 1998.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgik bl.a. at *"Ophævelsen af projekteringsbemyndigelsen må naturligt føre til, at de pålagte byggelinier aflyses, og at Staten afhænder de ejendomme og arealer, der tidligere er erhvervet med henblik på anlægget af færgevej. Provenuet ved salget af arealerne vil eventuelt kunne anvendes til forbedringer på Kongevejen"*.

Det fremgår således klart af disse bemærkninger, at statens overtagelse af arealerne var nødvendig-gjort af pligten efter den dagældende vejlovgivning til at overtage arealer, hvorpå der var udstedt byggeforbud. Det fremgår ligeledes, at der, da arealerne blev overtaget, ikke var taget stilling til en endelig projektering af Færgevejen.

På den baggrund er det Vejdirektoratets opfattelse, at arealerne alene blev overtaget med henblik på midlertidigt eje, at der ikke på overtagelsestidspunktet var taget stilling til, hvorvidt arealerne rent faktisk skulle indgå i en færgevejsforbindelse, at arealerne stedse har været i Vejdirektoratets midlertidige eje, og at der i 1998 blev truffet endelig beslutning om, at arealerne skulle afhændes.

Det er Vejdirektoratets grundlæggende opfattelse, at den subjektive hensigt med erhvervelsen (jf. formuleringen ”med henblik på” i naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. pkt.) er afgørende for vurderingen af, hvorvidt et offentligt ejet areal må anses for erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse eller ej, og det afgørende tidspunkt for vurderingen af denne subjektive hensigt er erhvervelsestidspunktet.

Det er Vejdirektoratets opfattelse, at det må lægges til grund, at ministeriets opkøb til vejudlæg i den konkrete sag må anses for sket med henblik på midlertidig besiddelse, da den endelige beslutning om gennemførelse af vejprojektet ikke var truffet ved erhvervelsen af arealerne.

Erhvervelsen skete i henhold til den i 1967 vedtagne projekteringslov, der indebar et foreløbigt forbud mod bebyggelse og udstykning af de pågældende ejendomme. På baggrund af dette forbud overtog Vejdirektoratet i 1970 de af forbuddet omhandlede ejendomme efter anmodning fra ejerne med hjemmel i den dagældende vejbestyrelseslov § 46 (svarende til den nugældende vejlovs § 38).

Erhvervelsen skete således alene ud fra den dagældende vejlovgivnings pligt til at overtage arealer, som var omfattet af bebyggelsesforbud, og på et tidspunkt, hvor der ikke var truffet endelig beslutning om, hvorvidt vejprojektet ville blive gennemført eller ej. Færgevejsprojektet blev opgivet i 1997, og i foråret 1998 ophævede Folketinget ved lov nr. 72 af 4. februar 1998 bemyndigelsen til at projektere en ny færge-vejsforbindelse. Vejdirektoratet iværksatte umiddelbart herefter salgsbestræbelser, som det også var forudsat i bemærkningerne til loven.

Som følge af fredningssagens rejsning er salgsbestræbelserne dog midlertidigt sat i bero, da der, indtil endelig afgørelse om fredningens gennemførelse er truffet, er skabt usikkerhed om arealernes fremtidige anvendelsesmuligheder.

Det er på denne baggrund sammenfattende ministeriets opfattelse, at Vejdirektoratet er erstatningsberettiget efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. pkt., idet de i sagen omhandlede arealer alene er erhvervet (overtaget) med henblik på midlertidig besiddelse.

Skov-og Naturstyrelsen har hertil bemærket, at man fastholder, at Vejdirektoratets arealer ikke har været erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse, hvorfor der ikke bør tilkendes erstatning for fredningen. I øvrigt medfører fredningen ikke nogen nævneværdig nedgang i værdien af Vejdirektoratets arealer, navnlig når henses til de planlægningsmæssige forhold samt til, at arealerne i alt væsentligt er omfattet af fredskovspligt og derfor ikke kan bebygges.

## **Naturklagenævnets afgørelse**

I sagens behandling har deltaget 9 af Naturklagenævnets medlemmer: Mikkel Schaldemose (formand), Bent Hindrup Andersen, Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Martin Glerup, Mogens Mikkelsen, Lykke Outzen, Marion Pedersen og Poul Søgaard.

Naturklagenævnet udtaler:

### Fredningen

Af de grunde, som fredningsnævnet har anført, tiltrædes det, at arealerne i kystkilen ”Færgevejen” fredes som bestemt af fredningsnævnet. Fredningsnævnet for Frederiksborg Amts fredningsafgørelse af 14. september 2006 stadfæstes derfor.

### Erstatningen

#### Ad lb.nr. 6. Vejdirektoratets ejendomme

Vejdirektoratets ejendomme, Rønneborg og Meulenburg, er erhvervet med henblik på at sikre mulighederne for anlæg af den dengang påtænkte færgevejsforbindelse i henhold til den i 1967 vedtagne projekteringslov. I mangel af andre formål med erhvervelsen må Naturklagenævnet gå ud fra, at formålet med statens erhvervelse af ejendommene ikke har indebåret forventninger om, at staten på noget tidspunkt skulle foretage salg af arealerne, der giver grundlag for at fastsætte erstatning efter betragtninger om en forventet salgsværdi.

At arealerhvervelsen var fremskyndet som følge af den i 1967 vedtagne projekteringslov, der indebar et foreløbigt forbud mod bebyggelse og udstykning af de pågældende ejendomme og en deraf følgende pligt for Vejdirektoratet til med hjemmel i den dagældende vejbestyrelseslov § 46 at overtage de berørte ejendomme efter anmodning herom fra ejerne, kan ikke i sig selv føre til at anse erhvervelserne for at være af rent midlertidig karakter. At erhvervelsen skete på et tidspunkt, hvor der ikke var truffet endelig beslutning om, hvorvidt vejprojektet ville blive gennemført eller ej, ændrer heller ikke ved, at erhvervelsen må antages at være sket med henblik på senere etablering af et varigt offentligt anlæg, en vejforbindelse mellem Helsingør-motorvejen og færgehavnen.



Selv om vejanlægget senere er opgivet, kan der derfor ikke gives Vejdirektoratet medhold i, at ejendommene alene er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Allerede som følge heraf stadfæstes fredningsnævnets afgørelse om ikke at tilkende Vejdirektoratet erstatning i anledning af fredningen, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. pkt.

Naturklagenævnet finder på denne baggrund ikke grundlag for at tage stilling til størrelsen af et eventuelt tab som følge af fredningen.

#### Ad lb.nr. 1. Kjeldsbjerggaard

Den del af ejendommen, der er omfattet af fredningsforslaget, har på grund af sammenhæng med den øvrige del af fredningsområdet væsentlig landskabelig og rekreativ værdi. En del af arealet er fredskov. Ifølge fredningen skal det fredede areals skov-, park- og havepræg bevares. Fredningsnævnet kan godkende mindre ændringer, når naturindholdet styrkes eller bevares.

Fredningen giver ikke offentligheden nogen videre adgang til området, end hvad der gælder allerede efter naturbeskyttelseslovens regler. Hvis ejendommen ikke var omfattet af fredningen, ville ejeren allerede i kraft af lokalplanbestemmelserne være forhindret i at hegne skov og park. Det er således ikke fredningen alene, der hindrer ejeren i at afskære offentlighedens adgang til det fredede område af ejendommen.

Der er på denne baggrund ikke grundlag for at tilkende en væsentlig højere erstatning end den, fredningsnævnet har tilkendt. Den af fredningsnævnet fastsatte mindsteerstatning forhøjes dog til 3.500 kr.

#### Ad lb.nr. 9. FIH Erhvervsbank A/S

Erstatningen forhøjes til 3.500 kr.

#### Ad lb.nr. 8 KTAS Pensionskasse

Erstatningen på 30.000 kr. stadfæstes.

Den samlede erstatning på i alt 37.000 kr. forrentes fra datoen for fredningsnævnets afgørelse den 14. september 2006 med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 4.

Fredningsnævnet har tilkendt tre ejere godtgørelse for sagkyndig bistand på i alt 22.000 kr., der er udbetalt.

I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for Naturklagenævnet tillægges der ejerne af Kjeldsbjerggaard 37.500 kr. incl. moms, der udbetales til advokat Anders Drachmann, Helsingør.

I godtgørelse for sagkyndig bistand tillægges der Vejdirektoratet 75.000 kr. excl. moms, der udbetales til advokatfirmaet LIND CADOVIVUS.

Af den samlede erstatning på 37.000 kr. samt renter og tillagte omkostningsbeløb på i alt 112.500 kr. udreder staten ved Miljøministeriet 75 % og Helsingør Kommune 25 %, jf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 3.

Naturklagenævnets afgørelse om fredning 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.

Naturklagenævnets afgørelse om erstatningsudmålingen kan efter naturbeskyttelseslovens § 45 påklages til Taksationskommissionen af de ejere, der har indbragt fredningsnævnets erstatningsafgørelse for Naturklagenævnet. Afgørelsen kan tillige påklages af Helsingør Kommune og af Miljøministeriet.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, Naturklagenævnets afgørelse er meddelt den klageberettigede.

Klage skal indgives skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K., der videresender klagen til Taksationskommissionen.

På Naturklagenævnets vegne

Mikkel Schaldemose  
Viceformand

**Fortegnelse over ejendomme, der helt eller delvis er omfattet af Naturklagenævnets  
fredningsafgørelse af 26. marts 2008.**

Borupgård, Helsingør Jorder

Matr.nr. 1a, 1d, 1f, 1h, 1p og 1vq

Rørtang, Helsingør Jorder

Matr.nr. 2d

Helsingør Overdrev

Matr.nr. 6av, 30b, 30d, 7000 ak, 7000 ay og 7000 n

Meulenberg, Helsingør Jorder

Matr.nr. 2a og 2d

Kronborg Teglværk, Helsingør Jorder

Matr.nr. 1h og 1k