

- 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 fortærrænet 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 fremsendelseesskrivelsen 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 erhvervmæssigt. 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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssige formål, herunder udlejning. Ejendommen har historisk set og uden ophold været anvendt til erhvervmæssige 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 erhvervmæssige 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 erhvervmæssig 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 erhvervmæssige 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 erhvervmæssig 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 skønmæssigt 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 erhvervmæssig anvendelse uafbrudt fra 1920 til i dag. Advokaten har henvist til ejendomsvurderingen fra 2008, som er baseret på erhvervmæssig 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 erhvervmæssige aktiviteter.

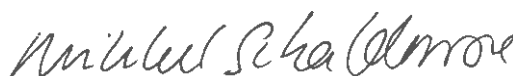
Formålet med at gennemføre fredning af området er at frilægge, bevare og genoprette fortidsmindet, at sikre dets anvendelse som rekreativt område med offentlig adgang, samt at formidle områdets kulturhistorie til publikum. Fredningens indhold er således i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser 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