

Fredningskendelse

5. juli 2012

for

**OBSERVATORIEBAKKEN -
BRORFELDE**



Den 5. juli 2012 afsagde Fredningsnævnet for Vestsjælland bestående af formanden, dommer Ole Stryhn, Nykøbing Falster, og det af Miljøministeren udpegede medlem Rolf Dejløw, Ørslev, og det af Holbæk kommune udpegede medlem Gunner Nielsen, Holbæk.

KENDELSE

i sagen

F 70/2009

**Forslag til fredning af
Observatoriebakken -
Brorfelde.**

Den 16. november 2009 modtog Fredningsnævnet for Vestsjælland forslag til fredning af Observatoriebakken Brorfelde fra Danmarks Naturfredningsforening.

Fredningens formål er ifølge forslaget:

"...

1. Sikre og forbedre de landskabelige værdier i området og herunder sikre, at området fremtræder som et overvejende åbent landskab i natursammenhæng med de tilstødende fredede områder og skovområder.
2. Understøtte formidling og undervisning i blandt andet astronomi, geologi og natur i øvrigt.
3. Bevare og synliggøre de særlige landskabelige, geologiske, biologiske og kulturhistoriske værdier i området.
4. Sikre og forbedre områdets rekreative værdier og herunder offentlighedens adgang til området via et stisystem.
5. Sikre området med nattemørke, så det fortsat er muligt at se stjerner.
6. Skabe grundlag for naturpleje og naturgenopretning.

..."

Fredningsforslaget omfatter et areal på ca. 39.947 ha med følgende ejendomme:

Matr. nr. 5c Mogenstrup by, Sdr. Jernløse; matr. nr. 1d Brorfelde by, Kvanløse; matr. nr. 6b Mogenstrup by, Sdr. Jernløse; matr. nr. 16 Mogenstrup by, Sdr. Jernløse; matr. nr. 18 Brorfelde by, Kvanløse; matr.nr. 1i Brorfelde by, Kvanløse og matr. nr. 1e Brorfelde by, Kvanløse.

Det hedder i fredningsforslaget:

"...

1. Baggrunden for forslaget

Baggrunden for fremsættelsen af fredningsforslaget er ønsket om at sikre Observatoriebakken i Brorfelde i Holbæk kommune. Observatoriebakken har gennem mange år huset Brorfeldeobservatoriet, hvis karakteristiske kupler kroner bakketoppen. Området skal herefter fremover bevares og udvikles som et åbent landskab med store landskabelige, geologiske, biologiske og kulturhistoriske værdier og kvaliteter.

Observatoriebakken ligger i Brorfelde Bakker, der som helhed er et uhyre interessant og oplevelsesrigt område med hensyn til både landskab, geologisk historie, botanik og naturhistorie i øvrigt. Observatoriebakken ligger i den vestlige udkant af bakkerne og afrunder helheden på bedste vis. Observatoriebakken med dens nære omgivelser er hertil et meget karakteristisk eksempel på de fladtoppede bakkeformer, som karakteriserer Brorfelde Bakker og som afspejler bakkernes geologiske tilblivelse. Den hidtidige arealanvendelse gør, at området i dag i det store og hele henligger åbent, og at den naturlige overdrevsvegetation samt små områder med vandhul og mose - både flora og fauna - nærmest udfolder sig ideelt.

Observatoriebakkens placering ved landevejen mellem Holbæk og Stenlille betyder desuden, at området dagligt passeres af et stort antal trafikanter og dermed bliver en slags indgangsport og et varemærke for bakkernes særprægede landskab.

Observatoriebakken ligger som det eneste ikke-fredede areal omgivet af fredninger eller fredskov til alle sider. Fredningerne blev i sin tid gennemført dels for at sikre de betydelige landskabsværdier mod trusler af bl.a. råstofindvinding og intensiv skov- og landbrugsdrift, men også for at sikre befolkningens adgang til naturværdierne.

Brorfelde Observatorium og de omkringliggende arealer har været ejet af Københavns Universitet siden 1947, men er for nylig blevet sat til salg via statens ejendomsselskab, Freja. Observatoriet Brorfelde udgjorde siden midten af 1950'erne Københavns Universitets observatorium med tilhørende medarbejderboliger, gæsteboliger, værksteder og målestationer. Observatoriet nedlagdes som aktivt institut i 1996 i forbindelse med Astronomisk Observatoriums sammenflytning i København. Siden da har observatoriet været feltstation for Københavns Universitet. I slutningen af 2008 besluttede universitet imidlertid, efter en gennemgang af alle deres feltstationer, at afhænde bl.a. Brorfelde, under henvisning til, at de ikke har nok fagligt ud af stedet. I juni 2009 blev Brorfelde så overdraget til Freja med henblik på et salg.

Formålet med fredningen er først og fremmest at sikre at det storslåede og stærkt kuperede landskab - uanset det fremtidige ejerforhold - fortsat holdes åbent, så landskabsformerne fremtræder klart og ikke sløres af byggeri og udsigtshæmmende beplantning. Desuden skal fredningen sikre adgangen til området uanset fremtidigt ejerforhold. Der er i dag få stier i området, som bør udbygges og knyttes an til stierne udenfor fredningen. Hensynet til observatorierne har medført, at området i dag i stor udstrækning er fri for kunstig nattebelysning. Denne sikring af nattemørket er speciel og ønskes opretholdt gennem fredningen. Videre skal fredningen sikre imod råstofgravning samt skabe grundlag for pleje af arealerne som i dag rummer værdifulde overdrev og stort potentiale for mere overdrev. Endelig skal fredningen sikre, at der ikke sker yderligere bebyggelse ud over den eksisterende bygningsmasse. Observatoriets glørværdige historie og den gode tilgængelighed gør det til en oplagt placering af et oplevelsessted for bakkernes natur og kultur og for astronomi. Et formål med fredningen er at fremme denne anvendelse.

Det foreslåede fredningsområde er på 40 ha.

2. Fredningsforslagets afgrænsning

Fredningsområdet er omkranset af eksisterende fredninger næsten hele vejen rundt. Mod nord og øst støder det til Sofieholmfredningen og mod syd og vest støder det til Brorfeldefredningen. I syd grænser fredningsområdet desuden op til Brorfelde landsby og i sydøst til Brorfelde Skov.

Fredningsforslagets afgrænsning fremgår i øvrigt af kortbilag 1.

3. Beskrivelse af fredningsområdet

Landskabsformer og geologi

Observatoriebakken er en enkelt, men helt igennem karakteristisk bakkeknude inden for det storslåede bakkelandskab omkring Brorfelde - Brorfelde Bakker. Dette enestående geologiske istidslandskab består af en god snes markante, fladtoppede bakker, adskilt af dybe slugter og lavninger med stejle sider. Maglesø, Grøntved Sø og Igelsø opfylder tre af disse lavninger.

Dannelsen af dette storstilede bakkelandskab er tilsvarende interessant. Den geologiske model forklarer, at grusmaterialerne i bakkerne er aflejret i søer i en smeltende gletsjer i slutningen af sidste istid. Da gletsjerisen senere smeltede væk, lå søaflejringerne tilbage som fladtoppede bakker, mens lavningerne markerer de tidligere isvægge omkring søerne. Et sidste gletsjerfremstød har lagt et dække af moræneler over gruslagene, men i øvrigt kun påvirket landskabet ganske svagt.

Fredningsområdet med Observatoriebakken er placeret i den vestlige udkant af det højeste og mest fremtrædende parti i Brorfelde Bakker centreret om-

kring Maglesø, og bakkekuden fremstår da også med alle de landskabsformer, som kendetegner området issøbakker: afrundet omrids, stejle sider og jævn topflade. Fredningsgrænsen følger lavningerne, som omgiver bakkekuden på alle sider. Den jævne og rolige topflade kulminerer i Lundsbakke (93 meter), Væverbakke (86 meter) og bakken med observatoriet (90 meter). Lundsbakke med sin langstrakte, buede topflade og den mere kuppelformede bakke med observatoriet er meget synlige og iøjnefaldende set fra landevejen mellem Kvanløse og Ugerløse. Disse bakker giver derned et fortrinligt førstehåndsindtryk af Brorfelde Bakker, når man trænger ind i området fra vest.

Brorfelde Bakker er af Miljøministeriet udpeget som Nationalt Geologisk Interesseområde med henblik på beskyttelse, pleje og formidling af områdets store geologiske værdier.

Naturtyper og naturbeskyttelse

Fredningsområdet er på samlet 40 ha.

Omtrent 9,5 ha er i dag opdyrket landbrugsjord, omkring 8,5 ha er mose, overdrev og sø og beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og ca. 3 ha er bygninger, haver og veje. Godt 20 ha ligger inden for skovbyggelinjen omkring Brorfelde skov.

De resterende omkring 19 ha er græsset tørt græsland, som ikke er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven, men potentiel ny overdrev. Holbæk kommune som er naturmyndighed, har iværksat et registreringsarbejde i sensommeren 2009, da man har begrundet forventning om, at mere end det som i sin tid blev registreret af Vestsjællands Amt, vil kunne leve op til en beskyttelse efter naturbeskyttelseslovens § 3. Desuden er en hel del ændret gennem tilgroning.

Landskabsformernes distinkte orientering og hældninger giver stor variation med bakkesider og toppe med stort indfald af sollys og megen vind, mens andre er mere i skygge og læ. Variationen i luftfugtighed er derfor også stor. I de fleste lavninger er der udtrædende helt lokalt og rent grundvand i vandhuller og småsøer. Sammen med den mineralsk dominerede jordbund og stærk vindpåvirkning fra syd og sydvest har disse forhold været baggrund for udviklingen af de store arealer med overdrev, småkrat især af slåen samt vandhulsflora og - fauna. Overdrevene er karakteriserede ved ikke at have mange store eller kraftig voksende urter. Den i Danmark naturligt forekommende spinkle gyldenris kontrasterer tydeligt mod den invasive kraftige gyldenris.

På grund af manglende pleje af store arealer gennem mange år foregår der dog en stærkt accelererende erobring af overdrevsarealerne med især slåen og ligeledes brombær og hindbær samt forskellige træarter samt erobring af store arealer af den invasive gyldenris. Desuden er de fleste vandhuller og

andre vådområder omvokset med større træer. Indkommende næringsstoffer - især fra gødsning i nærarealer - har tydeligvis bidraget til at ændre florans sammensætning, især i de mindst solbeskinnede og mest luftfugtige dele, hvorved mere krævende og ofte storvoksende arter har fået forbedrede konkurrence vilkår.

Kulturspor

Bakken med Brorfelde-observatoriet ligger umiddelbart nord for landsbyen Brorfelde, og kun 10 km SSV for Holbæk.

Observatoriet blev indviet i 1953 som en filial af Astronomisk Observatorium i København. Byens nærhed havde i mange år været generende for observationerne fra det gamle observatorium på Østervold, men blandt andet de to verdenskrige forsinkede begivenhederne. Carlsbergfondet gav rige donationer til observatoriet og spillede på den måde en afgørende rolle for planens iværksættelse.

Ved Brorfelde-observatoriet fandtes oprindeligt fem teleskoper; siden flyttedes ét til Chile og ét (en meridiankreds) til La Palma. Teleskoper og instrumenter bygget på observatoriet er i drift mange steder i verden den dag i dag.

Bygningerne, som opførtes på bakken i forbindelse med Brorfelde Observatoriet, var tegnet af Kaj Gottlob, mens havearkitekt Georg Georgsen var manden bag de arkitektonisk bearbejdede cirkulære jordvolde med de dobbelte hækrækker omkring. Bygninger, have- og vejanlæg er en integreret del af området, og en væsentlig grund til at foreningen ønsker området permanent sikret.

Offentlighedens adgang

Igennem området går den asfalterede Observator Gyldenkernes Vej. Den er omfattet af den verserende bygningsfredningssag, som lægger op til at vejen skal bevares. Den i dag ikke vedligeholdte grussti forbi forskningsarealet, som fortsætter gennem hele arealet og videre mod vest til Ringstedvej, skal kunne vedligeholdes og eventuelt udbedres. Stien mod Brorfelde Landsby skal kunne vedligeholdes og eventuelt udbedres. Desuden skal der i områdets nordlige og nordøstlige del kunne anlægges et par stiforbindelser henover de åbne arealer og gennem hegn og krat.

Forslaget lægger således op til at eksisterende stiforløb bevares og vedligeholdes, og at der yderligere etableres stier i området, som giver gode rundture og knytter an til stier udenfor fredningsområdet, så der fremover bliver bedre sammenhæng i stisystemet i hele området.

Offentligheden bør ikke have fri adgang til de områder, der benyttes til forskning af DMI, og nye stier skal ikke anlægges tæt herved. Når DMI ikke længere bruger området bør der gælde de regler for offentlighedens adgang, som gælder i det øvrige fredningsområde.

Naturpleje og naturgenopretning

Både heste og køer afgræsser en del af arealer på Observatoriebakken, som pt. er bortforpagtet til gdr. Erik Christensen, som er en af naboerne.

Fredningen bør tjene til at optimere forholdene for overdrev og genskabe dem, reducere kratarealet til små naturlige krat og hegn og sikre de forskellige typer af vandhuller. Pløjning og gødskning af arealer inden for fredningen skal ophøre og områderne græsses eller slås, således at overdrev kan fremelskes. For nogle arealer bør benyttes rotation mellem græsning og slåning. Et antal folde, der kan styre dyrene, men sikre adgang skal kunne oprettes. Græssede arealer skal fortsat afgræsses.

En detaljeret plejeplan skal oprettes. Denne plan skal også anvise hvor slåenkrat, brombær, hindbær og anden træ- og buskvækst skal fjernes og fortsat holdes ned. Et overordnet mål for krat og hegn er, at det kun dækker 10% af arealet i fremtiden. Ved fjernelse af krat bør stor forsigtighed udvises, således at jordbunden påvirkes så lidt som muligt mekanisk. Nogen bevoksning med større træer kan dog beholdes i de østlige dele, hvor der i 2009 er sådan bevoksning.

..."

Det hedder videre i forslaget:

"...

Råstofudvinding og vandindvindingsinteresser

Der findes en vandboring i området på den sydlige del af bakken og et eget vandværk på ejendommen. Det forsyner "1 beboelse og 9 gæstehuse" og har en indvindingstilladelse på 1800 m³ årligt, men har stort set ikke brugt noget de senere år. Oplysningen er fra Holbæk Kommune.

Fredningen lægger op til, at vandindvinding kan ske i det nuværende omfang.

Centralt i fredningsområdet er der spor efter råstofgravning. Det ligger imidlertid tilbage til tiden før Københavns Universitet overtog ejendommen.

Fredningen lægger op til et forbud mod råstofudvinding også til eget brug, da det vil ændre landskabet på en måde, der er i strid med fredningens formål om at bevare og synliggøre de særlige landskabelige og geologiske værdier.

Bygninger i det fredede område

Der er en del bygninger i området, som stort set alle har været anvendt i relation til observatoriet. Ifølge Frejas salgsmateriale findes følgende bygninger i området:

Observator Gyldenkernes Vej 1

Villa opført i 1927 i gule sten med bølgeeternit på 155 m². Ejendommen har i mange år været brugt til lager.

Observator Gyldenkernes Vej 2

Bygn. 16: Træpavillon fra 1978 på 50 m²

Bygn. 17: Træpavillon fra 1983 på 58 m²

Bygn. 18: Træpavillon fra 1983 på 58 m²

Bygn. 19: Træpavillon fra 1984 på 58 m²

2 små skure

Bygningerne tilhører DMI og ligger på lejet grund.

Observator Gyldenkernes Vej 3

Bygn. 1: Værkstedsbygning opført i 1954 i røde sten med rødt tegltag på 415 m²

Bygn. 2: Carport opført i 1957 i trækonstruktion på 89 m².

Observator Gyldenkernes Vej 5

Bygn. 3: Administrationsbygning opført i 1956 i røde sten med rødt tegltag på 633 m²

Bygn. 4: Garage opført i 1956 i røde sten med rødt tegltag på 48 m²

Bygn.11: Schmidt-kuplen. Observatorium fra 1962 i metalkonstruktion på 23 m²

Bygn.12: Observatorium fra 1955 i metalkonstruktion på 138 m²

Bygn.13: Meridian-kuplen. Observatorium fra 1956 i metalkonstruktion på 23 m²

Bygn.14: Geologernes Hus fra 1978 opført i trækonstruktion på 68 m²

Bygn.15: Observatorium fra 1958 i metalkonstruktion på 68 m²

Bygn.20: Vandværksbygning opført i 1952 på 30 m²

Bygn.21: Luftmeldetårn 5,40 m højt opført i træ i 2000 på 2 m². Luftmeldetårnet tilhører Forsvarsministeriet.

Observator Gyldenkernes Vej 7

Bygn. 5: Villa opført i 1954 i røde sten med rødt tegltag på 144 m².

Observator Gyldenkernes Vej 9

Bygn. 6: Administrationsbygning opført i 1954 i røde sten med rødt tegltag på 125 m².

Observator Gyldenkernes Vej 11

Bygn. 7: Administrationsbygning opført i 1954 i røde sten med rødt tegltag på 167 m².

Observator Gyldenkernes Vej 13

Bygn. 8: Administrationsbygning opført i 1954 i røde sten med rødt tegltag på 125 m².

Observator Gyldenkernes Vej 15

Bygn. 9: Villa opført i 1962 i røde sten med rødt tegltag på 211 m².

Bygn.10: Garage opført i 1962 i trækonstruktion på 28 m².

"...

Den 9. februar 2010 traf Kulturarvsstyrelsen, nu Kulturstyrelsen, beslutning om at frede "Brorfelde Observatoriet, bestående af de 4 stjerneikkertbygninger, værkstedsbygningen, hovedbygningen, de fem tjenesteboliger samt det tilhørende vejanlæg og de arkitektonisk bearbejdede cirkulære jordvolde med de dobbelte hækrækker omkring boligerne (1953-1962), arkitekt Kaj Gottlob og havearkitekt Georg Georgsen) Observator Gyldenkernes Vej 3-15, matr. nr. 1i Brorfelde, Holbæk kommune" alt i medfør af § 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Efter Freja A/S' frafald af anke til Kulturministeren er Kulturstyrelsens afgørelse endelig.

Freja A/S har som adkomsthaver i skrivelse af 15. juli 2011 til Fredningsnævnet i forlængelse af skrivelse af 29. marts s.å. fremsendt forslag til skelfastlæggelse, såfremt udstykning skulle blive aktuel, ud fra et overordnet princip for boligerne, at skellene fastlægges således, at de cirkulære hække begge i deres helhed er beliggende på pågældende boligparcel, hvilket betyder, at vedligeholdelsen påhviler den pågældende boligejer, og at skelbræmmen udenfor hækken er så smal (1 meter fra hækkens midte), at der ikke kan etableres noget udenfor hækken.

Der har efter bekendtgørelse af fredningsforslaget i Statstidende den 18. december 2009 og i Holbæk Amts Venstreblad den 19. december 2009 været afholdt offentlig møde med besigtigelse den 15. januar 2010 kl. 10.00 på den gamle værkstedsbygning, Observator Gyldenkernes Vej 3, Brorfelde, med deltagelse af sagsrejseren Danmarks Naturfredningsforening, By- og Landskabsstyrelsen, Miljøcenter Roskilde, Holbæk kommune, DN's lokalafdeling, Københavns Astronomiske Forening, Foreningen Brorfeldes Vennekreds, DMI, Nordsjællands Naturhistoriske Forening, Landsforeningen for By- og Landskabskultur, enkelte nabolodsejere samt Freja Ejendomme A/S.

Efter forhandlinger ved nævnte offentlige møde og senere, senest ved møde den 29. februar 2012 med begrænset deltagertal, nemlig Danmarks Naturfredningsforening og dennes lokalafdeling, Kulturstyrelsen, Freja Ejendomme A/S, samt DN's specialafdeling "Lysnetværket" har sagsrejseren revideret det oprindelige forslag således:

"...

5. Forslag til fredningsbestemmelser

§ 1 Fredningens formål

1. Sikre og forbedre de landskabelige værdier i området og herunder

sikre, at området fremtræder som et overvejende åbent landskab i natursammenhæng med de tilstødende fredede områder og skovområder.

2. Understøtte formidling og undervisning i blandt andet astronomi, geologi og natur i øvrigt, så vidt dette er muligt.
3. Bevare og synliggøre de særlige landskabelige, geologiske, biologiske og kulturhistoriske værdier i området.
4. Sikre og forbedre områdets rekreative værdier og herunder offentlighedens adgang til området via et stisystem.
5. Sikre området med nattemørke, så det fortsat er muligt at se stjerner.
6. Skabe grundlag for naturpleje og naturgenopretning.

§ 2 Anvendelse af området

Området anvendes i dag primært til landbrugsdrift og som naturområder.

Den hidtidige lovlige anvendelse af de enkelte arealer må fortsætte, medmindre andet er angivet nedenfor.

Naturtyper, der er beskyttet via naturbeskyttelseslovens § 3, må kun ændres, hvis ændringen er til gunst for plante- og dyrelivet. Der må ikke på disse arealer gødskes, anvendes sprøjtemidler eller kalkes.

Der må ikke fodres vildt såsom andefugle, fasaner, hjortevildt mv. indenfor fredningsområdet.

De 9,5 ha som i dag er opdyrket, jf. fredningskortet, kan fortsat dyrkes landbrugsmæssigt i omdrift. Når den gældende forpagtningsaftale på arealet i omdrift udløber skal arealet udgå af omdrift og arealerne plejes som de efter naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede arealer. Når de opdyrkede arealer udgår af omdrift kan der ikke længere gødskes, anvendes sprøjtemidler eller kalkes.

I det øvrige fredningsområde må der ikke jordbehandles, gødskes, sprøjtes eller kalkes.

Arealerne skal holdes åbne og der må ikke dyrkes udsigtshæmmende afgrøder.

Fredningsnævnet kan bl.a. godkende frilægning af rørlagte vandløb, genskabelse af vådområder ved ophør af dræning mv.

Vandindvinding fra den eksisterende vandboring kan fortsætte som hidtil og i det hidtidige omfang. Der må ikke etableres yderligere vandboringer i området.

Havearealer på Observator Gyldenkernes Vej 7, 9, 11, 13 og 15 skal fastholde det havearkitektoniske udtryk. Særligt de dobbelte hækrækker skal bevares i deres nuværende form, jf. foto:



Aktiviteter, informationsskiltning mv. omkring bygningerne og i det åbne land kan tillades, hvis de understøtter fredningens formål. Dette skal reguleres i den efterfølgende plejeplan.

Arealerne må ikke benyttes til oplag og opstilling af udrangerede maskiner eller lignende. Nævnet skal godkende nødvendigt oplag.

Ejendommens bygninger kan udstykkes med haveareal inden for de dobbelte hækrækker, for så vidt angår boligerne på Observator Gyldenkernes Vej 7, 9, 11, 13 og 15. Såfremt der indrettes boliger i værkstedsbygningen og administrationsbygningen på Observator Gyldenkernes Vej 3 og 5 kan der ske frastykning med mindre terrasseareal til hver af boligerne.

§ 3 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. Råstofferne må ikke udvindes, heller ikke til eget brug.

Videnskabelige geologiske, eller arkæologiske undersøgelser af mindre om-

fang kan gennemføres uden Fredningsnævnets tilladelse, hvis arealerne genskabes efter undersøgelsen.

§ 4 Bebyggelse

Der må ikke opføres ny bebyggelse.

Mindre tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af Fredningsnævnet med hensyn til størrelse og udformning, inkl. materiale- og farvevalg.

Opsætning af nødvendige læskure til husdyr kan finde sted efter Fredningsnævnets forudgående tilladelse samt godkendelse af størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg, samt placering.

Bure og bygninger til pelsdyr-, svine- eller fjerkræfarme, fasanerier, dambrug, rideskoler, hestepensioner, drivhusgartnerier, planteskoler, frugtplanter eller koloni- og nyttehaver er ikke tilladt etableret eller opført efter fredningen.

§ 5 Faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner som f.eks. tårne, jagstiger, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer og master. Der må ikke føres luftledninger over området.

Der må ikke etableres nyt udendørs lys i området. Eksisterende udendørs lys i området kan vedligeholdes. Renovering og evt. ændring af den udendørs lyssætning i området skal på forhånd godkendes af Fredningsnævnet.

Der kan ske en mindre udvidelse af DMI's laboratoriefaciliteter i områdets nordøstlige del lige omkring de 4 pavilloner efter Fredningsnævnets forudgående tilladelse.

Der må ikke opstilles campingvogne eller telte i området. Plejemyndigheden kan dog efter en nærmere planlægning udlægge et mindre areal til en primitiv overnatningsplads, f.eks. i det sydøstligste hjørne.

Etablering af sportsanlæg som golfbaner, skydebaner, motorbaner, ridebaner til erhvervsmæssig ridning, eller landingsbaner for fly og helikoptere er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes hegn. Fredningsnævnet kan dog godkende almindelige landbrugshegn (trådhegn) til husdyrbrug, hvis hegnet ikke begrænser offentlighedens adgangsmuligheder. Hegnene skal holdes i afdæmpede farver.

Plejemyndigheden kan tillade opsætning af klaplåger, færister og stenter ved hegn.

Der må ikke opsættes skilte uden tilladelse fra tilsynsmyndigheden.

§ 6 Beplantning

Der må ikke etableres ny beplantning med træer, buske eller læhegn, herunder juletræs- og pyntegrøntkultur, og der må ikke etableres udsigtshæmmende afgrøder som f.eks. majs og energipil.

§ 7 Offentlighedens adgang

Offentlighedens adgangs- og opholdsret i området følger de almindelige bestemmelser i gældende love, og eksisterende veje og stier er således åbne for offentlighedens færdsel til fods eller cykel, jf. naturbeskyttelseslovens § 26.

Plejemyndigheden kan i en plejeplan af hensyn til bevarelse af plante- og dyrelivet fastsætte regler for begrænsning og regulering af offentlighedens færdsel i øvrigt i området.

Eksisterende stier, markveje og veje må ikke nedlægges. Fredningsnævnet kan godkende, at stiers, vejes og markvejes nuværende trace kan ændres, hvis der er særlige samfundsmæssige begrundelser, og hvis den samlede sti-forbindelse gennem landskabet opretholdes.

Der udlægges nye stier som vist med særlig signatur på kortet.

Plejemyndigheden skal indenfor 1 år efter fredningens gennemførelse påbegynde etableringen af de på kortet viste nye stier. Det samlede stianlæg skal være færdigt senest 2 år fra fredningens gennemførelse.

Så længe DMI bruger området omkring de 4 pavilloner i fredningens østlige område i forskningsøjemed, er der ikke adgang til dette område, jf. fredningskortet.

§ 8 Pleje og information

Plejemyndigheden gennemfører pleje af de fredede arealer.

Plejemyndigheden udarbejder en plejeplan, som forhandles med lodsejerne, Danmarks Naturfredningsforening, Kulturarvsstyrelsen og Friluftsrådet. Såfremt der er uenighed mellem plejemyndigheden, Danmarks Naturfredningsforening, Kulturarvsstyrelsen, Friluftsrådet eller i forhold til en lodsejer, træffer fredningsnævnet afgørelse i sagen.

Pleje af privatejede arealer skal ske uden udgift for den enkelte ejer og med ejernes samtykke, eller i mangel heraf med fredningsnævnets godkendelse. Ejeren har ret til selv at udføre plejen inden for en af kommunen fastsat frist.

Ved trærydning tilfalder det fældende træ ejeren, såfremt denne fjerner det inden en af kommunen fastsat frist, og ellers tilfalder træet kommunen. Ejeren kan ikke stille krav om opskæring, sammenkørsel eller kørsel til fast vej.

Forslag til første plejeplan skal foreligge senest 1 år efter fredningens gennemførelse. Plejeplanen skal efterfølgende revideres hvert 5. år.

I plejeplanen kan f.eks. fastsættes bestemmelser om afgræsning, høslet mv. med henblik på at sikre, at områderne i det væsentlige holdes åbne, og eksisterende beplantning kan fjernes, hvis dette er i overensstemmelse med planen.

Hvis det er i overensstemmelse med plejeplanen kan anden eksisterende beplantning og bevoksning (f.eks. levende hegn og selvsåede krat) efter afdrift genplantes med løv, hvis det vurderes, at det ikke har negativ og slørende effekt på de sammenhængende landskabstræk og øvrige fredningsmæssige værdier.

De arkitektonisk bearbejdede cirkulære jordvolde med dobbelte hækrækker vedligeholdes, så de til enhver tid fremtræder som beskrevet i bygningsfredningen.

Plejemyndigheden kan opsætte informationstavler om offentlighedens færdsel og om arealernes natur- og kulturværdier.

Pleje og udarbejdelse af plejeplaner sker i øvrigt efter de til enhver tid gældende bestemmelser om pleje af fredede arealer.

§ 9 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, såfremt det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

..."

Freja Ejendomme A/S har i skrivelse af 25. februar 2010 påstået sig tillagt erstatning og har i den forbindelse anført følgende:

"...

Vi skriver til Dem som ejer af denne ejendom, matr. nr. 1 e og 1 l, Brorfelde By, Kvanløse, beliggende Observator Gyldenkernesvej 1 og 5, 4340 Tølløse.

Ejendommen er apportindskudt i Freja på selskabets generalforsamling den 11. juni 2009 på de vilkår, der er fastsat i Finansministeriets aktstykke nr. 136 af 29. april 2009, som er tiltrådt af Finansudvalget den 14. maj 2009. Købesummen på kr. 8.696.000,- er således berigtiget blandt andet ved Frejas udstedelse af aktier til Staten.

Overdragelsen er sket pr. den 11. juni 2009 med driftsmæssig virkning pr. den 1. juni 2009. Der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse. Refusionssaldoen afregnes kontant.

Primo marts d.å. forventes Frejas adkomst til ejendommen registreret i tingbogen. At Freja p.t. ikke står som ejer i tingbogen ændrer ikke ved det faktum, at Freja har været ejer af ejendommen siden den 11. juni 2009.

Den igangværende bygningsfredning er kommenteret ved vort brev af den 4. januar 2010 til Kulturarvsstyrelsen.

Fredningsforslaget for Observatoriebakken indebærer usikkerhed omkring hvilke elementer, der fredes ved henholdsvis bygningsfredningen og landskabsfredningen. Det bliver derved vanskeligt at definere præcist, hvilke værdier der sikres i landskabsfredningen. Det aktuelle fredningsforslag fremstår for detaljeret i relation til bygninger og hække, som også er omfattet af forslaget om fredning af bygningerne.

Freja er enig i, at det eksisterende overdrevsareal skal sikres. Dog gør vi gældende, at det bl.a. af økonomiske grunde fortsat bør være muligt at dyrke landbrugsarealerne. Freja kan ikke se, hvilke værdier der særligt sikres ved, at man nedlægger et landbrug og omdanner det til overdrev. Sikring af tilgængeligheden vil også kunne lade sig gøre på/over dyrket jord.

Det aktuelle fredningsforslag indeholder et ønske om at sikre nattemørket. Freja har ikke fornødent grundlag for at afgøre, hvad en sikring af nattemørket betyder i forhold til bygningernes fremtidige anvendelse og dermed også værdi.

Frejas ønske er udelukkende at sikre vilkår, der skaber mulighed for en fremtidig anvendelse, der understøtter en oplevelse af områdets naturkvaliteter. Det er Frejas opfattelse, at forslaget til landskabsfredning bør understøtte, at der fremover kan ske en hensigtsmæssig udvikling og drift af ejendommen. Vi er bekymret for, at det aktuelle fredningsforslag kan komme til at udelukke mulighederne herfor.

Overordnet set anmoder Freja om, at de hensyn som en eventuel landskabsfredning - og en eventuel bygningsfredning - skal varetage, i stedet indarbejdes i en lokalplan for området.

Freja kan i givet fald tilbyde at supplere en lokalplan med en frivillig deklaration med Fredningsnævnet for Vestsjælland som påtaleberettiget.

Freja ønsker sig tilkendt erstatning, hvis fredningsforslaget for Observatoriebakken - Brorfelde vedtages helt eller delvist.

Det gøres i den forbindelse gældende, at:

- . Efter naturbeskyttelsesloven fastsætter Fredningsnævnet erstatning til ejer, bruger eller indehaver af rettigheder over de fredede ejendomme efter naturbeskyttelsesloven for det tab, som fredningen påfører dem,
- . Begrebet offentlig myndighed i overensstemmelse med praksis efter naturbeskyttelsesloven forstås på samme måde som begrebet den offentlige forvaltning, således som dette fortolkes og anvendes i de almindelige forvaltningsretlige regler (forvaltningsloven, offentlighedsloven og ombudsmandsloven),
- . Det er det klare udgangspunkt i den forvaltningsretlige teori, at statsjede selskaber ikke er omfattet af de almindelige forvaltningsretlige regler, men skal sidestilles med private selskaber.
- . Det er almindelig antaget, at statens valg af stiftelsen af et selskab i aktieselskabsform indebærer, at sådanne selskaber, selv om de ejes fuldt ud af staten, som udgangspunkt alene er underlagt de privatretlige regler, herunder reglerne i aktieselskabsloven, jfr. bl.a. Jens Garder m.fl., Forvaltningsret almindelige emner, 5. udgave, 2009, side 70 ff. Det er derfor fast antaget, at DSB S-tog A/S og det daværende DONG A/S ikke er og ikke var omfattet af de almindelige forvaltningsretlige regler,
- . Freja er oprettet som et egentligt A/S og ikke er oprettet ved en særlig lov, hvori det er bestemt, at selskabet er en del af den offentlige forvaltning
- . Det fremgår af Frejas vedtægter, at selskabets formål er at overtage og erhverve fast ejendom fra Den Danske Stat og selskaber, som Den Danske Stat er medejer af, med henblik på videresalg til tredjepart
- . Freja vil være berettiget til erstatning ved fredning af arealer efter naturbeskyttelsesloven.

..."

I forlængelse heraf har Freja Ejendomme A/S i skrivelse af 8. juli 2010 udtalt følgende:

"...

Vi skriver i fortsættelse af vort brev af den 25. februar d.å.

I det nævnte brev gøres det gældende, at Freja skal tilkendes erstatning, hvis fredningsforslaget for Observatoriebakken - Brorfelde vedtages helt eller delvist.

Til støtte herfor fremsendes hermed et notat af den 7. maj 2010, udarbejdet af Lett Advokatfirma, København.

Notatet konkluderer, at Freja ikke efter naturbeskyttelsesloven eller bygningsfredningsloven kan anses for at være en offentlig myndighed. Freja

skal derfor i det hele, herunder i erstatningsmæssig henseende, behandles som alle andre aktieselskaber.

Vi er bekendt med, at Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen via Miljøcenter Roskilde ultimo juni d.å. har videregivet til Fredningsnævnet følgende tre stk. afgørelser fra Naturklagenævnet: i) NKN Haveforeningen Dalgas i Frederiksberg Kommune, ii) NKN Knudshovedhalvøen i Nyborg Kommune samt iii) NKN Storebjerg og omkringliggende område i Farum, Furesø Kommune; sidstnævnte med tilhørende udtalelse af den 1. april 2009 fra Kammeradvokaten.

By- og Landskabsstyrelsen har været så venlig også at sende os det nævnte materiale.

Vi anser ikke de nævnte afgørelser med tilhørende udtalelse for relevante i forhold til nærværende sag, da Freja ejendomme A/S er et A/S i kommerciel drift og da Freja ikke varetager nogen myndighedsudøvelse. Det gøres gældende, at Fredningsnævnet ved sin afgørelse skal se bort fra de nævnte afgørelser samt udtalelsen.

Fra mødet på ejendommen i Brorfelde den 15. januar 2010 foreligger der en udskrift af forhandlingsprotokollen for Fredningsnævnet for Vestsjælland. Det fremgår heraf, at nærværende sag efter et forslag fra Fredningsnævnets formand afventer Kulturarvsstyrelsens afgørelse i sagen om bygningsfredningen.

Kulturarvsstyrelsens efterfølgende beslutning af den 3. marts 2010 om at frede Brorfelde Observatoriet er påklaget af Freja ved brev af den 31. marts 2010 til Kulturministeren.

Vi går ud fra, at det nævnte forslag af den 15. januar 2010 fra formanden for Fredningsnævnet i Vestsjælland skal forstås sådan, at nærværende sag afventer Kulturministerens afgørelse i sagen om bygningsfredningen. Deres bekræftelse herpå imødeses venligst.

..."

Af nævnte notat af 7. maj 2010 fra Lett Advokatfirma fremgår følgende:

"...

Offentlig eller privat status

Freja ejendomme A/S har bedt om en bedømmelse af Freja ejendomme A/S' status som statsligt aktieselskab.

Det er det klare udgangspunkt i den forvaltningsretlige teori, at statsejede selskaber ikke er forvaltningsmyndigheder og dermed ikke omfattet af de almindelige forvaltningsretlige regler, men skal sidestilles med private selska-

ber. Statens valg af stiftelse af et selskab i aktieselskabsform betyder dermed, at det pågældende selskab, selv om det ejes fuldt ud af staten, er underlagt de privatretlige regler herunder reglerne i selskabsloven. Der er tale om et udgangspunkt, og svaret må i den konkrete situation findes i den offentlige lov, der aktuelt bringes i anvendelse.

Ad forvaltningsloven

I forvaltningsloven fastlægges myndighedsbegrebet i § 1, stk. 1. Det følger af forarbejderne, at aktieselskaber ikke er omfattet af myndighedsbegrebet. Det følger imidlertid også af forarbejderne, at:

.. foreninger og institutioner, selv om de er oprettet på privat initiativ og på privatretligt retsgrundlag, kan være omfattet af begrebet "den offentlige forvaltning" og dermed være umiddelbart omfattet af loven, såfremt de udøver offentlig virksomhed af mere omfattende karakter og er undergivet intensiv offentlig regulering, tilsyn og kontrol.

Freja ejendomme A/S udøver ikke offentlig virksomhed af mere omfattende karakter og omfattes dermed ikke af forvaltningsloven.

Ad offentlighedsloven

I offentlighedsloven fastholdes hovedreglen, jf. § 1, stk. 1, om, at aktieselskaber ikke er offentlig myndighed. I loven er dog undtaget visse aktieselskaber der udøver visse nærmere definerede opgaver indenfor energiområdet, jf. § 1, stk. 2. Disse virksomheder er derfor omfattet af myndighedsbegrebet i offentlighedsloven.

Freja ejendomme A/S opfylder ikke kravene til at være omfattet af offentlighedsloven.

Offentlighedsloven er imidlertid ved at undergå en større revision. I betænkningen (Bet. 1510), der danner grundlag for udarbejdelsen af lovforslaget, foreslås det, at alle aktieselskaber, hvori det offentlige har en ejerandel på mere end 75 %, skal omfattes af myndighedsbegrebet i offentlighedsloven. Reglen skal dog ikke gælde børsnoterede selskaber. I betænkningen foreslås videre, at loven ikke bør gælde selskaber, der driver virksomhed i direkte konkurrence med private virksomheder. Det er således tænkeligt, at Freja ejendomme A/S heller ikke i fremtiden vil være omfattet af offentlighedsloven.

Ad ombudsmandsloven

Myndighedsbegrebet i ombudsmandsloven findes i lovens § 7, stk. 1. I henhold til forarbejderne skal begrebet forstås i overensstemmelse med myndig-

hedsbegrebet i forvaltningsloven og offentlighedsloven. Hovedreglen om, at aktieselskaber er undtaget fra lovens myndighedsbegreb, gælder således. I ombudsmandsloven er undtagelserne dog skrevet direkte ind i loven. Det følger således af lovens § 7, stk. 4, at:

"Såfremt selskaber, institutioner, foreninger m.v. ved lov eller administrativt helt eller delvis inddrages under de regler og principper, der gælder for den offentlige forvaltning, kan Ombudsmanden bestemme, at de pågældende organer i samme omfang skal være omfattet af Ombudsmandens virksomhed."

Heller ikke denne bestemmelse er relevant for Freja ejendomme A/S.

Et aktieselskab kan altså efter omstændighederne omfattes af myndighedsbegrebet i en række tilfælde, men de beskrevne krav i de tre love er ikke relevante for Freja ejendomme A/S.

Særligt om fredning af ejendomme tilhørende Freja ejendomme A/S.

Efter naturbeskyttelseslovens § 39 ydes der erstatning til ejere, brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede ejendomme for det tab, som fredningen påfører dem. Der tilkendes ikke erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, medmindre arealet er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Indeholder fredningsbestemmelsen et påbud til en offentlig myndighed, bestemmer fredningsnævnet, om der i den anledning skal ydes erstatning.

Bygningsfredningsloven hviler på det hovedsynspunkt, at der ikke ydes erstatning i forbindelse med fredning af bygninger. Kun i de tilfælde, hvor kulturministeren nægter at give tilladelse til nedrivning af en fredet bygning efter bygningsfredningslovens § 11, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af staten mod erstatning. Dog har staten ikke pligt til overtagelse og betaling af erstatning, hvis bygningen tilhører en offentlig myndighed.

Det er således væsentligt for Freja ejendomme A/S' retsstilling i relation til naturbeskyttelsesloven og bygningsfredningsloven, om Freja ejendomme A/S må anses for at være en offentlig myndighed eller en privat virksomhed.

Begrebet offentlig myndighed er ikke selvstændigt defineret eller i øvrigt præciseret i naturbeskyttelsesloven eller dennes forarbejder.

Begrebet offentlig myndighed forstås i overensstemmelse med tidligere praksis efter naturbeskyttelsesloven på samme måde som begrebet den offentlige forvaltning, således som dette fortolkes og anvendes i relation til forvaltningsloven, offentlighedsloven og ombudsmandsloven, som anført ovenfor.

Da det herefter må ligge fast, at Freja ejendomme A/S ikke kan anses for at være en offentlig myndighed efter nogen af de tre forvaltningslove, kan Freja ejendomme A/S heller ikke efter naturbeskyttelsesloven eller bygningsfredningsloven anses for at være en offentlig myndighed. Freja ejendomme A/S skal derfor i det hele, herunder i erstatningsmæssig henseende, behandles som alle andre aktieselskaber.

..."

By- og Landskabsstyrelsen har i skrivelse af 15. marts 2011 udtalt følgende:

"...

Fredningsnævnet har anmodet Naturstyrelsen om at vurdere, om Freja A/S (Statens Ejendomssalg A/S) er at betragte som privat eller offentlig i forhold til naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. punktum.

Advokat Artur Bugsvang, Lett Advokatfirma, har i notat af 7. maj 2010 givet udtryk for det synspunkt, at da hans klient, Freja A/S ikke kan anses for at være en offentlig myndighed efter forvaltningslovgivningen, kan Freja A/S heller ikke efter naturbeskyttelsesloven betragtes som en offentlig myndighed, samt at Freja A/S derfor i det hele, herunder i erstatningsmæssig henseende, skal behandles som andre aktieselskaber.

Styrelsen fastholder hermed, at de arealer Freja A/S ejer i relation til naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. punktum er at betragte som offentlig ejede arealer.

Det fremgår af naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. punktum, at der ikke tilkendes erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, medmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse.

Styrelsen skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at kredsen af offentlige ejere efter ordlyden af § 39, stk. 1, 3. punktum udgør en større kreds end offentlige myndigheder, hvorfor det ikke er relevant at benytte det traditionelle myndighedsbegreb for at kunne fastslå, om Freja A/S arealer er at betragte som offentlig ejede i naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. punktum.

Styrelsen kan derudover henvise til den tidligere fremsendte redegørelse af 1. april 2009 fra Kammeradvokaten i sit hele.

Særligt kan styrelsen henvise til side 9 i Kammeradvokatens redegørelse, hvor Kammeradvokaten bl.a. oplyser: "Det må efter Højesteretsafgørelse i UFR 1994, side 29 H, og UFR 2004, side 2661 H, antages, at statslige forvaltningssubjekter med selvstændig stilling må acceptere indgreb uden erstatning, som i forhold til private må betragtes som ekspropriative, jf. Orla Friis-Jensen i Danmarks Riges Grundlov med kommentarer 2006, side 470".

Freja A/S blev stiftet den 18. december 1997 og er et aktieselskab 100% ejet af den danske stat. Staten har placeret ejerskabet i Finansministeriet, der som aktionær modtager udbytte. Freja A/S' mission er at sælge statens ejendomme, så der samlet set skabes størst mulige lønsomhed, jf. www.freja.biz

Det fremgår af vedlagte dokument "Freja Ejendomme A/S - og god selskabsledelse" på Frejas hjemmeside:

"Der bør aftales mindst ét årligt møde - f.eks. i forbindelse med offentliggørelsen af årsrapporten - mellem ministeren og selskabets ledelse (i praksis formand eller formandskab samt eventuelt adm. direktør) med henblik på at drøfte selskabets udvikling og strategi, bestyrelsens sammensætning samt andre forhold af væsentlig betydning, herunder eventuelle overvejelser om privatisering". (styrelsens understregning).

Dette betyder efter styrelsens opfattelse, at Freja A/S opfatter sig selv som offentlige. Det forhold, at Freja på sigt kan tænkes privatiseret, ændrer ikke ved det forhold, at Freja i dag er 100% statsejet.

Styrelsen kan i øvrigt henvise til Naturklagenævnets afgørelse af 27. august 2002 om fredning af Haveforeningen Dalgas i Frederiksberg Kommune, hvoraf det fremgår af erstatningsafgørelsen, at "DSB er en 100% statsejet virksomhed, men dets formue holdes adskilt fra statens øvrige formue og DSB disponerer inden for de til enhver tid fastlagte rammer selv over anlægs- og driftsmidler".

Naturklagenævnet udtalte i den forbindelse, at: "Naturklagenævnet finder herefter, at den selvstændige offentlige virksomhed DSB ikke har en sådan helt særlig stilling, eller at der i øvrigt foreligger sådanne særlige forhold, at der undtagelsesvis er grundlag for at tilkende en offentlig institution fredningserstatning".

Styrelsen mener i øvrigt, at det ikke er i overensstemmelse med intentionerne med bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. punktum, at det offentlige ved at indskyde statens ejendomme til et 100% statsejet ejendomsselskab, kan ændre ejendommens status fra offentligt ejede til privat ejede.

På baggrund af ovenstående, er det Naturstyrelsens vurdering, at Freja A/S' arealer i forhold til naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. punktum har karakter af at være offentligt ejede, og at der i øvrigt ikke foreligger sådanne særlige forhold, at der undtagelsesvist er grundlag for at tilkende Freja fredningserstatning.

..."

Senest har Freja Ejendomme A/S i skrivelse af 21. marts 2012 bl.a. anført:

"...

Brorfelde Observatorium - Freja ejendommens supplerende kommentarer til forslaget til landskabsfredning.

I fortsættelse af møde på ejendommen den 29. februar d.å. skal vi hermed opsummere vores bemærkninger til sagen således:

Indledningsvis bemærkes, at det er Frejas grundlæggende opfattelse, at landskabsfredningen skal supplere den foretagne bygningsfredning og principielt ikke overlappe denne, ligesom landskabsfredningen bør supplere de generelle bestemmelser i Naturbeskyttelsesloven og ikke gentage disse.

Udover tidligere fremsendte ændringsforslag til forslaget til landskabsfredning, jf. Frejas brev til Fredningsnævnet af 29. marts 2011, har Freja følgende konkrete bemærkning til fredningsbestemmelserne:

§ 1, 2. pkt.: Understøtte formidling og undervisning i blandt andet astronomi, geologi og natur i øvrigt

Denne bestemmelse bør udgå, da fredningsforslaget som en egentlig tilstandsfredning ikke ses at indeholde bestemmelser, som understøtter denne del af formålet.

Bestemmelsen ses at være målrettet den anvendelse, som Foreningen Brorfelde Centeret søger at realisere via fondsmidler, og uanset at dette også er et scenarium som Freja gerne ser, er vi nødt til at forudse den situation, hvor dette måske ikke kan lade sig gøre.

På den baggrund finder Freja ikke, at bestemmelsen er hensigtsmæssig, da den kan være med til at skabe tvivl om, hvad man må indenfor fredningen, selvom de konkrete fredningsbestemmelser måtte være overholdt.

Ønskes bestemmelsen fastholdt bør det være med følgende formulering:

"Aktiviteter i landskabet som understøtter formidling i blandt andet astronomi, geologi og natur i øvrigt kan tillades, såfremt det er muligt."

§1, 5. pkt.: Sikre området med nattemørke

Dette pkt. bør præciseres således:

"Sikre at områdets karakter med overvejende nattemørke bevarer, således at området fortsat er egnet til stjerneobservationer".

§2, 5. afsnit vedr. areal, der i dag er opdyrket:

En væsentlig del af det areal, der mod det nordlige og nordøstlige skel af ejendommen ikke er registreret som naturbeskyttet overdrev, har stedse været landbrugsmæssigt anvendt. Der er således tale om et areal på cirka 12,5 ha, som gennem en årrække har [været] anvendt som sædvanlig landbrugsmæssig omdriftsjord, jf. vedhæftede foto.

Når det med fredningsforslaget angives, at de opdyrkede arealer skal udgå af omdrift, og der ikke længere vil kunne gødskes, anvendes sprøjtemidler eller kalkes, må det fremhæves, at gennemførelsen af fredningsforslaget vil få som konsekvens, at Freja fremadrettet vil blive afskåret fra at anvende arealet, som det hidtil har været tilfældet.

Herudover fremgår af fredningsforslaget, at anvendelsen skal reserveres en brug svarende til tilsvarende pleje, som de efter naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede arealer. De restriktioner, der med hensyn til forbud mod omdrift, gødskning og sprøjtning pålægges, må jo dog formodes at medføre, at arealet alene vil kunne finde anvendelse for en vis grad af afgræsning, høslæt eller lignende.

Jf. fredningsforslagets kortbilag 2 samt til nærværende brev vedhæftede luftfoto er en del af ejendommen i dag allerede § 3 areal, men fredningsforslaget vil medføre at i alt ca. 24,6 ha fremover omfattes af restriktioner svarende [til] et efter naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet område.

Fredningsforslagets § 2 om at ved at afskære den anvendelse, som fuldt ud begrundes ejendomsværdien af arealet, vil derved have ekspropriativ karakter, og såfremt fredningsforslaget gennemføres med den nuværende formulering af § 2, forbeholder Freja sig fortsat ret til erstatning for vores økonomiske tab.

Vedr. Frejas konkrete erstatningskrav, se sidst i brevet.

§2. 9. afsnit vedr. forbud mod at etablere yderligere vandboringer i området:

Freja finder, at denne bestemmelse savner en fredningsmæssig begrundelse. Det oplyste hensyn til sikring af eksisterende sødannelser ses ikke at være til hinder for drikkevandsboringer, da sådanne indvindinger sker fra dybereliggende grundvandsmagasiner.

Bestemmelsen bør derfor udgå - alternativt omformuleres således:

"Nye vandboringer indenfor fredningsområdet kan kun ske til drikkevandsformål og under forudsætning af, at det dokumenteres, at det ikke vil påvirke sødannelserne i området".

Freja er således enige i, at vandboringer til f.eks. markvanding ikke kan etableres, men såfremt det i øvrigt af myndighederne kan tillades at indvinde drikkevand under et areal, som er omfattet af pesticid- og gødskningsforbud mv., bør landskabsfredningen ikke være til hinder herfor, såfremt det ikke har nogen skadelig indflydelse på naturen.

§2, sidste afsnit vedr. udstykning mv.

Jf. foranstående kommentar til § 1, stk. 2 bør denne bestemmelse omformuleres således:

"Ejendommens bygninger kan udstykkes med havearealer indenfor de dob-

belte hækrækker for så vidt angår boligerne på Observator Gyldenkernes Vej 7, 9, 11, 13 og 15. Såfremt der i værkstedsbygningen og/eller hovedbygningen på Observator Gyldenkernes Vej 3 og 5 indrettes boliger, kontorerhverv eller tilsvarende funktioner kan der ske frastykning af bygningerne med mindre naturligt afgrænsede arealer til de enkelte bygninger".

Ved frastykning skal skel fremtræde "blinde", dvs. der må ikke etableres faste eller levende hegn i eller langs disse.

Matrikulære ændringer, som ikke medfører en ændret anvendelse af de pågældende arealer, såsom fraskillelse af græsningsarealer, kræver ikke tilladelse fra nævnet".

Det bemærkes, at Freja i mail af 15. juli 2011 til Fredningsnævnet har fremsendt forslag til princip for udstykning i overensstemmelse med ovenstående, og at DN har bifaldet det foreslåede princip.

§5, 2. afsnit vedr. udendørs belysning

Freja ønsker bestemmelsen omformuleret til

"Der må ikke etableres nyt udendørslys i området, som vil medføre en egentlig ændring af områdets karakter med overvejende nattemørke og med gode muligheder for stjerneobservationer. Etablering af nyt udendørs lys kræver nævnets tilladelse.

Eksisterende udendørs lys kan vedligeholdes og renoveres uden tilladelse fra nævnet".

§8, 1. afsnit vedr. pleje

Staten ejer ikke arealer indenfor fredningens område, hvorfor bestemmelsen bør ændres til:

"Holbæk Kommune gennemfører som plejemyndighed pleje af de fredede arealer. Foranstående er ikke til hinder for, at ejeren af de fredede arealer selv eller via forpagter forestår pleje af dele af arealerne f.eks. ved afgræsning".

Frejas erstatningskrav

Freja forbeholder sig fortsat ret til erstatning for det tab, som reguleringen af den landbrugsmæssige drift medfører, herunder forbud mod at de ca. 12,5 ha dyrkes i omdrift samt forbud mod gødskning af såvel disse som de yderligere ca. 12,1 ha, som i dag afgræsses.

Med fredningens restriktioner for landbrugsdrift vil de fredede arealer kun have en meget beskeden økonomisk værdi, idet græsningen vil være yderst begrænset. Samtidig medfører den omstændighed, at jorden fremover kun kan benyttes til afgræsning, høslet og lignende, samtidig med at ejendommen fortsat er pålagt uændret grundskylds skat, et væsentligt årligt driftstab, som skal indgå i erstatningen.

Det er Frejas opfattelse, at værdien af erstatningen skal opgøres som forringelse af handelsværdien af den i dag lovlige landbrugsmæssige anvendelse tillagt ejendommens generelt forringede handelsværdi som følge af fredningens restriktioner på arealerne omkring bebyggelsen, udendørsbelysning, stiforløb, øget offentlig adgang mv.

Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at indtægten fra den hidtidige et-årige forpagtningsaftale afspejler, at der kun er tale om en et-årig aftale. Desuden er forpagtningsaftalen ikke reguleret i forbindelse med Frejas overtagelse af ejendommen fra den tidligere ejer Universitets- og Bygningsstyrelsen, begrundet i Frejas midlertidige ejerskab og vores forventning om hurtigt at kunne videresælge ejendommen. En længerevarende reguleret aftale ville have en væsentlig større værdi for såvel forpagter som ejer.

På denne baggrund anser Freja sig derfor berettiget til en erstatning på:

	Handelsværdi kr./ha	Aktuelt areal Ha	Værdi i alt kr.
Nuværende værdi af opdyrkede arealer, som skal udgå af omdrift	150.000	12,5	1.875.000
Værdi af samme arealer med fredningens restriktioner for landbrugsdrift svarende til arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 *)	37.500	12,5	- 468.750
Forringet handelsværdi af de arealer, der udtages af omdrift		12,5	1.406.250
Forringet handelsværdi af de vedvarende græsningsarealer, svarende til arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 *)	37.500	12,1	453.750
Forringet handelsværdi af ejendommen i øvrigt som følge af fredningens restriktioner på arealer omkring bebyggelsen, udendørs belysning, begrænsede udstykningsmuligheder,	15% af ejendommens grundværdi, der pr. 1.10.2010 udgør 4.400.400 kr.		660.000

stiforløb og øget offentlig adgang mv.

Forringet handelsværdi, i alt	2.520.000
----------------------------------	-----------

*) Værdien af arealer omfattet af fredningens restriktioner for landbrugsdrift svarende til arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 er beregnet som en halvering den nuværende handelsværdi på 75.000 kr./ha for græsningsjord/høslet.

Såfremt der træffes fredningsbeslutning i overensstemmelse med det foreliggende fredningsforslag, vil fredningen på denne baggrund medføre et samlet tab for Freja Ejendomme A/S på kr. 2.520.000,-.

Vedrørende vurderingen de erstatningsmæssige konsekvenser af at gennemføre det foreliggende fredningsforslag skal det fremhæves:

1. at Freja Ejendomme A/S ikke er del af den offentlige forvaltning,
2. at finansieringen af Freja Ejendomme A/S' virksomhed sker på grundlag af selskabets egen kreditværdighed, og staten kun hæfter for selskabskapitalen, hvorved Freja Ejendomme A/S i økonomisk henseende derved endvidere ikke er at betragte som del af den offentlige forvaltning, samt
3. formålet med Freja Ejendomme A/S' ejerskab til ejendommen er at salgsmodne og videresælge ejendomme, og det areal, fredningsforslaget er relateret til, derved alene er erhvervet med henblik på en midlertidig besiddelse.

Med henvisning til de anførte bemærkninger i brev af 29. april 2011 til Fredningsnævnet for Vestsjælland fastholdes det derfor fra Freja Ejendomme A/S' side, at det foreliggende fredningsforslag på flere punkter har ekspropriativ karakter, og fredningsforslaget derfor alene kan gennemføres mod at erstatte det tab, som en fredningsbeslutning i overensstemmelse med fredningsforslaget vil medføre for den af Freja Ejendomme A/S ejede ejendom med hensyn til en forringet handelsværdi.

..."

I skrivelse af 22. marts 2012 har Danmarks Naturfredningsforening hertil bemærket følgende:

"...

Danmarks Naturfredningsforening (DN) har modtaget kopi af Frejas brev af 21. marts 2012. DN har følgende bemærkninger til brevet:

DN finder at landskabsfredningen bør omfatte hele det areal, som fremgik af DN's fredningsforslag. Der bør således ikke laves "huller" i fredningen hvor

bygningerne og haverne er, men i stedet formuleres en bestemmelse om, at bygningsmassen ikke må være større end den er i dag. Baggrunden er at landskabsfredninger er evige, mens bygningsfredninger i princippet kun eksisterer så længe bygningerne er bevaret. Når og hvis bygningerne ikke kan finde anvendelse og dermed henfalder, vil der være en stor interesse efter naturbeskyttelsesloven for at bevare landskabet enten uden byggeri eller med byggeri i det nuværende omfang.

Vedr. § 1, 2. pkt.:

DN fastholder den hidtil aftalte formulering om at "Fredningen har til formål at understøtte formidling og undervisning i blandt andet astronomi, geologi og natur i øvrigt, så vidt dette er muligt".

Vedr. § 1, 5. pkt.:

DN fastholder at den hidtidige formulering om at sikre området med nattemørke, så det fortsat er muligt at se stjerner.

Vedr. § 2, 5. afsnit.:

DN fastholder at hele fredningsområdet - uanset om det i dag er §3-beskyttet, græsset eller opdyrket, fremover bør henligge udyrket og uden brug af pesticider og kunstgødning. Det er Regeringens mål at øge biodiversiteten i Danmark og at forbedre beskyttelsen af vores drikkevand. En ekstensivering i driften af hele fredningsområdet er i direkte tråd med Statens intentioner og politiske mål for naturbeskyttelsen. I bakkede og sandede landskaber er der yderligere argumenter for at udtage jorden af driften, da en stor del af næringsalte og pesticider ender i vådområderne for foden af bakkerne, da det som alt andet løber nedad.

Vedr. § 2, 9. afsnit:

DN er indforstået med at der kan etableres nye vandboringer inden for fredningsområdet, såfremt det kan dokumenteres at det ikke påvirker den naturlige hydrologi i landskabet.

Vedr. § 2, sidste afsnit:

Freja foreslår at den nuværende formulering om frastykning mv. omformuleres, så bestemmelsen ændres til også at omfatte "kontorerhverv eller tilsvarende funktioner". DN er uenig og ønsker den eksisterende formulering fastholdt, så der fortsat står:

"Ejendommens bygninger kan udstykkes med haveareal inden for de dobbelte hækrækker, for så vidt angår boligerne på Observator Gyldenkernes Vej 7, 9, 11, 13 og 15. Såfremt der indrettes boliger i værkstedsbygningen og administrationsbygningen på Observator Gyldenkernes Vej 3 og 5 kan der ske frastykning med mindre terrasseareal til hver af boligerne. Sædvanlig arealoverførsel mellem landbrugsejendomme kan ligeledes finde sted".

Vedr. § 5, 2. afsnit om udendørs belysning:

DN ønsker den hidtidige formulering fastholdt, så der fortsat står:

"Der må ikke etableres nyt udendørs lys i området. Eksisterende udendørs lys i området kan vedligeholdes. Renovering og evt. ændring af den uden-dørs lyssætning i området skal på forhånd godkendes af Fredningsnævnet".

Vedr. § 8, stk. 1: Vedr. pleje:

DN er indforstået med at formuleringen ændres, så der står, at det er Holbæk Kommune som er plejemyndighed.

Vedr. erstatning:

Samlet er det DN's opfattelse, at Freja ikke er en privat, men en offentlig virksomhed, 100 % ejet af den danske stat, men med aktieselskabsmodellen ligesom DONG (som ingen vel vil betvivle er en statslig virksomhed, selv om den "kun" er ejet 76 % af den danske stat). Efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1 skal der ikke tilkendes erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, nedmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Her er tænkt på den mest almindelige situation, hvor kommuner opkøber privat landbrugsjord til dagsprisen med henblik på byudvikling og videresalg til private borgere eller virksomheder. I nærværende sag har Københavns Universitet videregivet Brorfelde til Freja, og der er aftalt en fiktiv købesum, som efter alt at dømme har indeholdt visse forudsætninger for brugen af arealerne og bygningerne. Vel vidende at man muligvis købte katten i sækken, såfremt disse dispensationer og tilladelser ikke kunne opnås.

Hvis Fredningsnævnet når frem til, at Freja, trods det faktum at det er et statsligt aktieselskab, er berettiget til erstatning, da bør der modregnes i Frejas "kompensation" for de jordbrugsmæssige reguleringer, at Freja ingen berettiget forventning har haft om at kunne anvende bygningerne til hverken private boliger, privat erhverv eller andet, som går ud over den hidtidige anvendelse.

..."

Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse:

Naturbeskyttelsesloven angiver i § 1, at loven skal medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Loven tilsigter særligt at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier, men også at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser, og tillige at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet. Der skal ved lovens administration lægges vægt på den betydning, som et areal på grund af sin beliggenhed kan have for almenheden.

Det er Fredningsnævnets opfattelse, at en fredning af Observatoriebakken Brorfelde falder inden for disse rammer, og Fredningsnævnet kan i det væsentlige tiltræde Danmarks Naturfredningsforenings reviderede fredningsforslag.

For så vidt angår de punkter, hvorom der er uenighed mellem Danmarks Naturfredningsforening og Freja Ejendomme A/S har Fredningsnævnet følgende bemærkninger til de enkelte bestemmelser, idet nævnet i alle tilfælde har lagt vægt på formålet med fredningen. Der er i det følgende taget udgangspunkt i Danmarks Naturfredningsforenings reviderede forslag:

§ 1, nr. 2: Nævnet tiltræder Danmarks Naturfredningsforenings forslag, hvorefter fredningen har til formål at understøtte formidling og undervisning i blandt andet astronomi, geologi og natur i øvrigt, så vidt dette er muligt.

§ 1, nr. 5: Nævnet finder, at bestemmelsen henset til områdets kulturhistoriske baggrund mest præcist bør formuleres i overensstemmelse med Freja Ejendommens forslag, dog således at ordet "overvejende" udgår. Bestemmelsen får herefter følgende formulering: "Sikre at områdets karakter med nattemørke bevares, således at området fortsat er egnet til stjerneobservationer."

§ 2, 5. afsnit: Nævnet tiltræder, at hensynet til formålet med fredningen tilsiger, at området ikke må dyrkes. Nævnet tiltræder endvidere, at bestemmelsen formuleres i overensstemmelse med Danmarks Naturfredningsforenings forslag i de reviderede bestemmelser. Det hidtidige dyrkede og bortforpagtede område må dog fortsat bortforpagtes og dyrkes i omdrift, indtil plejeplanen er fastlagt.

§ 2, 9. afsnit: Det er nævnets holdning, at bestemmelsen bør formuleres på følgende måde: "Vandindvinding fra den eksisterende vandboring kan fortsætte som hidtil og i det hidtidige omfang. Det må ikke etableres yderligere vandboringer i området uden Fredningsnævnets tilladelse."

§ 2, sidste afsnit: Nævnet finder, at bestemmelsen bør formuleres på følgende måde: "Ejendommens bygninger kan udstykkes med haveareal inden for de dobbelte hækrækker for så vidt angår Observator Gyldenkernes Vej 7, 9, 11, 13 og 15. Ved ændret anvendelse af værkstedsbygningen og administrationsbygningen på Observator Gyldenkernes Vej 3 og 5 kan der ske frastykning med mindre terrasseareal til hver af bygningerne. Ved frastykning skal skel fremtræde "blinde", dvs. der må ikke etableres faste eller levende hegn i eller langs disse."

§ 5, 2. afsnit: Nævnet er af den opfattelse, at hensynet til nattemørket, som efter områdets kulturhistoriske karakter er et væsentligt element, bør formuleres i overensstemmelse med Danmarks Naturfredningsforenings forslag: "Der må ikke etableres nyt udendørs lys i området. Eksisterende udendørs lys i området kan vedligeholdes. Renovering og evt. ændring af den uden-

dørs lyssætning i området skal på forhånd godkendes af Fredningsnævnet."

§ 8 om pleje bør efter nævnets opfattelse formuleres på følgende måde i 1. afsnit: "Plejemyndigheden - Holbæk kommune - gennemfører pleje af de fredede arealer." Efter 2. afsnit indsættes: "Foranstående er ikke til hinder for, at ejeren af de fredede arealer selv eller via forpagter forestår pleje af dele af arealerne f.eks. ved afgræsning, dog således at det er i overensstemmelse med plejeplanen." Sidste afsnit i bestemmelsen bør formuleres på følgende måde: "Pleje, udarbejdelse og efterlevelse af plejeplaner sker i øvrigt efter de til enhver tid gældende bestemmelser om pleje af fredede arealer med klagemulighed til Fredningsnævnet."

Erstatning

For så vidt angår spørgsmålet om erstatning finder Fredningsnævnet i overensstemmelse med det af By- og Landskabsstyrelsen i brev af 15. marts 2011 anførte, at adkomsten for Freja Ejendomme A/S må sidestilles med offentlig ejede arealer, hvorfor der ikke tilkommer Freja Ejendomme A/S erstatning, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1, 3. pkt.

For så vidt angår de to private lodsejere, Hans Jørgen Hansen (matr.nr. 5c Mogenstrup by, Sdr. Jernløse) og Bettina du Plessis de Richelieu (matr.nr. 6b Mogenstrup by, Sdr. Jernløse), er der henset til størrelsen af deres arealer, beliggenheden og karakteren - herunder at jorden er kratbevokset og ikke dyrket - at der alene kan tilkomme hver af disse to lodsejere den i praksis fastsatte minimumserstatning på 3.800 kr.

Derfor bestemmes:

Fredningsnævnet fastsætter for Observatoriebakken Brorfelde, matr. nr. 5c Mogenstrup by, Sdr. Jernløse; Matr. nr. 1d Brorfelde by, Kvanløse; matr. nr. 6b Mogenstrup by, Sdr. Jernløse; Matr. nr. 16 Mogenstrup by, Sdr. Jernløse; Matr. nr. 18 Brorfelde by, Kvanløse; matr.nr. 1i Brorfelde by, Kvanløse og matr. nr. 1e Brorfelde by, Kvanløse, følgende fredningsbestemmelser:

§ 1 Fredningens formål

1. Sikre og forbedre de landskabelige værdier i området og herunder sikre, at området fremtræder som et overvejende åbent landskab i natursammenhæng med de tilstødende fredede områder og skovområder.
2. Understøtte formidling og undervisning i blandt andet astronomi, geologi og natur i øvrigt, så vidt dette er muligt.
3. Bevare og synliggøre de særlige landskabelige, geologiske, biologiske og kulturhistoriske værdier i området.

4. Sikre og forbedre området rekreative værdier og herunder offentlighedens adgang til området via et stisystem.
5. Sikre at områdets karakter med nattemørke bevares, således at området fortsat er egnet til stjerneobservationer.
6. Skabe grundlag for naturpleje og naturgenopretning.

§ 2 Anvendelse af området

Området anvendes i dag primært til landbrugsdrift og som naturområder.

Den hidtidige lovlige anvendelse af de enkelte arealer må fortsætte, medmindre andet er angivet nedenfor.

Naturtyper, der er beskyttet via naturbeskyttelseslovens § 3, må kun ændres, hvis ændringen er til gunst for plante- og dyrelivet. Der må ikke på disse arealer gødskes, anvendes sprøjtemidler eller kalkes.

De må ikke fodres vildt såsom andefugle, fasaner, hjortevildt mv. indenfor fredningsområdet.

De 9,5 ha som i dag er opdyrket, jf. fredningskortet, kan fortsat dyrkes landbrugsmæssigt i omdrift. Når den gældende forpagtningsaftale på arealet i omdrift udløber skal arealet udgå af omdrift og arealerne plejes som de efter naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede arealer. Når de opdyrkede arealer udgår af omdrift kan der ikke længere gødskes, anvendes sprøjtemidler eller kalkes. Det hidtidige dyrkede og bortforpagtede område må dog fortsat bortforpagtes og dyrkes i omdrift, indtil plejeplanen er fastlagt.

I det øvrige fredningsområde må der ikke jordbehandles, gødskes, sprøjtes eller kalkes.

Arealerne skal holdes åbne og der må ikke dyrkes udsigtshæmmende afgrøder.

Fredningsnævnet kan bl.a. godkende frilægning af rørlagte vandløb, genskabelse af vådområder ved ophør af dræning mv.

Vandindvinding fra den eksisterende vandboring kan fortsætte som hidtil og i det hidtidige omfang. Der må ikke etableres yderligere vandboringer i området uden Fredningsnævnets tilladelse.

Havearealer på Observator Gyldenkernes Vej 7, 9, 11, 13 og 15 skal fastholde det havearkitektoniske udtryk. Særligt de dobbelte hækrækker skal bevares i deres nuværende form.

Aktiviteter, informationsskiltning mv. omkring bygningerne og i det åbne land kan tillades, hvis de understøtter fredningens formål. Dette skal reguleres i den efterfølgende plejeplan.

Arealerne må ikke benyttes til oplag og opstilling af udrangerede maskiner eller lignende. Nævnet skal godkende nødvendigt oplag.

Ejendommens bygninger kan udstykkes med haveareal inden for de dobbelte hækrækker, for så vidt angår Observator Gyldenkernes Vej 7, 9, 11, 13 og 15. Ved ændret anvendelse af værkstedsbygningen og administrationsbygningen på Observator Gyldenkernes Vej 3 og 5 kan der ske frastykning med mindre terrasseareal til hver af bygningerne. Ved frastykning skal skel fremtræde "blinde", dvs. der må ikke etableres faste eller levende hegn i eller langs disse.

§ 3 Terrænændringer

Der må ikke foretages terrænændringer. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres. Råstofferne må ikke udvindes, heller ikke til eget brug.

Videnskabelige geologiske, eller arkæologiske undersøgelser af mindre omfang kan gennemføres uden Fredningsnævnets tilaldelse, hvis arealerne genskabes efter undersøgelsen.

§ 4 Bebyggelse

Der må ikke opføres nu bebyggelse.

Mindre tilbygning til og udvendig ombygning af eksisterende bygninger kræver tilladelse af Fredningsnævnet med hensyn til størrelse og udformning, inkl. materiale og farvevalg.

Opsætning af nødvendige læskure til husdyr kan finde sted efter Fredningsnævnets forudgående tilaldelse samt godkendelse af størrelse og udformning, herunder materiale- og farvevalg, samt placering.

Bure og bygninger til pelsdyr-, svine- eller fjerkræfarme, fasanerier, dambrug, rideskoler, hestepensioner, drivhusgartnerier, planteskoler, frugtplantager eller koloni- og nyttehaver er ikke tilladt etableret eller opført efter fredningen.

§ 5 Faste konstruktioner og anlæg

Der må ikke etableres faste anlæg og konstruktioner som f.eks. tårne, jagtstiger, vindmøller, tankanlæg, transformerstationer og master. Der må ikke føres luftledninger over området.

Der må ikke etableres nyt udendørs lys i området. Eksisterende udendørs lys i området kan vedligeholdes. Renovering og evt. ændring af den udendørs lyssætning i området skal på forhånd godkendes af Fredningsnævnet.

Der kan ske en mindre udvidelse af DMI's laboratoriefaciliteter i områdets nordøstlige del lige omkring de 4 pavilloner efter Fredningsnævnets forudgående tilladelse.

Der må ikke opstilles campingvogne eller telte i området. Plejemyndigheden kan dog efter en nærmere planlægning udlægge et mindre areal til en primitiv overnatningsplads, f.eks. i det sydøstlige hjørne.

Etablering af sportsanlæg som golfbaner, skydebaner, motorbaner, ridebaner til erhvervsmæssig ridning, eller landingsbaner for fly og helikoptere er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes hegn. Fredningsnævnet kan dog godkende almindelige landbrugshegn (trådhegn) til husdyrbrug, hvis hegnet ikke begrænser offentlighedens adgangsmuligheder. Hegnene skal holdes i afdæmpede farver.

Plejemyndigheden kan tillade opsætning af klaplåger, færister og stenter ved hegn.

Der må ikke opsættes skilte uden tilladelse fra tilsynsmyndigheden.

§ 6 Beplantning

Der må ikke etableres ny beplantning med træer, buske eller læhegn, herunder juletræs- og pyntegrøntkultur, og der må ikke etableres udsigtshæmmede afgrøder som f.eks. majs og energipil.

§ 7 Offentlighedens adgang

Offentlighedens adgangs- og opholdsret i området følger de almindelige bestemmelser i gældende love, og eksisterende veje og stier er således åbne for offentlighedens færdsel til fods eller cykel, jf. naturbeskyttelseslovens § 26.

Plejemyndigheden kan i en plejeplan af hensyn til bevarelse af plante- og dyrelivet fastsætte regler for begrænsning og regulering af offentlighedens færdsel i øvrigt i området.

Eksisterende stier, markveje og veje må ikke nedlægges. Fredningsnævnet kan godkende, at stiers, vejes og markvejes nuværende trace kan ændres, hvis der er særlige samfundsmæssige begrundelser, og hvis den samlede sti-forbindelse gennem landskabet opretholdes.

Der udlægges nye stier som vist med særlig signatur på kortet.

Plejemyndigheden skal indenfor 1 år efter fredningens gennemførelse påbegynde etableringen af de på kortet viste nye stier. Det samlede stianlæg skal være færdigt senest 2 år fra fredningens gennemførelse.

Så længe DMI bruger området omkring de 4 pavilloner i fredningens østlige område i forskningsøjemed er der ikke adgang til dette område, jf. fredningskortet.

§ 8 Pleje og information

Plejemyndigheden - Holbæk kommune - gennemfører pleje af de fredede arealer.

Plejemyndigheden udarbejder en plejeplan, som forhandles med lodsejerne, Danmarks Naturfredningsforening, Kulturstyrelsen og Friluftsrådet. Såfremt der er uenighed mellem plejemyndigheden, Danmarks Naturfredningsforening, Kulturstyrelsen, Friluftsrådet eller i forhold til en lodsejer, træffer fredningsnævnet afgørelse i sagen.

Foranstående er ikke til hinder for, at ejeren af de fredede arealer selv eller via forpagter forestår pleje af dele af arealerne f.eks. ved afgræsning, dog således at det er i overensstemmelse med plejeplanen.

Pleje af privatejede arealer skal ske uden udgift for den enkelte ejer og med ejernes samtykke, eller i mangel heraf med Fredningsnævnets godkendelse. Ejeren har ret til selv at udføre plejen inden for en af kommunen fastsat frist. Ved trærydning tilfalder det fældende træ ejeren, såfremt denne fjerner det inden en af kommunen fastsat frist, og ellers tilfalder træet kommunen. Ejeren kan ikke stille krav om opskæring, sammenkørsel eller kørsel til fast vej.

Forslag til første plejeplan skal foreligge senest 1 år efter fredningens gennemførelse. Plejeplanen skal efterfølgende revideres hvert 5. år.

I plejeplanen kan f.eks. fastsættes bestemmelser om afgræsning, høslet mv. med henblik på at sikre, at områderne i det væsentlige holdes åbne, og eksisterende beplantning kan fjernes, hvis dette er i overensstemmelse med planen.

Hvis det er i overensstemmelse med plejeplanen kan anden eksisterende beplantning og bevoksning (f.eks. levende hegn og selvsåede krat) efter afdrift genplantes med løv, hvis det vurderes, at det ikke har negativ og slørende effekt på de sammenhængende landskabstræk og øvrige fredningsmæssige værdier.

De arkitektonisk bearbejdede cirkulære jordvolde med dobbelte hækrækker vedligeholdes, så de til enhver tid fremtræder som beskrevet i bygningsfred-

ningen.

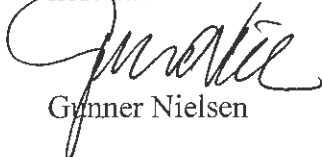
Plejemyndigheden kan opsætte informationstavler om offentlighedens færdsel og om arealernes natur- og kulturværdier.

Pleje, udarbejdelse og efterlevelse af plejeplaner sker i øvrigt efter de til enhver tid gældende bestemmelser om pleje af fredede arealer med klagemulighed til Fredningsnævnet.

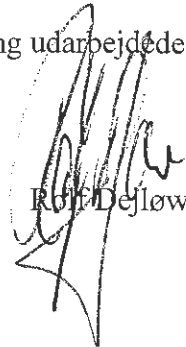
§ 9 Dispensation

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, såfremt det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Fredningskortet er det af Danmarks Naturfredningsforening udarbejdede kort dateret 10. november 2009.


Gunnar Nielsen


Ole Stryhn


Rolf Dejløw

Klagevejledning

Fredningsnævnets afgørelse kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af ejere og brugere, der skal have denne afgørelse tilsendt, enhver der under sagen har givet møde for Fredningsnævnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse, statslige og kommunale myndigheder, hvis interesse berøres af forslaget, samt organisationer mv., som antages at have en væsentlig interesse i fredningsforslaget.

Klage indgives skriftligt til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klage skal ske inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Den sidste klagedag slutter ved kontortids ophør. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Kendelsen sendt den 5. juli 2012 til:

Hans Jørgen Hansen, Sankt Nikolaj Vej 20, 1., th., 1953 Frederiksberg C.
Bettina du Plessis de Richelieu, Ringstedvej 252 a, Igelsø, 4300 Holbæk.
Universitets- og Bygningsstyrelsen, Bredgade 43, 1260 København K.
Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

Att.: Else Marie Stamphøj.

Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø.

Att.: Birgitte Bang Ingris.

Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdelingen i Holbæk, v/Finn Bjerregaard, Udbyvej 36, Udby, 4300 Holbæk.

Holbæk kommune, Gl. Skovvej 158, 4420 Regstrup.

Att.: Niels Hermansen og Eva Meyer.

Holbæk kommune, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk.

Naturstyrelsen Roskilde, Ny Østergade 7-11, 4000 Roskilde. Att.: Christine Brønnum-Johansen. (ros@nst.dk).

Friluftsrådet v/Flemming Larsen, Raklev Skillevej 61, 4400 Kalundborg..

Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V.

(natur@dof.dk), (holbaek@dof.dk).

Brorfeldes Vennekreds v/formanden Hans Jørgen Fogh Olsen, Observator Gyldenkernes Vej 19, Brorfelde, 4340 Tølløse. (hjfo@brorfelde.dk).

KAF v/formanden Søren Jessen, Østrupvej 92, 4350 Ugerløse.

DMI ved DTU Space v/Lars W. Pedersen, Lyngbyvej 100, 2100 København Ø. (lawp@space.dtu.dk).

Nordsjællands Naturhistoriske Forening v/Erik Hansen, Fuglsangsvej 5, 4450 Jyderup. (erik-mah@mail.dk).

Landsforeningen for By- og Landskabskultur v/formanden , arkitekt Bent Falk Jensen, Borgergade 111, 1300 København K. (formand@bygland.dk).

Kvanløse Sogns Beboerforening v/formanden Jens Jørgensen, Havremarken 11, Kvanløse, 4300 Holbæk.

Autoriseret klækemester Jørgen Grimbuhler, Ågerupvej 89, 4390 Vipperød.

Hans Rasmussen, Brorfeldevej 4, Brorfelde, 4350 Ugerløse.

(kuskehuset@rasmussen.mail.dk).

Freja Ejendomme a/s, Gl. Kongevej 60, 6.sal, 1850 Frederiksberg C.

Att.: Arkitekt Sonja Vendelsø.

Kulturstyrelsen, H. C. Andersens Boulevard 2, 1553 København V.

Att.: Arkitekt Louise Ømann.

Gunner Nielsen, Ewalds Have 51, 4300 Holbæk.

Rolf Dejløw, Nyvangsvej 10, Ørslev, 4100 Ringsted.

Dommer Peter Bruun Sejersén, Sønderødvej 31, 4291 Ruds Vedby.