

Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt

SCANNED

Ole Rasmussen
Krydset 8
Kvanløse
4300 Holbæk



Fredningsnævnet
for Vestsjællands Amt
Bøllingsvej 8
4100 Ringsted

Tlf. 57 61 22 66
Fax 57 61 22 16

Journal nr. F69/02
Deres J.nr.

Den 3. juli 2003

Gennem Vestsjællands Amt, Natur & Miljø, og med støtte af arkitekt Ole Wunch, har De ansøgt om nævnets tilladelse til at udvide det eksisterende Maglesø Traktørsted på matr.nr. 11 b Igelsø by, Kvanløse, beliggende Maglesøvej 6, Igelsø.

De har ansøgt om udvidelse af bebyggelsen i stueetagen med 26 m² til ialt 250 m² og at der opsættes ny tagkonstruktion med indretning af beboelse på ca. 170 m² i tagetagen.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 26. juni 1962, hvorefter området ikke må tilplantes eller bebygges og at nævnet skal godkende terrænændringer.

Fredningsnævnet har på et møde på ejendommen den 21. maj 2003 behandlet sagen. Gennem Vestsjællands Amt, Natur & Miljø, havde De med Deres arkitekt tidligere fremsendt et specificeret skitseprojekt, der på mødet blev ændret på et par punkter. Der henvises i det hele til det herom anførte i nævnets udskrift af forhandlingsprotokollen for mødet den 21. maj 2003.

Nævnet tilkendegav ved mødets afslutning, at kunne godkende byggeprojektet i overensstemmelse med de fremsendte tegninger og beskrivelser og det under mødet oplyste af Dem som ejer samt af arkitekt Ole Wunch. Det kunne dertil tiltrædes, at der foretages terrænændringer som skitseret. Beplantningen mod vest og øst og i videst muligt omfang mod nord blev tilkendegivet at burde bibeholdes og det blev tiltrådt, at der foretages nyplantning af popler mod syd. Det blev endelig tilkendegivet, at det vil være et vilkår, at den nu henstående campingvogn langs ejendommens østside fjernes når beboelsen tages i brug.

Nævnets endelige stillingtagen blev udsat på Jernløse kommunes fastsættelse af vilkår for udstedelse af landzonetilladelse til projektet samt på Vestsjællands Amts eventuelle vilkår for meddelelse af tilladelse efter beskyttelseslinien til Maglesø.

I skrivelse af 5. juni 2003 har Jernløse kommune, Udvalget for Teknik og Miljø, meddelt landzonetilladelse til projektet på følgende vilkår:

"

- at beboerne i boligen har erhvervsmæssig tilknytning til den bestående virksomhed
- at der ikke indrettes mere end én bolig på ejendommen, og at der ikke kan ske en matrikulær opdeling af *bebyggelsen*.
- at forpladsen mod Maglesø kun i særlige tilfælde kan inddrages til parkering for ejendommens gæster, og at forpladsens karakter med fordelingen af fast belægning og grusareal fastholdes.
- at campingvognen fjernes, når beboelsen tages i brug.
- at der til stadighed er beplantning mod nord med en tæt og sammenhængende beplantning i begge ender af bebyggelsen og at denne vedligeholdes med egnskaraktistiske løvfældende træer og buske, så bebyggelsen ikke fremtræder dominerende i forhold til omgivelserne.
- at vilkårene tinglyses på ejendommen".

Jernløse kommune har i sin afgørelse bemærket i et afsnit om forholdet til regionplanlægningen:

"Området omkring Maglesø er udlagt i Regionplanen som besøgsområde. I dette område skal landskabet gøres tilgængeligt for ekstensiv rekreativ udnyttelse uden at de bevaringsværdige værdier tilsidesættes. Det er derfor vigtigt, at det ikke er en ny selvstændig bolig, der opføres, men indretning i eksisterende bebyggelse og i tilknytning til bestående virksomhed, der betjener de besøgende i området".

Vestsjællands Amt, Natur & Miljø, har den 20. juni 2003 meddelt dispensation efter naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinie til at bebyggelsen udvides arealmæssigt mod nord og at tagetagen indrettes til beboelse som ansøgt. Der er ligeledes dispenseret til at forpladsen mod Maglesø terrænreguleres i den sydøstlige ende samt til at forpladsens beplantning af popler og beplantningerne mod Maglesøvej løbende vedligeholdes og suppleres.

Det er af amtet bemærket, at amtets dispensation til det ansøgte ikke ændrer ved tingenes tilstand for så vidt angår offentlighedens adgang i området. Der er herved især tænkt på en eksisterende trampesti fra p-pladsen ved traktørstedet som går skråt ned mod Maglesø i sydøstlig retning. Denne sti forudsættes af amtet anvendt på samme måde som hidtil.

Vestsjællands Amt, Natur & Miljø, har i sin redegørelse til afgørelsen blandt andet bemærket:

"Amtet har hele tiden ved sin behandling af sagen været opmærksom på, at traktørstedet er en bevaringsværdig, men noget uensartet bebyggelse, som publikum har vænnet sig til og brugt igennem mange år.

Det er navnlig den gule bygning med det flade tag i den østlige ende, som virker malplaeret. Den er opført i starten af 1960-erne, lige inden fredningerne blev gennemført.

Bebyggelsen trænger til en gennemgribende istandsættelse af tag og fag, som snart bliver nødvendig. Hvis ejeren ikke foretager sig noget inden for kort tid, er der risiko for at bebyggelsen går til.

Amtet har lagt vægt på, at bebyggelsen ikke må blive væsentligt højere end i dag og at tagene skal fremtræde ensartet med ca. 45° hældning og røde tegl.

Den særlige tagkonstruktion med 2 parallelle rygninger med fladt tag imellem muliggør en rationel udnyttelse af tagetagen uden at tagrygningerne kommer væsentligt højere op end i dag.

Bebyggelsen bliver udformet, så man ikke umiddelbart kan se, at den bliver større end i dag.

Murværket bliver hvidskuret, tagene bliver røde tegl og farverne på træværk, døre, vinduer etc. skal være mørke jord- eller træfarver. Kvistene bliver små.

For at afbøde det massive indtryk omkring den nuværende gule bygning mod sydøst, der dækkes med et saddeltag, er det vigtigt, at der fyldes på terræn ud foran den i dag gule bygning for at undgå et meget højt og dominerende gavlparti.

Det er ligeledes vigtigt, at beplantningen ud mod Maglesøvej lukker af i begge ender, så man ikke lægger mærke til bygningskroppens temmeligt store bredde.

Amtet har i sin behandling af sagen lagt vægt på, at bebyggelsen efter ombygning ikke vil virke dominerende i forhold til omgivelserne".

Nævnets afgørelse:

Nævnet finder under forudsætning af vilkår som af Jernløse kommune og Vestsjællands Amt, Natur & Miljø, anført, ikke det ansøgte projekt i strid med formålet med Overfredningsnævnets kendelse af 26. juni 1962.

Nævnet tillader derfor i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at byggeprojektet udføres i overensstemmelse med de tilsendte og på nævns-mødet den 21. maj 2003 forelagte og gennemgåede tegninger med beskrivelser.

Det bestemmes, at der som vilkår for byggeriet med terrænændringer og tilplantninger fastsættes vilkår som bestemt af kommune og amt og som foran angivet.

Dertil bestemmes, at bebyggelsen bliver udført i materialer og med farver som foran af amtet anført og at fornævnte campingvogn fjernes når beboelsen tages i brug.

Endeligt bestemmes, at vilkårene indføres i en deklaration der udarbejdes af Jernløse kommune og underskrives af ejeren, fredningsnævnet, amt og kommune, hvorpå den tinglyses for ejerens bekostning på ejendommen.

Tilladelsen bortfalder såfremt den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, jf. § 66, stk. 2.

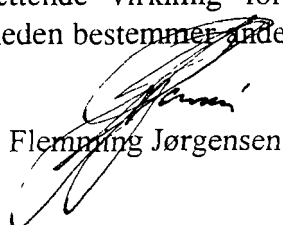
Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43, jf. § 86, jf. § 87, stk. 1 påklages til Naturklagenævnet (adr. Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K) af bla. ansøgeren, ejeren og forskellige myndigheder, foreninger og organisationer. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

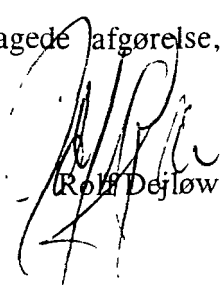
Klage indgives skriftligt til Fredningsnævnet.

Tilladelser må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.


Finn Larsen

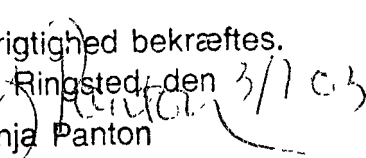

Flemming Jørgensen


Rolf Dejløw

Kopi af kendelsen sendes til:

Jernløse kommune, Teknisk afdeling, Gl. Skovvej 158, 4420 Regstrup
Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø
Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 Kbh. Ø
Vestsjællands Amtskommune, Natur & Miljø, Alleen 15, 4180 Sorø

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Dommeren i Ringsted, den 3/1 03

Sonja Pantou
sass.

DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 02627.00

Dispensationer i perioden: 25-10-2007