

4/12-1981

Overfredningsnævnets afgørelse

af 4. december 1981

i sagen om fredning af Bellahøjmarken i Københavns kommune (sag nr. 2348/77).

I 1958 rejste Danmarks Naturfredningsforening fredningssag for den dengang henved 22 ha store Bellahøjmarken, der er omgivet af Hvidkildevej, Hulgårdsvej, Borups allé og Bellahøjvej i Københavns kommune, og som siden århundredskiftet har været i kommunens eje. Fredningspåstanden gik i det væsentlige ud på, at arealet skulle bevares i dets hidtidige tilstand og være tilgængeligt for offentlighedens rekreative udnyttelse.

Under sagens behandling for fredningsnævnet for Københavns fredningskreds medførte gadeudvidelser og anlæg af et grønt område ved Bellahøjbadet, at fredningssagen blev begrænset til at omfatte godt 19 ha.

Endvidere meddelte fredningsnævnet i 1963 kommunen tilladelse til uanset fredningssagen at opføre to udstillingshaller på den østlige del af arealet mod Hulgårdsvej. Magistraten havde betegnet hallerne som midlertidige, og fredningsnævnets tilladelse blev i overensstemmelse hermed meddelt på det vilkår, at hallerne skulle fjernes inden udgangen af 1973. Denne frist for hallernes forbliven skyldtes, at en påtænkt udstillingsplads på Vestamager forventedes at kunne tages i anvendelse senest i 1973, og hallerne er da også opført på en sådan måde, at de kan nedtages og genopføres andetsteds. Fjernelsesfristen blev senere forlænget til udgangen af 1977.

I 1965-67 gav fredningsnævnet dernæst tilladelse til opførelse af bl.a. en yderligere udstillingshal og en servicestation. Disse anlæg er senere fjernet.

I januar 1977 anmodede kommunen fredningsnævnet om at afslutte fredningssagen. Kommunen ønskede nu at bevare de to først opførte haller til anvendelse som et alcenter med sportslige og kulturelle aktiviteter og med et vist merkantilt islæt. Godt en fjerdedel af etagearealet agtedes således anvendt til merkantilt formål. Kommunen gav for fredningsnævnet afkald på erstatning, hvis fredningen blev begrænset til at omfatte den vestlige, højest beliggende del af Bellahøjmarken på ca. 11 ha.

Ved fredningsnævnets kendelse af 12. maj 1977 blev fredningen gennemført i det af kommunen ønskede omfang. På nævnets initiativ indgik kommunen endvidere på at pålægge det øvrige areal, der var inddraget under fredningssagen, og som nævnet ikke fandt fredningsværdigt, en deklaration med nærmere bebyggelsesregulerende bestemmelser. Efter deklarationen kunne de to haller uden fredningsnævnets samtykke bibeholdes eller erstattes med anden bebyggelse i samme omfang.

Kendelsen er af Danmarks Naturfredningsforening påklaget til overfredningsnævnet med påstand om, at også den østlige, ca. 8 ha store del af Bellahøjmarken fredes, og at fredningsbestemmelserne for dette areal vil medføre fjernelse af de to haller og indeholde forbud mod opførelse af ny bebyggelse på arealet.

Overfredningsnævnet besluttede den 20. oktober 1977, at hele det under fredningssagen inddragne areal på godt 19 ha skulle undergives fredningsbestemmelser med forbud mod udstykning og bebyggelse og med den følge, at bl.a. de omhandlede haller måtte fjernes og arealet reableres. Overfredningsnævnet fandt ikke, at en sådan fredning ville påføre Københavns kommune noget tab, som kunne føre til tilkendelse af en fredningserstatning. Da kommunen fastholdt at være berettiget til erstatning, forelagde overfredningsnævnet erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen vedrørende naturfredning og udskød fastsættelsen af de nærmere fredningsbestemmelser.

I forståelse med Københavns kommune anmodede miljøministeriet, fredningsstyrelsen, i skrivelse af 4. februar 1980 overfredningsnævnet om at optage beslutningerne af 20. oktober 1977 til fornyet overvejelse. Baggrunden herfor var, at hallernes anvendelse i den forløbne tid til navnlig motionsidræt havde dækket et betydeligt behov for lokaler til dette formål, og at det var yderst vanskeligt for kommunen at dække behovet på anden måde. Disse forhold antoges at kunne begrunde en ændret afvejning af de modstående hensyn, der gjorde sig gældende ved spørgsmålet om fredning af Bellahøjmarken. Fredningsstyrelsen og kommunen henstillede derfor til overfredningsnævnet at foretage den ændring af beslutningen om fredningens indhold, at de eksisterende haller tillades bibeholdt på betingelse

af, at de anvendes til idrætsformål og i begrænset udstrækning til kulturelle formål, og at fredningen ikke skal være til hinder for, at der - når kommunen ønsker hallerne nedrevet - andetsteds inden for det fredede område opføres bebyggelse af nogenlunde samme omfang og til samme anvendelse under forudsætning af fredningsnævnets forudgående godkendelse af bebyggelsens nærmere placering og udformning. Hvis fredningsbestemmelserne får et sådant indhold, vil Københavns kommune frafalde krav på erstatning i anledning af fredningen.

Spørgsmålet om genoptagelse af overfredningsnævnets beslutninger af 20. oktober 1977 og om fredningens eventuelt ændrede indhold har derefter været drøftet på et offentligt tilgængeligt møde for overfredningsnævnet den 3. september 1980. I mødet deltog repræsentanter for fredningsstyrelsen, Københavns kommune, Danmarks Naturfredningsforening, hovedstadsrådet, Akadimirådet, Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse, Lokalrådet for Brønshøj-Husum, Lokalrådet for Nord-Vest, Lokalrådet for Vanløse, Bellahøjgruppen, Centerudvalget Grøndals Centret, Idrætssamvirket i København og Det Danske Teater.

Danmarks Naturfredningsforening har med støtte fra Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse i første række gjort gældende, at overfredningsnævnet ikke er beføjet til at optage beslutningerne af 20. oktober 1977 til fornyet realitetsbehandling, før taksationskommissionen har afgjort det for kommissionen forelagte erstatningsspørgsmål. De to foreninger har i anden række ønsket de nævnte beslutninger fastholdt.

Akadimirådet, Lokalrådet for Vanløse og Bellahøjgruppen har ligeledes udtalt sig til fordel for en fastholden af overfredningsnævnets beslutninger af 20. oktober 1977, idet Akadimirådet dog subsidiært ikke har villet udtale sig imod, at hallerne tillades bibeholdt i 10 år.

Lokalrådet for Brønshøj-Husum, Centerudvalget Grøndals Centret, Idrætssamvirket i København og Det Danske Teater har støttet miljøministeriets og kommunens synspunkter, og hovedstadsrådet har taget ministeriets og kommunens beslutning til efterretning.

Lokalrådet for Nord-Vest har foreslået, at spørgsmålet om en ændring af overfredningsnævnets beslutninger af 20. oktober 1977 udskydes, indtil kommunen har tilvejebragt en samlet plan for Bellahøjmarkens anvendelse på både kort og langt sigt.

I sagens fornyede behandling har deltaget 10 af overfredningsnævnets medlemmer.

Overfredningsnævnet skal enstemmigt udtale:

Efter naturfredningslovens § 32 kan overfredningsnævnet i særlige tilfælde tage spørgsmålet om en besluttet frednings omfang og fredningsbestemmelsernes indhold op til fornyet behandling, når taksationskommissionens afgørelse af erstatningsspørgsmålet foreligger, eller når spørgsmålet er afgjort ved endelig dom. Bestemmelsens betydning er, at ejeren af en ejendom, som er omfattet af en fredningsafgørelse, ikke kan fastholde det offentlige på fredningen, selv om det viser sig, at erstatningen rettelig skulle være væsentligt højere end antaget, da fredningsafgørelsen blev truffet. Hverken denne bestemmelse eller almindelige regler om dommes og forvaltningsakters retskraft er derimod til hinder for, at overfredningsnævnet efterkommer fredningsstyrelsens og Københavns kommunes anmodning om at genoptage den foreliggende sag med henblik på stillingtagen til, om beslutningerne af 20. oktober 1977 bør ændres.

Et flertal på 7 medlemmer udtaler herefter:

Det har vist sig, at de nu tilbageværende haller med godt resultat har kunnet anvendes til sportslige formål, og Københavns kommune har opgivet sit tidligere ønske om at anvende en ret betydelig del af hallernes etageareal til merkantilt formål. Det findes derfor rimeligt, at spørgsmålet om indholdet af den besluttede fredning optages til fornyet overvejelse.

Ved afgørelsen af, om fredningen bør tillade hallerne bibeholdt, kan der ikke ses bort fra, at Københavns kommune i sin tid fremhævede, at udstillingshallerne kun var tænkt at skulle blive stående i en kortere årrække, indtil den nu etablerede udstillingsplads på Amager kunne tages i anvendelse, og at det indgår i kommunens begrundelse for nu at ønske hallerne bibeholdt uden tidsbegrænsning, at der ellers vil blive tale om et betydeligt ressourcospild, idet store økonomiske værdier må tilintetgøres. Af hensyn til den almindelige respekt for naturfredningsloven er det særlig væsentligt at fastholde en opstillet tidsbegrænsning for en tilladelse eller dispensation, når tidsbegrænsningen er i overensstemmelse med motiveringen for ansøgningen. Dette gælder også og ikke mindst, når den tidsbegrænsede tilladelse er meddelt en offentlig myndighed. Der kan derfor ikke lægges synderlig vægt på, at der vil opstå et samfundsøkonomisk værdispild, hvis en tidsbegrænsning for hallernes forbliven opgives.

Da overfredningsnævnet traf sine beslutninger af 20. oktober 1977, havde Københavns kommune de nævnte planer om at anvende godt en fjerdedel af hallernes etageareal til merkantilt formål. En sådan udnyttelse af hallerne er imidlertid nu opgivet, og de vil - bortset fra begrænsede arealers anvendelse til kulturelle formål (i dag Arte og Det Danske Teater) - blive brugt alene til sportslige formål. Som i enhver fredningssag må der foretages en afvejning af, om en begæret fredning bør gennemføres i konflikt med modstående interesser. I det foreliggende tilfælde, hvor fredningssagen omfatter et areal midt inde i en by, og hvor der i hvert

fald ikke er betydelige nationale eller regionale interesser i, at arealet i dets fulde udstrækning opretholdes som et grønt område til rekreative formål, findes de hensyn, der ligger bag fredningen, at burde vige for den almene interesse i, at der på en del af arealet kan være bebyggelse til sportslige og i et vist omfang kulturelle formål.

Et mindretal på ét medlem har kunnet tilslutte sig, at sagen genoptages. Dette mindretal har imidlertid ikke fundet, at kommunens varetagelse af sportslige og kulturelle hensyn bør ske på bekostning af hensynet til at bevare hele Bellahøjmarken som et grønt område, og har derfor stemt for at fastholde beslutningerne af 20. oktober 1977 med den ene ændring, at der indrømmes kommunen en rimelig frist på nogle få år til at tilgodese de sportslige og kulturelle hensyn andetsteds.

Et andet mindretal på 2 medlemmer har stemt for, at sagen ikke på nuværende tidspunkt bør optages til drøftelse af, om overfredningsnævnets beslutninger af 20. oktober 1977 eventuelt bør ændres. Dette mindretal har kunnet tiltræde flertallets bemærkninger om hensynet til den almindelige respekt for naturfredningsloven og har ikke fundet, at kommunens egenmægtige dispositioner med hensyn til anvendelsen af hallerne efter deres opgivelse til udstillingsformål har fremkaldt grundlag for en ny behandling af sagen. Da det ved flertalsbeslutning er afgjort, at sagen skal genoptages, har dette mindretal dernæst stemt for at fastholde, at fredningsbestemmelserne udformes på en sådan måde, at de tilbageværende haller skal fjernes snarest muligt.

På det således foreliggende grundlag udtales enstemmigt:

Der må antages at ville forløbe en årrække, inden kommunen vil ønske de omhandlede haller nedrevet og erstattet af en ny bebyggelse til samme anvendelse. Det findes derfor ikke hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt at tage endelig stilling til, hvor på arealet en sådan ny bebyggelse bør opføres. På det i dag foreliggende grundlag skønnes en ny bebyggelse bedst at kunne opføres i den østlige del af området men hverken en nordligere placering ved Bellahøjbadet eller en sydligere placering langs Hulgårdsvej bør på forhånd udelukkes. Fredningens hovedformål er at sikre størstedelen af Bellahøjmarken som et grønt område, og i relation til dette formål har placeringen af en ny bebyggelse til afløsning af de nuværende haller ikke en så afgørende betydning, at spørgsmålet nødvendigvis må løses under en ny frednings-sag.

En detaljeret helhedsplan for hele området udnyttelse ville være ønskelig, men uvisheden om, hvor og hvornår en erstatningsbebyggelse for de nuværende haller vil blive opført, gør det rimeligt, at fredningsbestemmelserne ikke indeholder et krav om udarbejdelse af en helhedsplan. Området må indtil videre udnyttes som et grønt område med respekt af den eksisterende bebyggelse.

Af hensyn til udsigtsforholdene må det imidlertid pålægges kommunen at etablere en bedre afskærmende beplantning bag hallerne end den hidtil udførte. I øvrigt findes det at kunne overlades enten til kommunen selv eller til kommunens forelæggelse for fredningsnævnet, hvorledes arealet bedst indrettes, således som det nærmere fremgår af de nedenstående fredningsbestemmelser.

Med de fredningsbestemmelser, der fastsættes i denne afgørelse, har Københavns kommune givet afkald på erstatning i anledning af fredningen.

Fredningsbestemmelserne for det ca. 19 ha store område, der er afgrænset på kortet, som hører til overfredningsnævnets afgørelse, fastsættes herefter således:

§ 1. Fredningens formål.

Fredningen har til formål at sikre, at i det mindste en så stor del af Bellahøjmarken, som nu er grønt område, altid vil være et offentligt tilgængeligt grønt område med karakter af fælled.

§ 2. Arealets anvendelse.

Arealet må med de undtagelser, der er anført nedenfor, kun anvendes som et rekreativt område, hvortil almenheden har en uhindret adgang, der alene begrænses af ordenshensyn.

Den nordligste, ca. 11 ha store del af området, må dog i de fire måneder juni til september anvendes som campingplads med udelukkelse af almenhedens adgang.

Et mindre areal omkring de såkaldte bondehuse ved Borups allé må afspærres og forbeholdes bebyggelsens brugere.

Den eksisterende parkeringsplads for Bellahøjbadet må bibeholdes.

Den del af området, hvorpå de nuværende haller ved Hulgårdsvej er opført, eller som rummer friarealer for denne bebyggelse, berøres ikke af stk. 1, så længe hallerne bevares. Det samme gælder det areal, som vil høre til en eventuel ny bebyggelse til erstatning for de nuværende haller, jfr. § 6, stk. 3.

Den del af området, hvorpå den nu nedrevne hal mod Borups allé har ligget, skal udlægges med græs.

§ 3. Terrænændringer.

Der må ikke foretages væsentlige ændringer af de nuværende terrænforhold. Bestemmelsen er ikke til hinder for terrænændringer, der foretages i

forbindelse med tilsyn, reparation eller omlægning af eksisterende forsyningsledninger i jorden.

§ 4. Beplantning.

Det pålægges Københavns kommune at udbygge og opretholde den afskærmende beplantning nordvest for de nuværende haller, så længe hallerne bevares.

Der må ikke i øvrigt foretages ny beplantning, som svækker arealets karakter af fælled.

§ 5. Hegning.

Der kan opretholdes et fast hegn omkring de såkaldte bondehuse ved Borups allé.

Der kan hele året opretholdes et fast hegn omkring det areal, der i en del af året anvendes som campingplads. Lågerne i dette hegn må dog kun være anbragt, når arealet anvendes som campingplads. Fredningsnævnet kan efter indstilling fra vedkommende politimyndighed tillade, at lågerne anbringes også uden for campingperioden og holdes aflåset om natten.

Der må ikke i øvrigt være faste hegn. De eksisterende faste hegn, som ikke er omfattet af stk. 1 og 2, skal snarest fjernes.

§ 6. Bebyggelse.

Der må ikke opføres ny bebyggelse (herunder boder, skure o.lign.) eller anbringes andre indretninger af varigere karakter. Der må ikke foretages tilbygning til eller ombygning af eksisterende bebyggelse, hvorved bebyggelsens ydre fremtræden ændres.

Det pålægges Københavns kommune snarest at fjerne det tidligere indgangsparti på nordøstsiden af de eksisterende haller.

Den øvrige nu eksisterende bebyggelse kan bibeholdes med den nuværende beliggenhed. De eksisterende haller ved Hulgårdsvej må dog kun bibeholdes, så længe de anvendes til idrætsformål eller i begrænset udstrækning til kulturelle formål. Når kommunen ønsker hallerne fjernet, er fredningen ikke til hinder for, at der - så vidt muligt andetsteds inden for det fredede område og i så fald helst i den østlige del af området - opføres bebyggelse af højst samme omfang og til samme anvendelse, når fredningsnævnet har godkendt bebyggelsens nærmere placering og udformning.

§ 7. Reklamering.

Der må ikke være anbragt reklameskilte o.lign., hverken fritstående eller på bebyggelse.

§ 8. Belysning.

Fredningen er ikke til hinder for, at kommunen etablerer belysning af arealet og herunder lader anbringe lygtepæle, master o.lign. På det areal, hvorpå den nu nedrevne hal mod Borups allé har ligget, og som udlægges med græs, må der dog kun etableres belysning efter fredningsnævnets godkendelse.

§ 9. Gadereguleringer.

Fredningen er ikke til hinder for, at kommunen foretager reguleringer af de gader, der omgiver området, selv om en sådan regulering vil medføre indgreb i området. Foretages en sådan gaderegulering, udgår det medgåede areal af fredningen, således at det fredede områdes afgrænsning på den pågældende strækning følger grænsen mod gadearealet.

§ 10. Dispensationer.

En dispensation fra ovenstående fredningsbestemmelser kan meddeles, når det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål, jfr. naturfredningslovens § 34.

P. O. V.



Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand

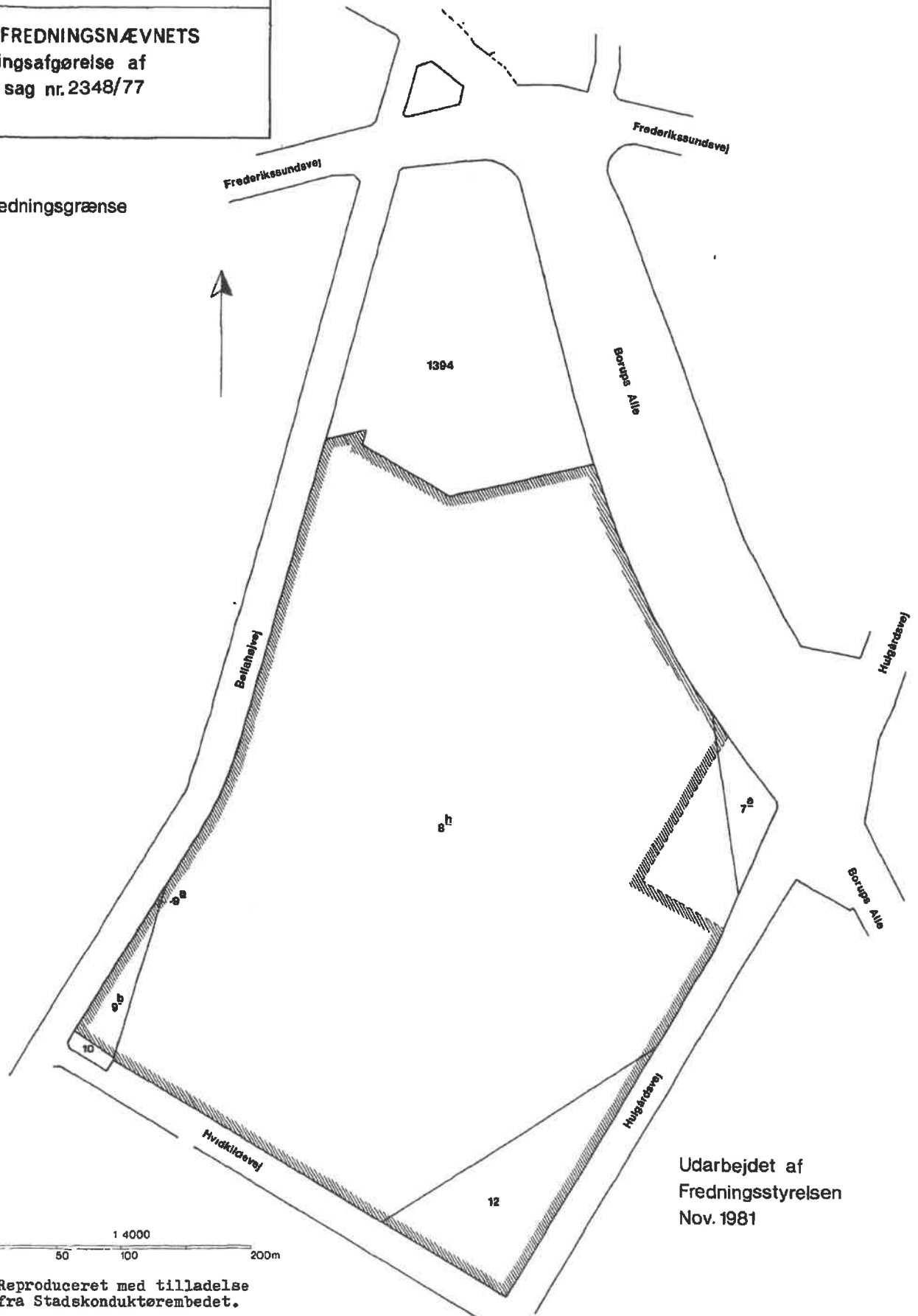
Arealer af Utterslev København

FREDNINGSKORT

Bellahøjmarken

OVERFREDNINGSNÆVNETS
fredningsafgørelse af
1981 i sag nr. 2348/77

 Fredningsgrænse



1 4000
0 50 100 200m

Reproduceret med tilladelse
fra Stadskonduktørenbedet.

Udarbejdet af
Fredningsstyrelsen
Nov. 1981

