

FREDNINGSNÆVNET FOR NORDSJÆLLAND

Retten i Hillerød
Sdr. Jernbanevej 18B
3400 Hillerød
Tlf.: 47 33 87 32

nordsjaelland@fredningsnaevn.dk
www.fredningsnaevn.dk
FN-NSJ-22-2024F

Den 19. juni 2026

Ændret afgørelse om fredning af Rungsted Fiskerleje i Hørsholm Kommune

Fredningsnævnet for Nordsjællands afgørelse af 19. juni 2026, der ændrer den tidligere afgørelse af 15. december 2025 om fredning af Rungsted Fiskerleje (FN-NSJ-22-2024F)

Fredningsnævnet har i enighed besluttet at frede Rungsted Fiskerleje.
Fredningsbestemmelserne fremgår nedenfor under punkt 10.
Fredningskortet er medtaget som kortbilag 1 til afgørelsen.
Fredningen omfatter følgende ejendomme:

Matr.nr. 4a, 4æ og vejmatrikel 7000k og 7000ad, Rungsted By, Rungsted

Indholdsfortegnelse

Indhold

1. Baggrunden.....	3
2. Fredningens afgrænsning	3
3. Beskrivelse af fredningsområdet	3
4. Fredningens budget	9
5. Internationale naturbeskyttelsesområder og miljøvurdering	10
6. Frednings- og planlægningsmæssige forhold	11
8. Sagens behandling ved Fredningsnævnet.	15
9. Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse.....	24
10. Fredningsbestemmelser.....	27
11. Erstatning.....	27
12. Klagevejledning.....	28
13. Ejerfortegnelse.....	28

1. Baggrunden

I henhold til fredningsforslaget har fredningen følgende baggrund:

Rungsted Fiskerleje rummer både kulturhistoriske- og landskabelige værdier. Hensigten med fredningsforslaget er at sikre området mod tilstandsændringer, sikre offentlighedens adgang og sikre den kulturhistoriske- og landskabelige værdi arealerne udgør.

Rungsted fiskerleje udgøres af tre matrikler, matr.nr. 4a, 4æ og vejmatrikel nr. 7000k og 7000ad, Rungsted By, Rungsted. Arealet er omkranset af villaer med tilhørende haver. Rungsted Fiskerleje fremstår i dag med højt græs og de karakteristiske stejler og et tjærebord. Det samlede areal udgør i alt ca. 0,27 ha.

En del af de kulturhistoriske værdier handler om at Rungsted Fiskerleje har været omdrejningspunktet for en stor del af Rungsteds historie. Her kan blandt andet nævnes livet der udspandt sig i 1700-tallet blandt fiskerne, og at området igennem tiden har været et centralt mødested for store danske forfattere. De landskabelige værdier består i at arealet er et af de eneste offentligt tilgængelige grønne åndehuller langs Rungsted Strandvej, hvor der er kig ud over og adgang ned til Øresund. Derudover er arealerne også en del af et større kulturlandskab bestående af området rundt om Rungstedlund, Rungstedgård, Rungstedladegård og høfden på søterritoriet som vidner om det gamle Rungsted.

2. Fredningens afgrænsning

Fredningsforslaget omfatter matr.nr. 4a, 4æ og vejmatrikel 7000k og 7000ad, Rungsted By, Rungsted. Fredningsforslagets nærmere afgrænsning fremgår af kortbilag 1. Matr.nr. 4a og 4æ er privat ejet. Matr.nr. 7000k og 7000ad er ejet af Hørsholm Kommune.

3. Beskrivelse af fredningsområdet

Fredningsforslaget indeholder følgende beskrivelse af fredningsområdet samt dets flora og fauna:

Landskab

Landskabet langs Rungsted Strandvej bærer præg af at være et fuldt udbygget område langs Øresunds kyst. Området er udbygget med villaer og dertil hørende haver. Der er derfor ikke mange offentlige grønne åndehuller, med kig ud over Øresund tilbage langs Rungsted Strandvej.

Visuelt fremstår Rungsted Strandvej meget lukket, da flere villaer har valgt at placere både levende og faste hegn i skel ud til vejen. Flere af hegnene er af en størrelse så de forhindrer udsigten ud over Øresund. Ved den foreslåede fredning af arealerne er der mulighed for at få et kig ud til Øresund. Nordvest for området ligger et andet fredet område, Rungstedlund. Denne fredning har til formål at sikre Karen Blixens gamle have som museumshave samt fuglereservat. I denne fredning er der særligt fokus på naturen og landskabet rundt om Rungstedlund. De foreslåede fredede arealer bygger videre på disse intentioner og skaber en forbindelse ud til Øresund.

I umiddelbar tilknytning til de foreslåede fredede arealer vidner de omkringliggende huse om den udvikling Rungsted har gennem gået med det forskellige udbygningsperioder. De ældste huse er tilbage fra sidste halvdel 1700-tallet og så frem til det seneste hus der opført i 2021. Landskabet rundt om de foreslåede fredede arealer bærer derfor præg af mere en 300 års byudvikling.

Natur

De foreslåede fredede arealer har aldrig været bebygget og har, frem til de omkringliggende huse blev bygget fremstået som strandeng. Eftersom arealet har været brugt til vedligeholdelse af fiskernes garn, har arealets beplantning højst sandsynligt bestået af lave græsser og urter.

I dag fremstår de arealerne med en mellemhøj græsbevoksning, der slås to gange årligt.

Kulturhistorie:

Det foreslåede fredede areal rummer en rig kulturhistorie, der trækker tråde tilbage i historien. Området er et af de sidste overlevende vidnesbyrd om over 300 års kulturhistorie, fra kampen om retten til arealet og, som inspirationskilde for Johannes Ewald, Holger Drachmann og Karen Blixen, hvor Rungstedfiskerne har været omdrejningspunktet.

I 1700-tallet var fiskerne jordløse husmænd, der selv byggede deres huse på fæstede jordlodder.¹

Det var Hørsholm og Sophienberg slottes store forbrug af fisk, der gav muligheder for at tjene penge på fiskeriet.² Fiskeriet foregik i små både direkte fra stranden, hvor fiskerne havde bygget såkaldte bådekåse af kampesten. En kås/bådekås er en primitiv, dobbelt stensætning/mole vinkelret på kysten, der giver læ på en landingsplads, hvor man trækker mindre fiskerbåde op. Altså en slags "minihavn".



Billede 1: Rungsted Fiskerleje ca. 1890 - Hørsholmarkivet, Museum Nordsjælland

Med tiden førte isskrninger, materialevandring og storme til at minihavnen var i så dårlig forfatning at der var behov for en ny løsning. Efter en stormflod i 1824 bliver der bygget to høfder, en syd for den havn der er der i dag og en nord for. Den sydlige høfde er stadig synlig i dag og ligger ude i havet udfor matr.nr. 4a. ⁴



Billede 2: Den gamle anløbsbro i Rungsted, ca. 1910 - Hørsholmarkivet, Museum Nordsjælland

Høfderne fungerede som kystsikring. Rungstedfiskerne gjorde brug af høfderne til at indrette en lille havn ud fra den sydlige høfde. Denne havn fungerede som fiskernes havn i 100 år indtil den nye havn kunne tages i brug i 1924.

I forlængelse af den lille havn lå fiskernes stejlepladser. Næst efter havet var stejlepladserne fiskernes vigtigste arbejdsplads. En stejleplads skulle være plan og med fast grund, for at stejlerne kunne stå solidt. Stejlerne er de lodrette pæle, som blev rammet ned i jorden og brugt til at hænge fiskernes garn op på.

Når fiskerne kom ind fra Øresund, hentedes de våde garn på trækvogne eller trillebøre. De blev kørt til stejlepladserne, hvor de blev hængt op. Herefter blev de kvistet med en kvistekæp. Det vil sige, at man slog på garnene med en kæp for at fjerne muslinger eller andet, mens de endnu var våde. Når garnene hængte på stejlerne, var de strakt ud, og man kunne derfor se, om der var revet huller i dem af fisk eller ved, at de havde hængt fast i havbunden. Eventuelle skader blev repareret. Man sagde, at man bødede dem.

Tidligere tiders garn bestod af organisk materiale, såsom hør og bomuld. Det betød, at de på forskellig vis skulle imprægneres. Det blev for det meste også gjort på stejlepladserne. De mindre garn blev kogt i såkaldte barkkedler. De større blev behandlet på såkaldte tjærelad, hvoraf et eksemplar kan ses på stejlepladsen vest for Strandvejen.

Et tjærelad bestod af en gryde eller et kar, som blev sat på en ovn. Tjæren blev opvarmet i karret og garnet nedsænket i den varme tjære. Garnet sugede nu tjæren til sig. Derefter brugte man den store rulle til at hejse det nu meget tunge garn op med, så det kunne ligge på det store tjærelad og dryppe af, så den overflødige tjære kunne løbe tilbage i kedlen. Endelig blev garnet bredt ud på græsset eller hængt op på stejlerne for at tørre. At det var et hårdt og beskidt arbejde, siger sig selv.

Stejlepladserne var også fiskersamfundenes mødested, hvor også koner og børn kom, fordi de deltog i arbejdet. Pladserne blev en slags torv, hvor de tidlige landligere mødte fiskerne.



Billede 3: Garnene ordnes på stejlepladsen i Rungsted (Rungsted Strandvej) Det gule hus har nr. 96 på Strandvejen og ejes af gross. Spangenberg. Huset var tidligere rødkalket (1977) - Hørsholmarkivet, Museum Nordsjælland



Billede 4: Barkekedlen" i Rungsted. Fra venstre ses: 1) Carl Mineur, 2) Vuggo Nielsen (bror til Ole Nielsen) d. 1941, 3) Hans "Marie" - han hed egentlig Hans Jørgensen, 4) Chr. Nielsen (Fr. Nielsens far), 5) Johan Mineur, 6) Svend Jensen, 7) Theodor Nielsen, 8) Chr. Jensen. Billedet findes i museets årsskrift 1976 "Rungsted Fiskerleje" side 37. (1860-1890) - Hørsholmarkivet, Museum Nordsjælland

Kampen om retten til arealet:

Aron Anton David købte i 1821 Rungstedlund. I 1842 købte han Rungstedgård. Senere fulgte Folehavegård og Sømandshvile. Desuden fik han med tilbagevirkende kraft legaliseret nedlæggelsen af seks gårde, der havde ligget under Rungstedgård og Rungstedlund. Desuden erhvervede han fiskerhuse, således at han sad på næsten hele Rungsted, derunder de to stejlepladser.

Omkring 1860 bortauktionerede staten retten til et fiskestade ud for Rungsted. Fiskerne mødte op og bød, men gav op, da A.A. David erklærede, at den rettighed ville han have, om den så skulle koste flere tusinde rigsdaler. Han købte den omtalte rettighed for næsen af fiskerne, hvorefter han kunne afkræve fiskerne en årlig afgift for adgangen til at bruge fiskestadet. 5

Råderetten over stejlepladserne langs Øresund var tit og ofte genstand for stridigheder. Således også i Rungsted; men i en aftale mellem fiskerne og Rungstedgårds ejer, A.W. Dinesen, fra 1882 lejede fiskerne stejlepladserne og slæbepladsen ved kysten af ejeren for en meget lav leje. Aftalen betød, at fiskerne anerkendte Rungstedgårds ejendomsret. Til gengæld var lejemålet uopsigeligt fra begge sider, så længe lejerne eller deres efterkommere beboede den sydlige del af Rungsted og drev fiskeri.

Resterne af det gamle havneanlæg i Øresund, som er fredet, optrækspladsen og de to stejlepladser, som omfattes af fredningsforslaget, er de sidste synlige rester af Rungsted Fiskerleje fra 18- og 1900-tallet, som var en vigtig del af lokalområdets historie. De er et enestående udgangspunkt for formidling af denne historie, som i øvrigt kan bidrage til et nuanceret billede af dansk fiskeris historie, som omfattende andet og mere end de store fiskerlejers historie.

Johannes Ewald

En af Danmarks mest kendte digtere, Johannes Ewald (1743-81), boede 1773-75 i Rungsted. Ifølge den ”autoriserede” litteraturhistorie, Dansk Biografisk Leksikon, boede han på Rungsted Kro, Rungstedlund; men ifølge Grandjean tæt på stejlepladserne.^{7 8}

I et af sine mest kendte digte besynger han ”Rungsteds Lyksagligheder”, der også er titlen på digtet. Det er skrevet i 1773, men først trykt i 1775. Det er en hyldest til skaberværket generelt, men Rungsted har inspireret ham til digtet.

Holger Drachmann

Holger Drachmann (1846-1908) boede først i Vedbæk (omkring 1880) og siden i Rungsted på Rungsted Kro og i lang tid færdedes han dagligt blandt fiskerne. I adskillige af Holger Drachmanns fortællinger fra disse år møder vi Rungstedfiskerne, ligesom det fortælles, at han holdt festtalen ved fisker Niels Olsens og hans hustrus guldbryllup (1898), og at man ved den lejlighed sang en sang forfattet af Drachmann.

Karen Blixen

Karen Blixen (1885-1960), den verdenskendte danske forfatter, boede størstedelen af sit liv i Rungsted på Rungstedlund, der i dag rummer Karen Blixen-museet. I perioden, hvor hun opholdt sig i Afrika, kom hun endog til Danmark på en længere ferie, hvert fjerde år.

Allerede omkring 1905 tegnede Karen Blixen et portræt af en mand med sydvest, som man måske kan tolke som et portræt af en Rungstedfisker. Langt senere, nemlig i 1924, malede Karen Blixen et portræt af Ereri, en gammel kikuyu. Hun skrev, at hun malede ham, fordi hun i hans ansigts bygning og udtryk fandt lighed med gamle almuetyper i sit eget folk. De almuetyper, hun tænkte på, kan meget vel være Rungstedfiskerne.

Ved hendes begravelse afleverede fiskerne i fællesskab en krans med bånd med hilsen fra fiskerne. Hvor meget hun omgikkes fiskerne, er svært at sige; men fra sin barndom havde hun arvet sin smag for fisk – især torsk, som hun købte af fiskerkonerne. Hun omtaler dem i et interview i Fyns Tidende i 1958 således: ” De gamle fiskerkoner i Rungsted, som jeg husker fra min barndom. Emma, Mathilde, Anna og mange flere kom med deres kurve på ryggen og solgte fisk, og hvor meget mon de fik ud af det? Når de så havde gået den lange dagtur med deres tunge kurve, kom de hjem og skulle passe deres hus og deres børn. Jo, de var koner. Jeg har inviteret 12-15 af de gamle fiskere fra Rungsted op til mig på søndag, fordi jeg syntes, det var morsomt at se dem hos mig...”

I dag er det foreslåede fredede areal samt den bevarede stensætning fra kystsikringen/molen et enestående og meget vigtigt vidnesbyrd om Rungsteds historie. De bidrager til et lokalt, historisk kulturmiljø i sammenhæng med såvel de øvrige strandarealer som de tilstødende områder op omkring Rungsted Ladegård. Såvel Øresund som Rungsted Ladegårds stadig eksisterende, ubebyggede jorder har i den forbindelse historisk dannet rammen om bydannelsen i Rungsted, idet Rungstedfiskerne tjente deres udkomme dels ved at høste fra havet og dels ved at fungere som landarbejdere på ladegårdens jorder. Sammenhængen mellem hav, strand, stejlepladser og ladegårdsjorder har dermed været afgørende for Rungsteds dannelse og udvikling, og det er af enestående værdi for lokalmiljøet, at disse elementer og deres indbyrdes sammenhæng stadig er synlige i landskabet. Det er denne kulturhistoriske værdi, det er hensigten, at fredningsforslaget skal sikre.



Billede 5: Rungsted Stejleplads - Per Groth, Rungsted

Offentlig adgang

Der er i dag offentlig adgang til arealerne. Det er hensigten med fredningsforslaget at sikre denne fremadrettet. Med kortvarige ophold menes der ophold uden overnatning.

4. Fredningens budget

Om budgetforudsætningerne har Hørsholm Kommune anført bl.a.:

Fredningsforslaget omfatter ca. i alt ca. 0,27 ha fordelt på 2 grundejere. Der er 0,12 ha offentligt ejede arealer inden for fredningsområdet er to vejmatraker ejet af Hørsholm Kommune. En del af den privat ejet del af det foreslået fredningsareal ligger inden for en fortidsmindebeskyttelseslinje. Der ydes efter fast praksis kun halv takst for disse arealer, dog er dette kun på grundtaksten og ved beløb over minimumserstatningen på 3.800 kr.

Nedenfor angives et overslag over forventelige fredningserstatninger for fredningsområdet som helhed.

For området som helhed:

	Skønnet erstatning (kr./ha)	Sammenholdt med klagenævnssafgørelser	Areal (ha)	Skønnet erstatning i alt kr.
Grunderstatning for Privatejet areal, matr.nr. 4a og 4æ Rungsted By, Rungsted:	3.800 kr. pr. ha dog minimum 3.800 kr. Halv takst pga. fortidsminde beskyttelseslinje	Miljø- og fødevareklagenævnets afgørelse af 20. januar 2023 (sag.nr. 19/00501)	0,1488 ha	3.800 kr.
For lavtliggende bevoksede arealer uden beskyttet natur, som herefter skulle fastholdes til naturformål, tilkendtes 10.000 kr. pr. ha	10.000 kr. pr. ha	Miljø- og fødevareklagenævnets afgørelse af 20. januar 2023 (sag.nr. 19/00501)	0,1488 ha	1.488 kr.

Erstatning for Offentligejet arealer, vejmatrikel 7000k og 7000ad, Rungsted By, Rungsted.	Ingen erstatning ved offentligt ejet arealer.	Miljø- og fødevareklagenævnets afgørelse af 20. januar 2023 (sag.nr. 19/00501)	0,1218 ha	0 kr.
I alt				5.288 kr.

Miljøstyrelsen har den 14. februar 2024 til budgetoverslaget anført bl.a. følgende:

Miljøstyrelsen vurderer, at det overordnede erstatningsniveau er retvisende i det modtagne budgetoverslag. Styrelsen har dog et par tekniske bemærkninger, som kan være hensigtsmæssigt at fremføre på nuværende tidspunkt.

Grundtaksten justeres årligt af Vurderingsstyrelsen. Den senest kendte grundtakst er fra 2022 og er på 3.800 kr. Grundtaksten der skal anvendes, er fra det år hvor Fredningsnævnet træffer afgørelse. Træffer Fredningsnævnet afgørelse i 2024, skal grundtaksten for 2024 således anvendes. Kendes grundtaksten ikke for det pågældende år, anvendes senest kendte grundtakst.

Praksis for halvering af erstatning inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, er alene gældende for grundtaksten. Miljøstyrelsen vurderer derfor, at den øvrige halvering af erstatninger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, skal udgå af budgettet for fredningsforslaget.

Det er Miljøstyrelsens opfattelse, at erstatningen i budgetoverslaget for fastholdelse af arealer til naturformål, har et iboende forbud mod udsigtshæmmende afgrøder. Erstatningen for udsigtshæmmende afgrøder kan derfor udgå af budgettet for fredningsforslaget.

5. Internationale naturbeskyttelsesområder og miljøvurdering

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Hørsholm Kommune har oplyst følgende herom:

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 259 (Habitatområde H268), som ligger ca. 750m fra fredningsforslaget. Området er specielt udpeget for at beskytte forekomster af både tørre og våde skovnaturtyper med dominans af bøg på muld. I noget mindre omfang findes bøg på mor, ege-blandskov og elle- og askeskov.

Kommunen vurderer, at en fredning af arealet, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret nogen Bilag IV-arter på det pågældende areal, men der er i det umiddelbare nærområde fundet flere arter af flagermus, samt stor vandsalamander. Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. Stor Vandsalamander er afhængig af vandhuller som yngleområder og benytter områder med gode skjulesteder som f.eks. løvskove, blandskove eller dybe, skyggede søer som rasteområder. Fredningsforslaget består i dag udelukkende af åbne arealer med en mellem til høj græsbeplantning og vurderes derfor hverken til at være egnet yngle- eller rasteområde for nogle af de førnævnte arter. Formålet med fredningen er at bibeholde arealet, som det fremstår i dag, hvorfor en fredning af arealet vurderes ikke at ville påvirke eventuelle bilag IV-arter negativt.

Der henvises i øvrigt til fredningsnævnets screeningsafgørelse af dags dato i den foreliggende sag, hvorved fredningsnævnet har vurderet, at fredningsforslaget ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og der er derfor ikke pligt til at udarbejde en miljøvurdering.

6. Frednings- og planlægningsmæssige forhold

Hørsholm Kommune har i fredningsforslaget anført følgende om frednings- og planlægningsmæssige forhold:

Zonestatus:

Området er primært beliggende i byzone og en lille del er beliggende i landzone, idet jord der naturligt bliver tilføjet til kysten som udgangspunkt er landzone.



Kommuneplan:

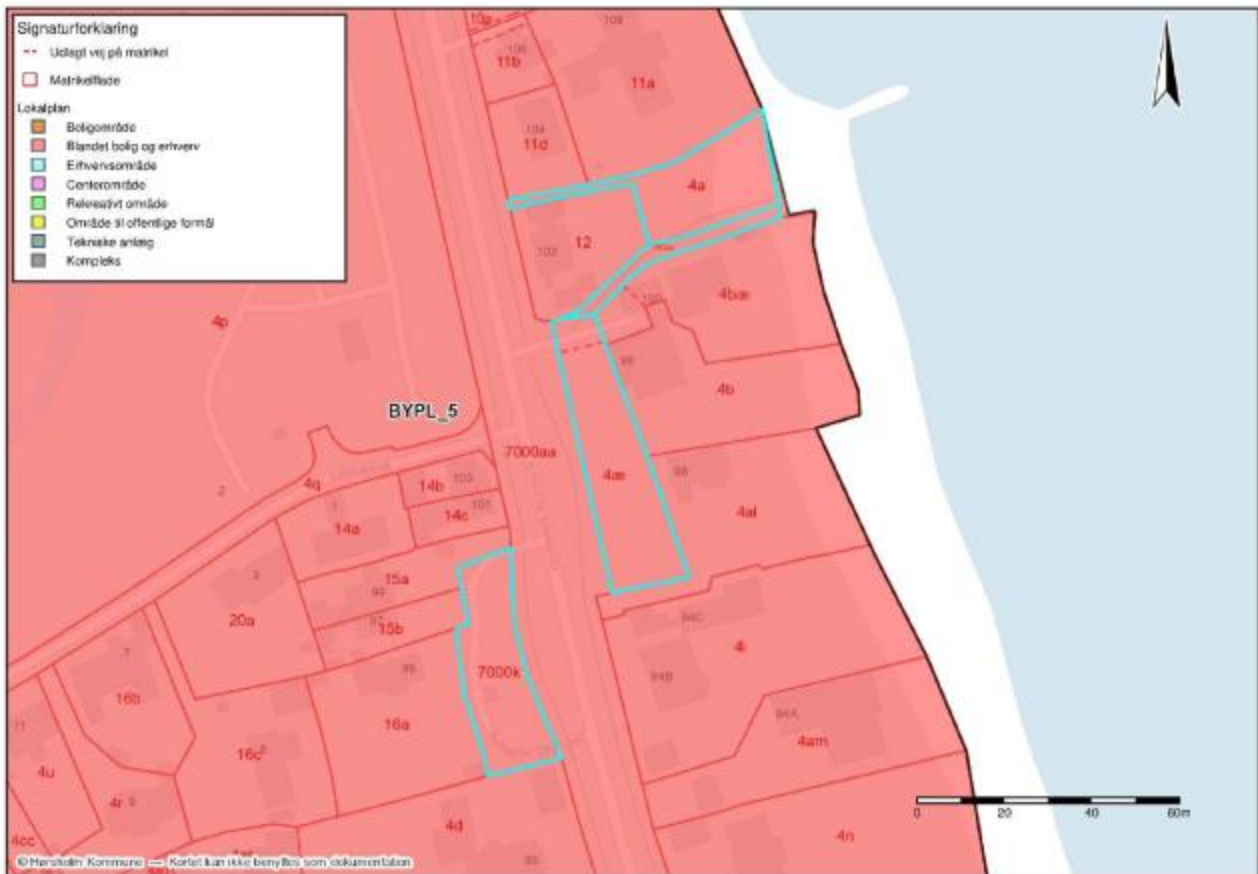
Kommuneplanramme 2.B9:

Området ligger i ramme 2.B9 – Karen Blixens Vej i Kommuneplanen 2021-2033. Kommuneplanramme 2.B9 har en generel anvendelse som boligområde og en specifik anvendelse som åben-lav boligbebyggelse.



Lokalplan:

Området er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 5 – for et område mellem Kystbanen og Øresund syd for Rungstedvej. Matr.nr. 4a, 4æ og vejmatr. 7000ad, Rungsted By, Rungsted ligger i byplannens område D. Område D skal friholdes for bebyggelse. Matr.nr. 7000k, Rungsted By, Rungsted er udlagt til fremtidig vej.

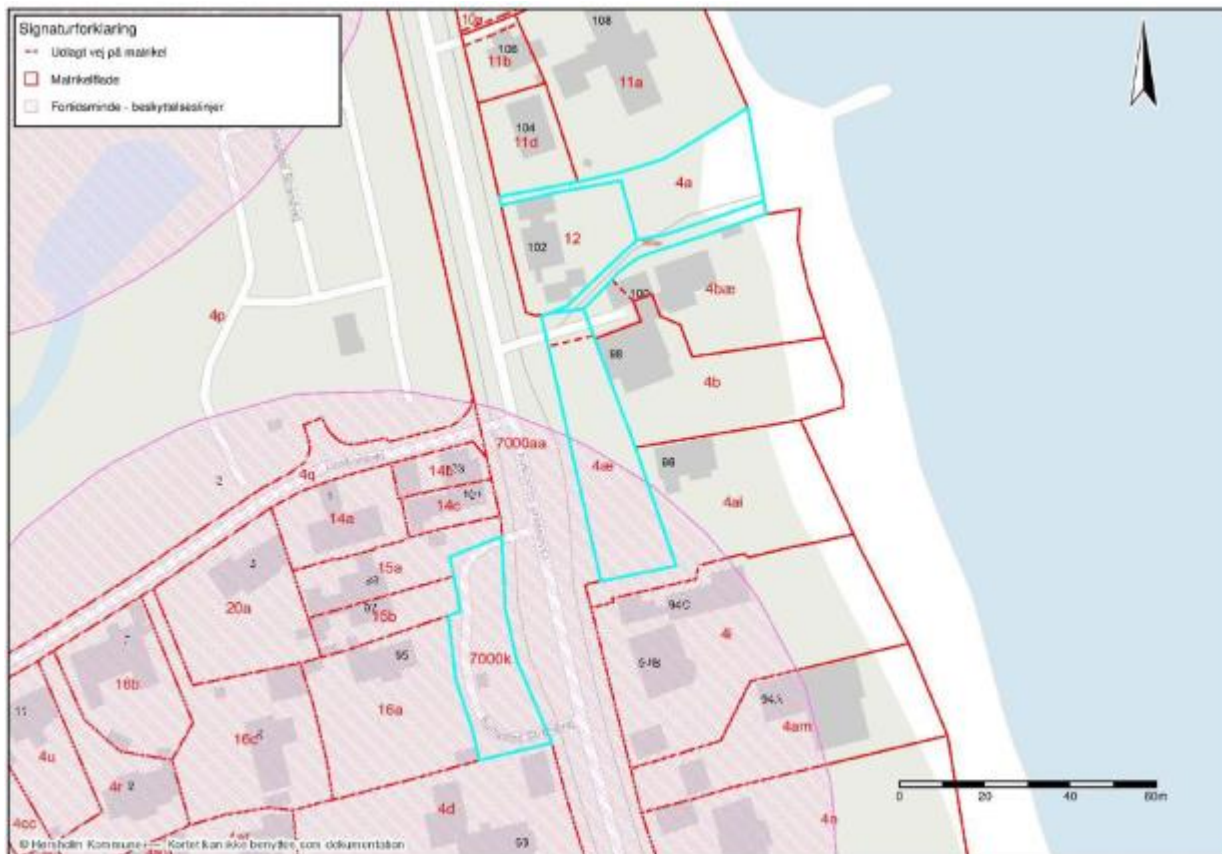


Eksisterende fredninger:

Der er ingen eksisterende fredninger inden for området. Dog er en større fredning, kaldet Rungstedlund Fredningen beliggende nordvest for området.

Øvrige planforhold

Området, som foreslås fredet, ligger delvist inden for fortidsmindebeskyttelseslinje.



8. Sagens behandling ved Fredningsnævnet.

Modtagelse og offentliggørelse

Fredningssagen er rejst af Hørsholm Kommune ved fredningsforslag modtaget af Fredningsnævnet den 3. maj 2024. Fredningsforslaget blev offentligt annonceret den 19. september 2024 og udsendt til de berørte lodsejere m.fl., og endvidere gjort offentligt tilgængeligt på blandt andet fredningsnævnenes hjemmeside www.fredningsnaevn.dk den 17. september 2024.

Offentligt møde

Der blev holdt offentligt møde den 17. december 2024 i Hørsholm Kommune. På mødet fremkom fredningsrejserne med nærmere motivation for fredningsforslaget, ligesom berørte myndigheder og interesseorganisationer mv. fremkom med bemærkninger. Efter drøftelserne blev der gennemført besigtigelse af det omhandlede område. Der blev fastsat frist til skriftlige bemærkninger til den 17. februar 2025.

Høringssvar

Der er i sagen modtaget tre høringssvar. Det ene svar er fra kommunen med et revideret fredningsforslag, idet ændringerne navnlig er af sproglig karakter og bl.a. præciserer, at kortvarige ophold, men ikke overnatning er tilladt i det fredede område. Det andet høringssvar er fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, der ikke har bemærkninger til forslaget. Og det tredje er fra en lodsejer, hvis grund grænser op til området. Denne lodsejer er positiv overfor forslaget, og bemærker, at der dog kun er "kig ud over Øresund" fra matr. 4a og ikke fra matr. 4æ, da huse, hæk og træer skygger for udsigten. Den direkte omfattede lodsejer er ikke fremkommet med bemærkninger.

Afgørelse om fredning

Den 15. december 2025 traf fredningsnævnet afgørelse om fredning. Fredningsnævnet traf samtidig afgørelse om miljøscreening og om erstatning. Der skete annoncering den 17. december 2025.

Anmodning om genoptagelse

Den 13. januar 2026 fik fredningsnævnet en mail fra lodsejeren. Lodsejeren anmodede om tilsendelse af materiale vedrørende fredningen og bemærkede, at hun ikke var blevet indkaldt eller hørt over forslaget om fredning.

Den 19. januar 2026 sendte fredningsnævnet det ønskede materiale mv. til lodsejeren. Fredningsnævnet bemærkede samtidig til lodsejeren, at indkaldelser og orientering normalt sendes til lodsejere via opslag på adresser i cpr-registret. Hvis der ikke fremgår nogen på adressen, ledes normalt på et kort for at finde lodsejers adresse.

I denne fredning er der ikke bygninger på de matrikelnumre, der tilhører lodsejer, og det kan betyde, at fysisk post ved en fejl er sendt til en forkert adresse. Orientering om fredningsforslaget og indkaldelse til offentligt møde er sendt til lodsejer med fysiske breve med hendes navn på tilbage i 2024. Fredningsnævnet har ikke modtaget nogen breve retur fra postvæsenet. Fredningsnævnet er ikke længere i besiddelse af kvitteringer for, hvilken adresse disse breve med lodsejers navn påført er sendt til. Fredningsnævnets sekretær har oplyst, at fredningskendelse, erstatningsafgørelse og screeningsafgørelsen er sendt til lodsejeren den 16. december 2025 med fysisk post til Rungstedvej 78A, og at det er dette brev, som lodsejeren den 13. januar 2026 reagerede på.

Efter telefonsamtale med lodsejeren gav fredningsnævnet hende frist til den 2. februar 2026 til at beslutte sig for, om hun var tilfreds med fredningen og erstatningen, eller om hun ønskede at anmode om genoptagelse pga. manglede indkaldelse og høring. Fredningsnævnet anmodede lodsejer om – hvis hun ønskede genoptagelse – inden samme frist at fremsætte bemærkninger til fredningsforslaget og eventuelt tillige til erstatningsfastsættelsen.

Den 20. januar 2026 meddelte lodsejeren, at hun ønskede sagen, herunder erstatningsafgørelsen genoptaget på grund af manglede høring og manglende mulighed for rettidigt at fremsætte bemærkninger og erstatningskrav.

Lodsejeren anførte i øvrigt følgende:

”...

Som vi har drøftet, modtog jeg først fredningskendelsen og de øvrige dokumenter som fysisk post i min postkasse den 19. december 2025. Jeg havde ikke forud herfor modtaget orientering om fredningsforslaget eller indkaldelse til det offentlige møde og har derfor ikke haft reel mulighed for at komme til orde i sagen under den oprindelige proces.

Jeg har allerede indsendt en klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet (Nævnenes Hus) vedrørende fredningskendelsen. Med denne mail ønsker jeg imidlertid at følge din opfordring, og jeg fremsætter derfor mine bemærkninger til fredningsforslaget samt bemærkninger til erstatningsfastsættelsen i forbindelse med min anmodning om genoptagelse.

Mine bemærkninger til fredningsforslaget (FN-NSJ-22-2024F)

1. §4, stk. 2 - forbud mod arealoverførsler

Jeg ønsker særligt at gøre indsigelse mod fredningsbestemmelsen i §4, stk. 2, hvoraf det fremgår, at:

"Ejendommene må ikke udstykkes, og der må ikke foretages arealoverførsler."

Denne bestemmelse er efter min vurdering en væsentlig rådighedsindskrænkning og har konkret den konsekvens, at vi bliver afskåret fra at kunne gennemføre almindelige og frivillige ejendomsdispositioner. Bestemmelsen forhindrer i praksis, at vi kan overdrage eller sælge dele af eller hele matrikler eller ejendomme til ejerne af tilstødende naboejendomme, således at naboer kan arealoverføre og disponere over de m² byggeret, som knytter sig til arealet, og som jeg som ejer ikke har mulighed for at udnytte.

Jeg gør gældende, at et generelt forbud mod arealoverførsel er mere indgribende end nødvendigt og ikke er tilstrækkeligt begrundet som en nødvendig forudsætning for at opfylde fredningens formål. Jeg anmoder derfor om, at bestemmelsen enten udgår eller lempes, så arealoverførsel kan tillades til tilstødende naboejendomme, herunder ved overdragelse af dele af eller hele matrikler eller ejendomme, når det kan ske uden at stride mod fredningens formål og øvrige fredningsbestemmelser.

I forbindelse med genoptagelsen anmoder jeg om, at Fredningsnævnet vurderer proportionaliteten af denne bestemmelse, og om fredningens formål kan sikres ved mindre indgribende midler, eksempelvis ved at lade eventuelle arealoverførsler kunne gennemføres på vilkår om, at fredningsbestemmelserne fortsat respekteres uanset ejerforhold og matrikulære ændringer.

Arealoverførslen ændrer ikke områdets anvendelse eller bebyggelsesomfang, men sikrer alene, at den eksisterende byggeret kan henføres til et areal, hvor bebyggelse fortsat er mulig. Det er vores opfattelse, at denne tilgang er i overensstemmelse med planlovens principper om proportionalitet og hensigtsmæssig arealanvendelse, idet fredningen ikke utilsigtet medfører et bortfald af eksisterende byggeret, men alene en binding på det konkrete areal.

Vi anmoder derfor om, at det kan lægges til grund, at det fredede areal, trods byggemæssige restriktioner, kan indgå i grundlaget for beregning af bebyggelsesprocenten i forbindelse med den påtænkte arealoverførsel, svarende til at byggeretten kan henføres til den modtagende ejendom.

2. Kystsikring og plejeplan - kommunens ansvar og økonomi

Jeg er opmærksom på, at kystsikring kan blive nødvendig uanset om området er fredet eller ej, som følge af erosion og påvirkning fra havet. Det er derfor vigtigt for mig at få præciseret, hvordan ansvaret og økonomien håndteres fremadrettet.

Når det er Hørsholm Kommune, der har rejst fredningssagen af hensyn til offentlige interesser, anmoder jeg om, at kommunen i forbindelse med genoptagelsen forpligter sig til at bære alle omkostninger til plejeplan og eventuel kystsikring, således at disse forhold ikke påhviler private lodsejere.

Bemærkninger til erstatningsfastsættelsen

Såfremt §4, stk. 2 opretholdes uændret, anmoder jeg om, at erstatningsfastsættelsen genovervejes. Forbuddet mod arealoverførsel medfører efter min vurdering en konkret dispositions- og værdibe-grænsning, som ikke afspejles tilstrækkeligt i den nuværende erstatning.

...”

Den 21. januar 2026 anmodede fredningsnævnet om bemærkninger hertil fra sagsrejsen, Hørsholm Kommune, med frist til den 16. februar 2026.

Den 16. februar 2026 svarede Hørsholm Kommune følgende:

” ...

Hørsholm Kommune tilslutter sig grundejers ønske om at genoptage sagen, da det er vigtigt at grundejer får mulighed for at komme med bemærkninger til fredningssagen.

Grundejer er kommet med følgende bemærkninger:

1. Grundejer ønsker at fredningsforslagets § 4, stk. 2 enten udgår eller lempes.
2. At kommunen forpligter sig til at bære alle omkostninger til plejeplan og eventuel kystsikring, således at disse forhold ikke påhviler private lodsejere.

Hørsholm Kommunes bemærkninger til ovenstående:

Ad. 1

Bestemmelse § 4, stk. 2 konkrete ordlyd i fredningen: Ejendommene må ikke udstykkes, og der må ikke foretages arealoverførsler.

Bestemmelsen har til formål at sikre området karakter. Hvis arealoverførsel tillades, vil der skabes mulighed for at en tilstødende grund får en byggeret på egen grund. Det betyder, at en tilstødende grund kan få en tættere/mere massiv bebyggelse, idet der ikke må bygges indenfor det fredede område. Dette vil påvirke landskabets karakter som åbent og offentligt og derved svække fredningens grundlag og formål.

Kommunen vurderer yderligere, at der ikke er tale om en indskrænkning, der er uproportional ift. de muligheder ejendommene besidder, da der allerede er et glædende forbud mod alle former for bebyggelse på ejendommene, jf. §2, stk. 5 i Byplanvedtægt 5. Kommunen er opmærksom på, at det er en indskrænkning af mulighederne for ejendommen, men at det ikke er uproportionalt, da vi vurderer at det er nødvendigt for sikre de landskabelige værdier som er beskrevet i fredningsforslaget af Rungsted Fiskerleje.

Ad 2.

Kystsikring:

Hørsholm Kommune har ikke pligt til at kystsikre en privat grund. Kommunen er ikke på nuværende tidspunkt villig til at indgå en aftale om, at kommunen har det økonomiske ansvar for at kystsikre på der foreslåede fredede område.

Plejeplan:

Der er i forbindelse med fredningssagen afsat penge til, at kommunen udarbejder en plejeplan. I dag står kommunen for pleje af matr.nr. 7000ad som er kommunalt ejet. Efter at fredningen er vedtaget, og der er udarbejdet en plejeplan, vil kommunen stå for plejen af det samlede fredede areal.

Kommunen bemærker dog, at der kan indgås en aftale med grundejer eller bruger af arealerne om, at de overtager plejen, jf. Bekendtgørelse 2016-06-27 nr. 924 om pleje af fredede arealer og tilsyn §1, stk. 2.

Inden Hørsholm Kommune foretager plejen af arealerne, skal ejer og bruger underrettes om denne og om, at ejer eller bruger selv kan foretage den pågældende pleje inden for en nærmere angiven frist. Fristen fastsættes under hensyntagen til plejens karakter samt muligheden for at indpasse plejen i ejendommens almindelige drift. Såfremt ejer eller bruger selv vil foretage plejen, skal dette meddeles kommunalbestyrelsen inden 4 uger fra underretningens modtagelse, jf. BEK 2016-06-27 nr. 924's §1, Stk. 4.

Bemærkning til erstatningsfastsættelse:

Hørsholm Kommune er enig i at genoptage erstatningsfastsættelsen, da grundejer ikke har haft mulighed for at komme med erstatningskrav tidligere i processen.

Efter kommunens opfattelse bør erstatningen dog ikke ændres, da både Miljøministeriet og Fredningsnævnet for Nordsjælland begge har gennemgået budgetestimatet og fredningsforslaget, hvor de har fundet erstatningssummen retvisende.

...”

Fredningsnævnet har den 8. marts 2026 givet lodsejeren frist til den 7. april 2026 til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til kommunens bemærkninger.

Lodsejeren er den 2. april 2026 bl.a. fremkommet med følgende:

”...

Det bærende punkt: §4, stk. 2 (udstyknings og arealoverførsler)

Jeg gør indsigelse mod fredningsbestemmelsens §4, stk. 2, som lyder:

"Stk. 2 Ejendommene må ikke udstykkes, og der må ikke foretages arealoverførsler."

Mit ønske er ikke at ændre den grundlæggende beskyttelse af arealerne (at de fortsat skal friholdes for bebyggelse), men at sikre, at der fortsat kan gennemføres de matrikulære dispositioner, der ikke ændrer fredningens indhold eller de faktiske forhold på de fredede arealer.

I praksis er det især behovet for arealoverførsel til tilstødende ejendomme, der er relevant, således at arealerne fortsat kan indgå i beregningen af bebyggelsesprocent på tilstødende ejendomme. Der er tale om en disposition af planretlig og matrikulær karakter, som ikke indebærer nogen fysisk ændring af de fredede arealer.

Kommunen har anført, at en adgang til udstykning/arealoverførsel vil kunne føre til tættere eller mere massiv bebyggelse på naboejendomme. Dette synspunkt kan jeg ikke tiltræde, da det i realiteten vil medføre en rådighedsindskrænkende udvidelse af fredningen. En udstykning eller arealoverførsel ændrer ikke fredningens indhold eller de faktiske forhold på de fredede arealer, som fortsat vil være ubebyggede og beskyttede. Eventuelle ændringer i bebyggelsesomfang på naboejendomme vil i øvrigt fortsat være underlagt gældende planretlig regulering, herunder lokalplaner og bygningsreglement. Fredningens formål - at friholde arealerne for bebyggelse - tilsidesættes derfor ikke ved at tillade sådanne matrikulære dispositioner.

På den baggrund anmoder jeg om, at §4, stk. 2 ændres, således at udstykning og arealoverførsler, i det omfang det er relevant, kan muliggøres, herunder at arealoverførsel til tilstødende ejendomme kan tillades.

Erstatning - hvis §4, stk. 2 fastholdes

Kommunen har vurderet, at der ikke er tale om en uproportional indskrænkning, fordi arealerne allerede er underlagt et generelt forbud mod bebyggelse.

Denne vurdering hviler imidlertid på en misforståelse af arealernes reelle retsstilling og værdi. Det fremgår af ekspropriationssagen, at arealerne efter planforholdene ikke har selvstændig anvendelsesmulighed ud over en meget begrænset rekreativ værdi. Netop derfor er muligheden for at indgå i tilstødende ejendommers bebyggelsesprocent den eneste reelle økonomiske udnyttelse af arealet.

Jeg vedlægger købstilbud og bud, som først og fremmest belyser og dokumenterer værdien af grundene uden en fredning - altså værdien af de dispositionsmuligheder, der eksisterer i dag. Hvis §4, stk. 2 fastholdes uændret, afskærer man ikke alene de konkrete værdier og anvendelser, der fremgår af tilbuddene, men man afskærer samtidig den sidste tilbageværende reelle økonomiske udnyttelse af arealerne, nemlig muligheden for at arealerne kan indgå i beregningen af bebyggelsesprocent på tilstødende ejendomme via arealoverførsel.

Hvis denne mulighed afskæres ved et generelt forbud i §4, stk. 2, mister arealet i praksis enhver markedsværdi. Der er dermed ikke blot tale om en yderligere regulering, men om et indgreb, der reelt udtømmer ejendommens økonomiske indhold, hvilket må karakteriseres som en de facto ekspropriation.

Denne vurdering understøttes af den værdiansættelse, der er foretaget i ekspropriations sagen. Over-taksationskommissionen har fastsat erstatningen til 250.000 kr. for et areal på 164 m², og værdien knyttes netop til arealets betydning i relation til nærliggende ejendomme og dets potentiale som supplement til disses udnyttelse.

Efter grundlovens § 73 skal indgreb i ejendomsretten være proportionale og må ikke gennemføres uden erstatning, hvis de har karakter af ekspropriation. Når en fredningsbestemmelse både afskærer enhver selvstændig anvendelse og samtidig forhindrer den eneste tilbageværende økonomiske udnyttelse, går indgrebet videre end nødvendigt for at opfylde fredningens formål. Enten må bestemmelsen derfor lempes, eller også må der ydes fuldstændig erstatning.

Jeg anmoder derfor om, at hvis §4, stk. 2 ikke ændres, må det lægges til grund, at der foreligger et indgreb med ekspropriativ karakter, som udløser krav om fuld erstatning svarende til arealets dokumenterede værdi.

Købstilbud og bud - dokumentation for nuværende værdi og konsekvens afhængigt af udfald

Jeg vedlægger købstilbud og bud for at dokumentere, at arealerne har en konkret nuværende markedsværdi, og for at belyse den økonomiske konsekvens afhængigt af, om §4, stk. 2 lempes eller fastholdes.

Jeg er opmærksom på, at nogle af buddene er betingede af forhold, som typisk ikke vil kunne gennemføres under en fredning (fx parkering på arealet). Disse bud viser, at en fredning vil afskære konkrete anvendelser og dermed reducere værdien.

Andre tilbud er derimod knyttet direkte til muligheden for udstykning/arealoverførsel og dokumenterer, at værdien kan bevares, hvis §4, stk. 2 lempes, uden at fredningens formål ændres. Tilbuddene er derfor vedlagt for at underbygge, at den mest proportionale løsning er at muliggøre relevante matrikulære dispositioner, og at hvis forbuddet fastholdes, må den værdiforringelse det medfører afspejles i erstatningen.

Kystsikring

Kommunen har oplyst, at den på nuværende tidspunkt ikke vil indgå aftale om at påtage sig det økonomiske ansvar for kystsikring på det foreslåede fredede område.

Jeg anmoder derfor om, at nævnet ved genoptagelsen lægger til grund, at eventuelle meromkostninger for mig som lodsejer i relation til pleje og kystrelaterede tiltag (herunder kystsikring) skal indgå i erstatningsfastsættelsen, hvis fredningen eller plejeplanen medfører sådanne omkostninger.

Bilagsoversigt

Bilag 1_Bemærkninger til fredningen og kommunens kommentarer.pdf

Bilag 2_Ekspropriationskendelse - 2024-195990.pdf

Bilag 3_Fredningskendelse af Rungsted Fiskerleje.pdf

Bilag 4_Hørsholm Kommunes bemærkninger til Fredning.pdf

Bilag 5_Tilbud A) 694-3 Underskrevet købstilbud_syddelen af matrikel 4æ.pdf

Bilag 6_Tilbud B) Bud på norddelen af matrikel 4æ.pdf

Bilag 7_Tilbud C) Tilbud om køb af matrikel 4a_1.png

Bilag 8_Tilbud C) Tilbud om køb af matrikel 4a_2.png

Bilag 9_Omkringliggende grunde_Rungsted Strandvej 100, 2960 Rungsted Kyst.pdf

Bilag 10_Omkringliggende grunde_Rungsted Strandvej 102, 2960 Rungsted Kyst.pdf
Bilag 11_Omkringliggende grunde_Rungsted Strandvej 108, 2960 Rungsted Kyst.pdf
Bilag 12_Omkringliggende grunde_Rungsted Strandvej 96, 2960 Rungsted Kyst.pdf
Bilag 13_Omkringliggende grunde_Rungsted Strandvej 98, 2960 Rungsted Kyst.pdf
...”

Af bilag 1 fremgår bl.a.:

”...

På vegne af ejer af matr.nr. 4a og 4æ Rungsted By, Rungsted fremsendes hermed indsigelse mod kommunens bemærkninger vedrørende ønsket om ændring af fredningsbestemmelsens § 4, stk. 2, således at arealoverførsel muliggøres.

Sagen angår arealer, som i henhold til fredningsbestemmelserne ikke må bebygges eller i øvrigt anvendes. Ejers ønske er ikke at ændre denne grundlæggende beskyttelse, men alene at sikre, at arealerne fortsat kan indgå i beregningen af bebyggelsesprocent på tilstødende ejendomme gennem arealoverførsel. Der er således tale om en disposition af planretlig og matrikulær karakter, som ikke indebærer nogen fysisk ændring af de fredede arealer.

Hørsholm Kommune har anført, at bestemmelsen skal sikre området karakter, og at en adgang til arealoverførsel vil kunne føre til en tættere eller mere massiv bebyggelse på naboejendomme. Dette synspunkt kan ikke tiltrædes, da dette vil medføre en rådighedsindskrænkende udvidelse af fredningen. En arealoverførsel ændrer ikke på fredningens indhold eller på de faktiske forhold på de fredede arealer, som fortsat vil være ubebyggede og beskyttede. Eventuelle ændringer i bebyggelsesomfanget på naboejendomme vil i øvrigt fortsat være underlagt den gældende planretlige regulering, herunder lokalplaner og bygningsreglementet. Fredningens formål – at friholde arealerne for bebyggelse – tilsidesættes derfor ikke ved at tillade arealoverførsel.

Kommunen har endvidere vurderet, at der ikke er tale om en uproportional indskrænkning, idet arealerne allerede er underlagt et generelt forbud mod bebyggelse. Denne vurdering hviler imidlertid på en misforståelse af arealernes reelle retsstilling og værdi. Det fremgår af ekspropriationssagen, at arealerne efter planforholdene ikke har selvstændig anvendelsesmulighed ud over en meget begrænset rekreativ værdi. Netop derfor er muligheden for at indgå i tilstødende ejendommers bebyggelsesprocent den eneste reelle økonomiske udnyttelse af arealet.

Hvis denne mulighed afskæres, mister arealet i praksis enhver markedsværdi. Der er dermed ikke blot tale om en yderligere regulering, men om et indgreb, der reelt udtømmer ejendommens økonomiske indhold. Dette må karakteriseres som en de facto ekspropriation.

Denne vurdering understøttes af den værdiansættelse, der er foretaget i ekspropriationssagen. Overtaksationskommissionen har fastsat erstatningen til 250.000 kr. for et areal på 164 m². Denne værdi afspejler netop arealets betydning i relation til nærliggende ejendomme og dets potentiale som supplement til disses udnyttelse. Hvis arealoverførsel ikke tillades, bortfalder denne værdi fuldstændigt.

Efter grundlovens § 73 skal indgreb i ejendomsretten være proportionale og må ikke gennemføres uden erstatning, hvis de har karakter af ekspropriation. Når en fredningsbestemmelse både afskærer enhver selvstændig anvendelse og samtidig forhindrer den eneste tilbageværende økonomiske udnyttelse, går indgrebet videre end nødvendigt for at opfylde fredningens formål. Enten må bestemmelsen derfor lempes, eller også må der ydes fuldstændig erstatning.

Det gøres på denne baggrund gældende, at en tilladelse til arealoverførsel er fuldt forenelig med fredningens formål, og at et forbud herimod er uproportionalt og reelt værdidestruerende. Der nedlægges derfor påstand om, at fredningsbestemmelsens § 4, stk. 2 ændres, således at arealoverførsel til tilstødende ejendomme tillades. Såfremt dette ikke imødekommes, må det lægges til grund, at der foreligger et ekspropriativt indgreb, som udløser krav om fuld erstatning svarende til arealets dokumenterede værdi.

...”

Af lodsejers supplerende bemærkninger af mail af 2. april 2026 fremgår:

”...

Det fremgår heraf, at de to arealer er offentligt vurderet til henholdsvis:

Matr.nr. 4a (670 m²): 2.450 kr./m² svarende til 1.641.500 kr.

Matr.nr. 4æ (755 m²): 1.250 kr./m² svarende til 943.750 kr.

Den samlede offentligt vurderede grundværdi udgør således 2.585.250 kr.

På baggrund af de foreliggende købstilbud kan arealerne tilsvarende opgøres til en samlet markedsværdi på i alt 4.750.000 kr.

Jeg henviser i den forbindelse til det grundlæggende princip efter naturbeskyttelsesloven og grundlovens § 73 om, at der ved fredning skal ydes fuld erstatning for det økonomiske tab, som fredningen påfører ejeren, og at erstatningen fastsættes som forskellen mellem ejendommens værdi før og efter fredningen.

De fremsendte købstilbud og den offentlige vurdering dokumenterer efter min opfattelse først og fremmest arealernes værdi uden en fredning. Disse oplysninger er derfor relevante ved vurderingen af den værdiforringelse, som fredningen medfører.

Jeg fremsender derfor dette materiale som yderligere dokumentation, som led i mine afsluttende bemærkninger til den genoptagne fredningssag FN-NSJ-22-2024F, med henblik på at belyse arealernes aktuelle økonomiske værdi og den værdiforringelse, som fredningen medfører.

...”

Den videre sagsbehandling

Da fredningsnævnet har været enige om, at fredningssagen, herunder erstatningen, bør genoptages i overensstemmelse med lodsejerens anmodning, er nærværende afgørelse til ny fredningskendelse udarbejdet og efterfølgende sendt i høring hos de tidligere høringsparter.

Endelig er lodsejer ved mail af 9. juni 2026 efter høring over den nye fredningskendelse fremkommet med yderligere bemærkninger, herunder om, at hun mener, at fredningen fortsat medfører en værdiforringelse selvom forbud mod udstykning og arealoverførsel er udgået, og at fredningen medfører en rådighedsindskrænkning, da der ikke forud for fredningen var offentlig adgang til arealerne, samt at hun har konstateret, at der opsat nye stejler uden hendes samtykke. Hun anmoder i mailen om, at fredningsnævnet forholder sig konkret til hendes supplerende bemærkninger og dokumentation, genovervejer erstatningen, om nødvendigt med en sagkyndig vurdering af tabet, begrænser den offentlige adgang til færdsel og ophold samt indskriver i fredningsbestemmelserne, at opsætning af tavler, stejler, både og lignende på arealerne skal godkendes af lodsejer.

Kommunen har efter høring over den nye fredningskendelse udtalt sig imod, at forbuddet mod udstykning og arealoverførsel udgår.

9. Fredningsnævnets bemærkninger og afgørelse

I afgørelsen har deltaget retspræsident Elisabet Michelsen (formand), Niels Venge Olesen (udpeget af miljøministeren) og Steffen Brygger Lund (udpeget af Hørsholm Kommune). Fredningsnævnets afgørelse er enstemmig.

Efter naturbeskyttelseslovens § 37 skal fredningsnævnet foretage offentlig bekendtgørelse af et fredningsforslag og sende det til bl.a. ejerne af de ejendomme, der omfattes af fredningen. Fredningsnævnet skal indkalde til et offentligt møde på samme måde. Efter § 40 skal fredningsnævnet foretage offentlig bekendtgørelse om fredningssagens afgørelse og sende afgørelsen til bl.a. dem, der har fået fredningsforslaget tilsendt. Ejere er klageberettigede og kan indsende skriftlig klage over fredningsnævnets afgørelse til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. § 43. Klagefristen er 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, jf. § 87.

Fredningsnævnet kan ikke dokumentere, at fredningsforslaget og indkaldelsen til det offentlige møde er sendt til lodsejerens korrekte adresse. Det er dermed usikkert, om lodsejeren har haft tilstrækkelig mulighed for at orientere sig om sagen, for at deltage i det offentlige møde, og for at fremkomme med bemærkninger til fredningsforslaget og til erstatningsafgørelsen. Dette findes at udgøre en så alvorlig sagsbehandlingsfejl, at sagen bør genoptages. Det ændrer ikke herpå, at afgørelsen om fredning og erstatningsafgørelsen er modtaget af lodsejeren og er korrekt offentligt bekendtgjort, og at lodsejeren kunne have indgivet skriftlig klage til klagenævnet inden udløbet af fristen.

På denne baggrund ophæves den tidligere fredningskendelse af 15. december 2025 og erstattes af nærværende afgørelse.

Henset til den nævnte sagsbehandlingsfejl og efter lodsejerens ønske herom har fredningsnævnet givet lodsejeren mulighed for nu at fremkomme med sine bemærkninger til fredningsforslaget og til

spørgsmålet om erstatning. Lodsejeren er herefter fremkommet med nogle indsigelser, som er gengivet ovenfor. Lodsejeren har endvidere kommenteret på kommunens supplerende bemærkninger. Lodsejeren har ikke fremsat ønske om yderligere møder eller andet.

Det fremgår af naturbeskyttelseslovens § 33, stk. 1, at fredningsnævnet kan gennemføre fredning af bl.a. landarealer til varetagelse af de formål, der er nævnt i naturbeskyttelseslovens § 1.

Af naturbeskyttelseslovens § 1 fremgår det, at loven skal medvirke til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Det er anført i naturbeskyttelseslovens § 1, stk. 2, at 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. Endvidere tilsigter loven særligt at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser. Endelig tilsigter loven særligt at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet.

Fredningsnævnet er – fortsat - enig med fredningsrejserne i, at det foreslåede område er beskyttelsesværdigt, og at en naturfredning vil være et egnet middel til at sikre de hensyn, der er anført i fredningsforslagets formålsbestemmelse.

Fredningsnævnet har herved navnlig lagt vægt på de velbeskrevne kulturhistoriske værdier, som knytter sig til området, og at området har en særlig værdi som et offentligt tilgængeligt grønt åndehul i Strandvejens bebyggelser langs Øresund.

Nævnet bemærker, at fredningsbestemmelserne kun gælder for de af fredningen omfattede matrikler og ikke for nabomatriklerne.

Da formålet med forslagets § 4, stk. 2 om forbud mod udstykning og arealoverførsel skulle være at sikre områdets karakter og undgå tættere bebyggelse på tilstødende grunde, har fredningsnævnet - i overensstemmelse med lodsejerens ønske - udtaget denne bestemmelse. Fredningens indhold og omfang vedrører kun de fredede arealer og rækker ikke udover fredningsgrænserne. Og omvendt gælder fredningens bestemmelser for de af kendelsen omfattede arealer, uanset om de senere måtte blive udstykket, arealoverført eller tilsvarende, således at arealerne fortsat vil være beskyttede efter fredningsbestemmelserne.

Fredningsnævnet har ikke på baggrund af lodsejerens ønske om, at kommunen påtager sig ansvar og udgifter ved eventuel kystsikring og plejeplan, fundet grundlag for at ændre i fredningsbestemmelsens § 4, stk. 1 om plejeplan. Det bemærkes, at kommunen i sit høringssvar har anført, at de ikke har pligt til at kystsikre en privat grund, og at kommunen fremadrettet vil stå for plejen af det samlede fredede areal, og at ejer forinden vil blive underrettet, og vil få mulighed for selv at foretage plejen indenfor en frist.

Fredningsnævnet bemærker, at det bl.a. er formålet med fredningen, at offentligheden skal have adgang til området, og derfor kan færdes og have kortvarigt ophold på området, hvorfor lodsejers ønske om at begrænse dette, ikke kan imødekommes. Lodsejers ejendom er en ubebygget grund direkte til stranden og en ubebygget grund med stejlepladser skråt bagved den anden grund.

Kommunen er tilsyns- og plejemyndighed, og skal udarbejde en plejeplan. Det forudsættes herved, at kommunen har en dialog med lodsejer herom, herunder om vedligeholdelse af støjler, opsætning af informationstavler mv., uden at det dog kræves, at lodsejer skal godkende plejeplanen. Kommunen har som anført ovenfor udtalt, at lodsejer vil blive underrettet og få mulighed for selv at udføre vedligeholdelse indenfor en frist. Placering af fx en båd vil tillige kræve fredningsnævnets godkendelse.

På den baggrund og ud fra forslag udarbejdet af kommunen har fredningsnævnet fastsat følgende fredningsbestemmelser:

10. Fredningsbestemmelser

§1 Formål

Fredningen har til formål:

- At sikre offentlighedens adgang til området.
- At opretholde og forbedre arealernes kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier.
- At området forbliver åbent og med kig ud til Øresund.

§2 Fredningsområdet

Området omfatter ca. 0,27 ha, som fremgår af fredningskortet (Kortbilag 1).

§3 Bevaring af området

Stk. 1 Fredningsområdet skal bevares i sin nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er påbudt eller tilladt i de følgende bestemmelser.

Stk. 2 Fredningsnævnets godkendelse erstatter ikke nødvendige tilladelser eller dispensationer, som skal indhentes ved andre myndigheder.

§4 Arealernes drift og anvendelse

Stk.1 I forbindelse med vedtagelsen af fredningen skal der udarbejdes en plejeplan for området. Plejeplanen skal udmønte fredningens formål. Naturpleje af arealerne skal udføres, som beskrevet i plejeplanen.

Stk. 2 Oplagring af byggematerialer, ikke indregistrerede køretøjer, campingvogne og lign. må ikke finde sted på fredningsområdet.

§5 Bebyggelse og faste konstruktioner

Stk.1 Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art indenfor fredningsområdet.

Stk. 2 De på arealerne værende stejler og tjærebord skal vedligeholdes og bevares.

Stk. 3 Der må opsættes informationstavler til formidling af fredningen på foranledning af plejemyndigheden.

Stk. 4 Fredningen er ikke til hinder for, at der med fredningsnævnets godkendelse kan placeres bænke, en båd til kulturhistorisk formidling og lign.

§6 Terrænændringer

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænændringer af nogen art. Der må ikke fyldes op, graves af eller planeres.

§7 Almenhedens adgang

Stk. 1. Offentligheden har ret til at færdes og kortvarige ophold er tilladt i fredningsområdet.

§8 Tilsyn

Stk. 1 Hørsholm Kommune fører tilsyn med overholdelsen af fredningens bestemmelser.

§9 Dispensationer

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

11. Erstatning

Samtidig med denne afgørelse har fredningsnævnet truffet særskilt afgørelse om erstatning.

Niels Venge Olesen

Elisabet Michelsen

Steffen Brygger Lund

12. Klagevejledning

Fredningsnævnets afgørelse kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 43 påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klageberettigede er 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 interesser berøres af forslaget samt organisationer mv., som antages at have en væsentlig interesse i fredningsforslaget. Erstatningsafgørelsen kan dog kun påklages af ejere og brugere samt statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af afgørelsen. Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand kan ifølge naturbeskyttelseslovens § 47 ikke påklages. Klage indgives skriftligt til Miljø- og Fødevarerklagenævnet på en af følgende måder

- Digital Post, hvor du skal vælge Nævnenes Hus som modtager, eller
- almindelig brevpost til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, att.: Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

13. Ejerfortegnelse

Fredningens fordeling på ejere og ejendomme fremgår af listen nedenfor:

Rungsted Fiskerleje – areal og lodsejer liste

Matrikel	Ejer	Areal
4a, Rungsted By	Lbnr. 1	670 m ²
4æ, Rungsted By	Lbnr. 1	818 m ²
7000ad, Rungsted By	Lbnr. 2 (offentlig vej)	164 m ²
7000k, Rungsted By	Lbnr. 2 (offentlig vej)	1054 m ²



0 5 10 20
Meter

Matrikelkort udtræk af 16. Januar 2024

Målforhold 1:1.000

 Fredningsafgrænsning

 Matrikelplade

KORTBILAG 1 Fredningsafgrænsning