

Afgørelser – Reg. nr.: 02070.02

Fredningen vedrører: Højen Kirke

Domme

Taksationskommissionen 06-12-1989

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 30-08-1989

Fredningsnævnet 16-12-1988, 23-09-1953

Kendelser

Deklarationer

TAKSATIONSKOMMISSIONEN >

TAKSATIONSKOMMISSIONEN
VEDRØRENDE NATURFREDNING

REG. NR. 02070.020

ADRESSE.
SLOTSMARKEN 13. 2970 HØRSHOLM
TLF 45 76 53 76

Sag nr. 257. Fredning af Højen kirkes omgivelser.

Kendelse:

(Meddelt den 6. december 1989)

Overfredningsnævnets afgørelse af 30. august 1989 om erstatning i anledning af fredning af Højen kirkes omgivelser i Vejle kommune, Vejle amt er påklaget til taksationskommissionen vedrørende naturfredning af gårdejer Karsten Nielsen.

Taksationskommissionen har den 16. november 1989 besigtiget den fredede ejendom og forhandlet med ejeren, der under taksationen har været bistået af Landbrugets Rådgivningscenter, Landskontoret for Landboret ved konsulent Sten W. Laursen og bygningskonsulent Ejgil Jørgensen, Landbocentret, Vejle.

Vejle amtskommune, Landskabskontoret var repræsenteret ved arkitekt Erik Abitz.

Konsulent Laursen har på Karsten Nielsens vegne for taksationskommissionen nedlagt erstatningspåstand på 235.029 kr., der er specificeret således:

1) Forsinkelse af byggeri	139.029 kr.
2) Nedgang i ejendommens handelsværdi	85.000 kr.
3) Restriktioner vedr. delområde B	11.000 kr.
	<hr/>
	235.029 kr.

Under taksationen har konsulent Laursen nærmere redegjort for erstatningspåstanden på grundlag af et skriftligt indlæg af 10. november 1989. Heraf fremgår bl.a., at det under 2) anførte beløb må opgøres på grundlag af fordyrelsen ved at gennemføre det byggeprojekt, som Overfredningsnævnets afgørelse muliggør i forhold til det oprindelige projekt, som ejeren ønskede gennemført, hvilken fordyrelse er udregnet til 123.000 kr.

Beløbet under 3) er beregnet for den del af område B, som ikke anvendes til kørevej og lade, og som skønsmæssigt er ansat til 2000 m², for hvilket areal der påstås tilkendt 4,50 kr. pr. m² med tillæg af 2.000 kr. til såning af græs og udgifter til at holde græsarealerne.

Taksationskommissionens bemærkninger:

Det tiltrædes, som anført af Overfredningsnævnet, at der ikke ved erstatningsfastsættelsen for forsinkelse af byggeri kan tages hensyn til forhold, som ligger forud for rejnsning af fredningssagen, herunder heller ikke den forsinkelse, som måtte være en følge af det forbud, som i medfør af naturfredningslovens § 11 blev nedlagt den 18. februar 1986. Da de rejste krav vedrører forsinkelse af et byggeri i 1986, og da fredningssagen er rejst den 13. februar 1987, tiltrædes det, at der ikke er givet erstatning vedrørende forsinkelsen.

Taksationskommissionen finder, at værdinedgangen i ejendommens handelsværdi må bedømmes under ét for hele den fredede ejendom, således at der ikke udmåles særskilt erstatning for delområde B.

Efter en samlet bedømmelse af de pålagte restriktioner,

herunder udformning og placering af det tilladte nybyggeri af slagtesvinestald og planlade findes det herefter ikke godtgjort, at værdinedgangen som følge af fredningen overstiger det beløb på 25.000 kr., som Overfredningsnævnet har fastsat. Kommissionen stadfæster derfor Overfredningsnævnets erstatningsafgørelse.

Herefter bestemmes:

Erstatningen til Karsten Nielsen for fredningen af en del af ejendommen matr.nr. 4 a Højen by, Højen, fastsættes til 25.000 kr.

Beløbet forrentes som bestemt ved Overfredningsnævnets afgørelse af 30. august 1989.

Der tillægges gårdejer Karsten Nielsen i yderligere godtgørelse for sagkyndig bistand under taksationssagen 2.000 kr., der kan udbetales direkte til Landskontoret for Landboret samt 650 kr., der kan udbetales direkte til Landbo-centret, Vejle.

Ole Nicolaisen

Karl Nielsen

K. P. Andersen

OVERFREDNINGSNÆVNET >

Overfredningsnævnets afgørelse

af 30. august 1989

om fredning af Højen Kirkes omgivelser i
Vejle Kommune, Vejle Amt (sag nr. 2749/88).

Fredningsnævnet for Vejle Amts Sydlige Fredningskreds har ved afgørelse af 16. december 1988 bestemt fredning af et 18 ha stort område omkring Højen Kirke i Vejle Kommune. Fredningen berører 3 ejendomme i privat eje samt en ejendom, der tilhører Højen Kirkes Menighedsråd. Fredningssagen er rejst i 1987 af Vejle Amtsråd.

Hele området er landzone. Med undtagelse af et lille hjørne i den sydøstlige del af fredningen er arealet omfattet af naturfredningslovens § 47 b (højdebegrænsningen på 8,5 m indenfor 300 m omkring kirken). Højen Kirke omgives af åbne landbrugsarealer, 2 mindre huse og landbrugsejendommen "Degnegård".

Fredningens formål er at regulere en planlagt udvidelse af driftsbygningerne på "Degnegård" og eventuelt senere udvidelser på de andre naboejendomme til Højen Kirke, således at hovedparten af omgivelserne fortsat friholdes for byggeri og beplantning.

Fredningsnævnets afgørelse er forelagt Overfredningsnævnet til efterprøvelse i medfør af naturfredningslovens § 25. Afgørelsen er tillige påklaget til Overfredningsnævnet af 2 af de private ejere repræsenteret af Landskontoret for Landboret.

Landskontoret har påstået fredningen ophævet eller en reduktion af dens geografiske udstrækning, idet kirkens omgivelser anses for tilstrækkeligt beskyttet af de generelle lovregler og idet de faktiske bebyggelses- og terrænforhold indenfor området sætter snævre grænser for en udvidelse af bygningerne.

Såfremt fredningen gennemføres ønskes mulighed for at udvide "Degnegård" med en lade eller en silo samt en slagtesvinestald vest for den nyopførte so- og smågrisestald. Hvis Overfredningsnævnet fastholder den i afgørelsen tilladte placering af bygningerne, vil dette medføre forøgede byggeomkostninger samt ulempe for driften, ligesom ejendommens have vil blive berørt.

Det er endvidere anført, at fredningen bør åbne mulighed for opførelse af en medhjælperbolig i umiddelbar forlængelse af en række bebyggede parceller sydvest for kirken, og at bestemmelserne om beplantning og kørselsareal for området B bør udgå, idet disse restriktioner ikke kan begrundes ud fra fredningens formål. Bestemmelsen om miljøgener bør efter Landskontorets opfattelse udelades under henvisning til, at denne regulering varetages efter miljøbeskyttelsesloven.

Vejle Amt, Kirkeministeriet og Danmarks Naturfredningsforening har anbefalet en stadfæstelse af Fredningsnævnets afgørelse, eventuelt med en tilføjelse om tilladelse til etablering af skyggedannende beplantning langs Højen Å.

I sagens behandling har deltaget samtlige 11 medlemmer af Overfredningsnævnet. Overfredningsnævnet skal enstemmigt udtale:

Det tiltrædes, at en del af Højen Kirkes omgivelser pålægges fredningsbestemmelser til sikring af indsigten til Højen Kirke og dermed en regulering af driftsbygningens udvidelsen på "Degnegård".

Der findes imidlertid ikke tilstrækkelig begrundelse for, at fredningen skal omfatte de 2 bebyggede parceller i delområde C og de åbne

landbrugsarealer i delområde D, hvor naturfredningslovens § 47 b og zoneloven må anses for at give tilstrækkelig mulighed for at regulere eventuel uønsket bebyggelse. Fredningen bør derfor begrænses til alene at omfatte delområde A og B.

Fredningsbestemmelserne findes af hensyn til ejerens behov for at kunne tilrettelægge en hensigtsmæssig drift at burde ændres, således at fredningen ikke er til hinder for eventuel udvidelse med en lade og en slagtesvinestald i overensstemmelse med kortbilag 2 til denne afgørelse.

Miljøbeskyttelsesloven anses endvidere for tilstrækkelig til at varetage reguleringen af miljøgener fra landbruget, hvorfor fredningen ikke bør indeholde nogen bestemmelse herom.

Den nuværende bevoksning på delområde B findes endvidere at være af en sådan beskeden beskaffenhed, at den kan tillades bibeholdt.

De øvrige af Fredningsnævnet fastsatte bestemmelser for områderne A og B tiltrædes.

Idet Fredningsnævnet afgørelse ophæves, fastsættes herefter følgende fredningsbestemmelser for en del af ejendommen matr.nr. 4 a Højen By, Højen, som er afgrænset på kortbilag 1, der hører til Overfredningsnævnets afgørelse (fredningskortet):

§ 1. Fredningens formål.

Fredningen har til formål, at regulere bebyggelse og beplantning på landbrugsejendommen "Degnegård", således at indsigtten til Højen Kirke bevares, og at kirken ikke skæmmes af særlig uheldig udformet byggeri.

§ 2. Anvendelse af område A.

- a). På delområde A kan der kun nyopføres bygninger og anlæg til landbrugsformål efter Fredningsnævnets forudgående godkendelse.
- b). Den under litra a omtalte godkendelse kan kun meddeles på betingelse af
- at højden ikke overstiger 6,5 m,
 - at bygningerne udformes på traditionel vis med saddeltag,
 - at de anvendte materialer ikke er særligt dominerende og tilpasset omgivelserne,
- c). Det er tilladt at opføre en slagtesvinestald og en lade med den ifølge kortbilag 2 fastlagte placering og størrelse, såfremt betingelserne under litra b er opfyldt.

§ 3. Anvendelse af område B.

- a). Arealet må alene anvendes som til- og frakørselsareal til driftbygninger og gylletanke.
- b). På arealet må der ikke opføres bebyggelse eller etableres faste indretninger. Undtaget herfra er placeringen af den under § 2 tilladte ladebygning, som må opføres indenfor område B i overensstemmelse med det planlagte projekt, jfr. kortbilag 2.
- c). Arealet må ikke anvendes til oplag eller affaldsplads eller til permanent henstilling af maskiner.
- d). Ny tilplantning må ske med enkeltstående løvfældende træer, eventuelt langs Højen Å, eller som lav hækbeplantning, men kun med Fredningsnævnets godkendelse.
- e). Kørselsarealet kan udlægges i grus el. lign. Den resterende del af område B skal holdes græsklædt.

§ 4. Dispensationer.

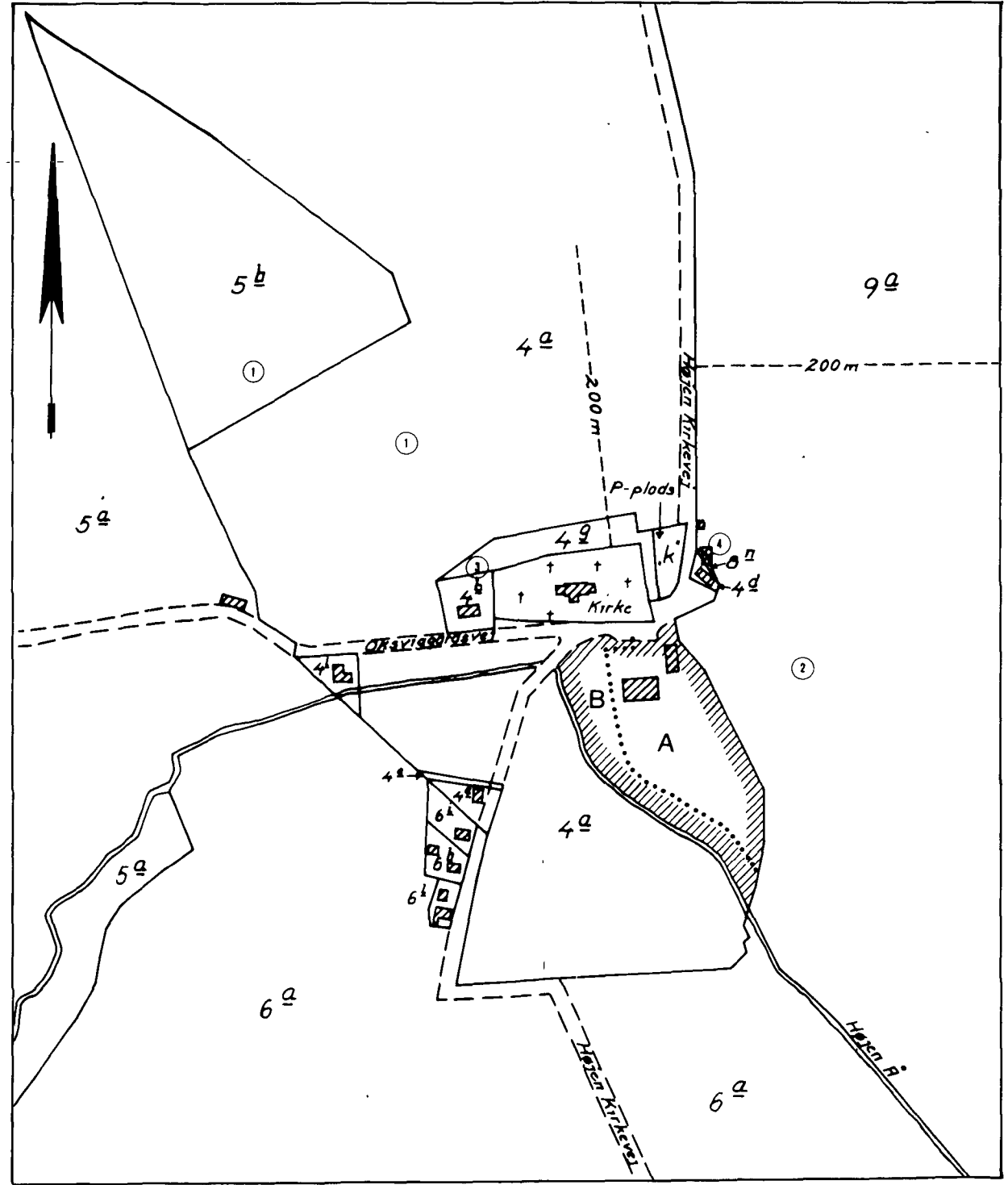
En dispensation fra §§ 2 og 3 kan endvidere meddeles efter reglerne i naturfredningslovens § 34, hvis det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål.

På Overfredningsnævnets vegne



Bent Jacobsen
viceformand

/bop

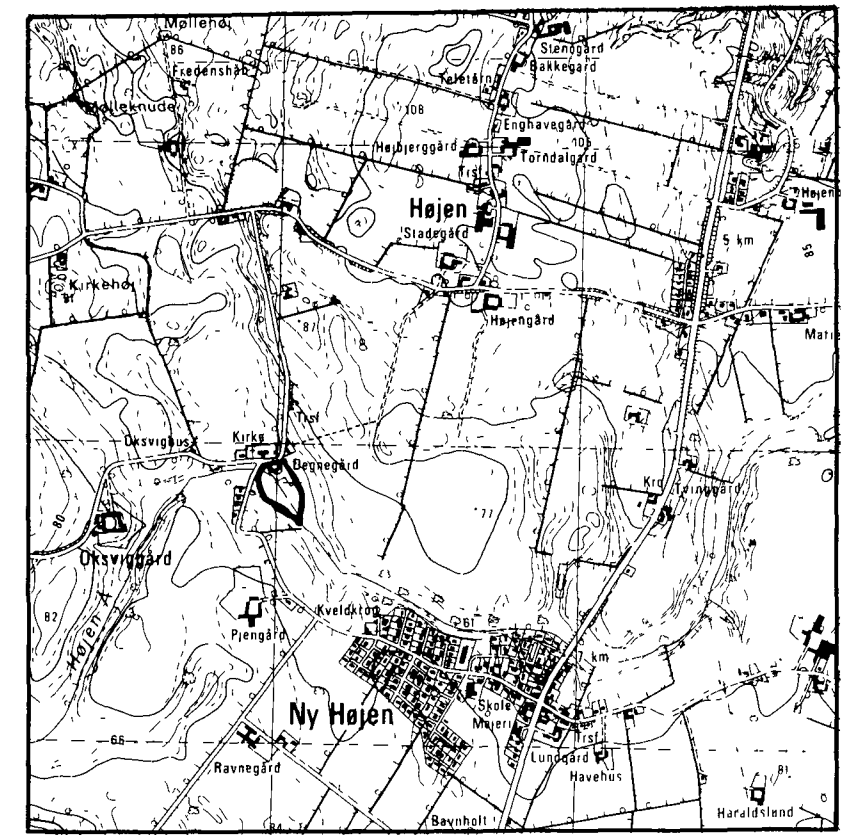
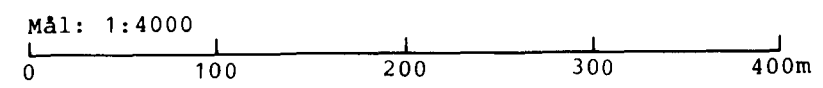


Signaturer:

////// Fredningsgrænse

Delområde A - byggefelt, jfr. afg. § 2

Delområde B - friareal, jfr. afg. § 3



Udsnit af kortblad 1213 I SV - målestok 1:25.000
 Reproduceret med Geodætisk Instituts tilladelse (A-86). Copyright

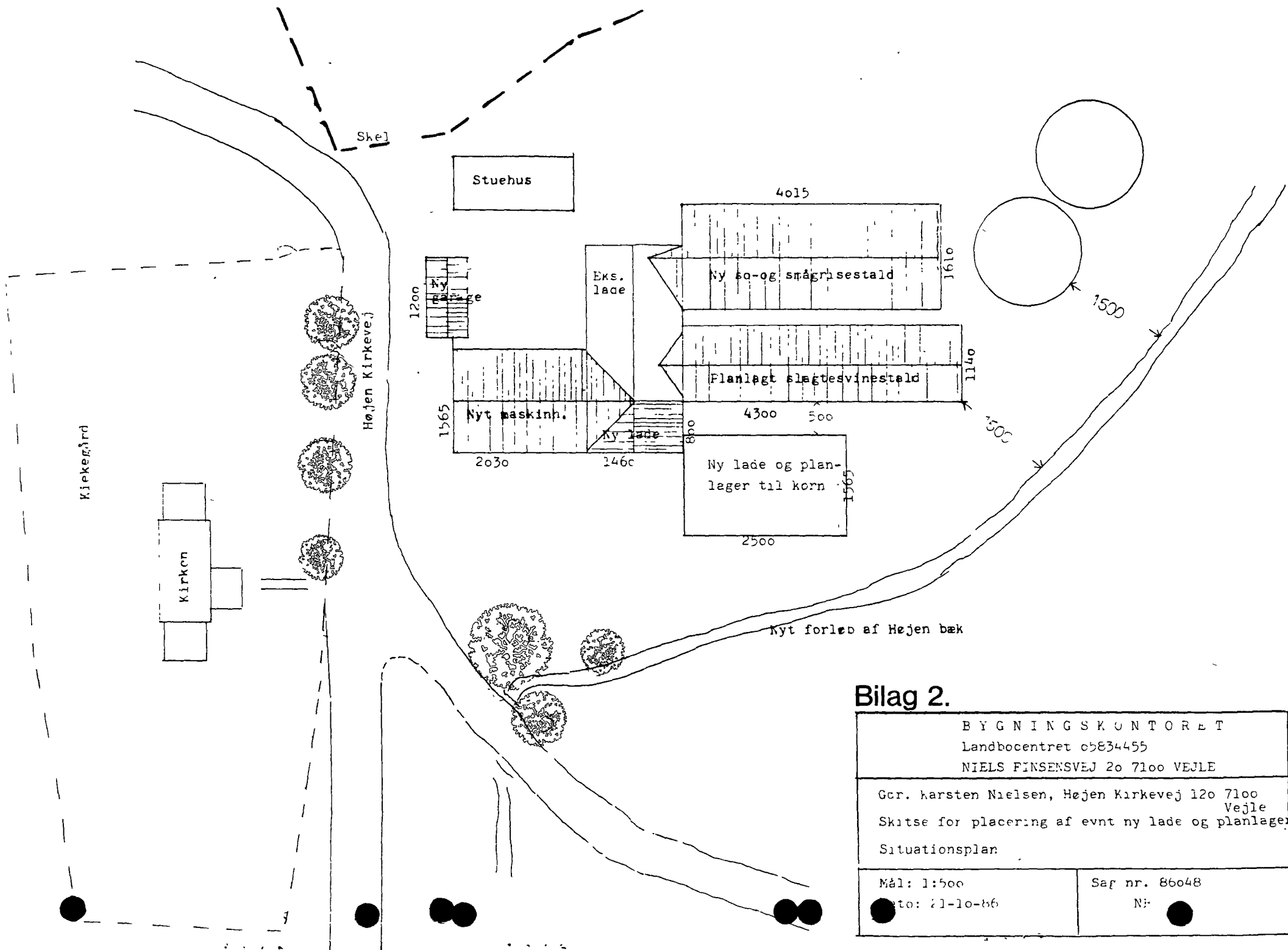
Markering af fredningen

**DEL AF HØJEN BY, HØJEN
 VEJLE KOMMUNE
 VEJLE AMTSKommUNE**

FREDNINGSKORT
 OVERFREDNINGSNÆVNETS
 fredningsafgørelse af Aug. 1989
 1989 sag nr 2749/88

Udarbejdet af landskabskontoret, Vejle amtskommune,
 december 1988.

Rettet af Skov- og Naturstyrelsen, august 1989.



Bilag 2.

BYGNINGSKONTOR ET Landbocentret 05834455 NIELS FINSENSVEJ 20 7100 VEJLE	
Gør. karsten Nielsen, Højen Kirkevej 120 7100 Vejle	
Skitse for placering af evt ny lade og planlager Situationsplan	
Mål: 1:500 Dato: 21-10-86	Sag nr. 86048 Nr:

Overfredningsnævnets afgørelse

af 30. august 1989

om erstatning i anledning af fredning af Højen Kirkes
omgivelser i Vejle Kommune, Vejle Amt (sag nr. 2749/88).

Fredningsnævnet for Vejle Amts Sydlige Fredningskreds har den 16. december 1988 truffet afgørelse om erstatning i anledning af den samtidig besluttede fredning af Højen Kirke og dens omgivelser i Vejle Kommune. Erstatning er tilkendt ejerne af de 4 ejendomme, som berøres af fredningen, med ialt 179.370 kr.

Ejeren af ejendommen "Degnegård" under fredningsområderne A og B er tilkendt en erstatning på 100.000 kr. for en mindre hensigtsmæssig placering af et planlagt byggeri og nedgang i ejendommens handelsværdi. Derudover har Nævnet ydet en erstatning på 60.000 kr. for byggeriets forsinkelse, vinterforanstaltninger, prisstigninger og øvrige ulemper. For fredningen af landbrugsarealerne under delområde D er erstatningen fastsat til 1.000 kr. pr. ha. De øvrige to af fredningen omfattede ejendomme i område C er tilkendt en mindsterstatning på hver 1.000 kr.

Fredningsnævnets afgørelse er i medfør af naturfredningslovens § 25 forelagt Overfredningsnævnet til efterprøvelse. Erstatningsfastsættelsen er tillige påklaget til Overfredningsnævnet af to ejere repræsenteret af Landskontoret for Landboret.

Overfredningsnævnet har ved anden afgørelse af dags dato ændret fredningsområdets afgrænsning, således at kun en del af ejendommen matr. nr. 4 a Højen By, Højen, bliver berørt af fredningen. På denne baggrund bortfalder erstatning til de udtagne ejendommens ejere, d.v.s. lodsejer nr. 2, 3 og 4.

Landskontoret for Landboret har på vegne af lodsejer nr. 1 fremsat dels et arealerstatningskrav på 1.000 kr. pr. ha og dels et samlet krav på ialt 262.554 kr. til dækning af de samlede tab, fredningssagen har påført ejeren. Erstatningskravet er opgjort under hensyn til et tab på 139.029 kr. for forsinkelse af byggeriet, en skønnet nedgang i ejendommens handelsværdi på 100.000 kr. som følge af de restriktioner for fremtidigt byggeri, som fredningen bevirker, og for restriktionerne for område B et beløb på 23.525 kr.

I sagens behandling har deltaget samtlige 11 medlemmer af Overfredningsnævnet.

Overfredningsnævnet skal enstemmigt udtale:

Ved anden afgørelse af dags dato har Overfredningsnævnet tiltrådt den omhandlede fredning med en indskrænkning af fredningsområdets afgrænsning og ændring af fredningsbestemmelsernes indhold. Ændringerne medfører bl.a., at ejendommene under lb.nr. 2, 3 og 4 udgår, at der kan opføres en planlade og en slagtesvinestald vest for de eksisterende bygninger på ejendommen under lb.nr. 1, og at bevoksningen på område B kan bevares.

Under hensyn til de anførte lempelser af fredningen i forhold til Fredningsnævnets afgørelse vil fredningen kun i yderst begrænset omfang være til hinder for en hensigtsmæssig placering og udformning af de af ejeren ønskede driftsbygninger på ejendommen eller for anvendelsen iøvrigt af de fredede arealer omkring gårdens bygninger.

Da det fredede areal nu er begrænset til et areal, der hovedsagelig

udgør ejendommens bygningsareal med nærmeste omgivelser og ikke egentlige dyrkede landbrugsarealer, er der ikke grundlag for at tilkende erstatning efter en grundtakst som påstået.

Ud fra en samlet vurdering af, hvad fredningen herefter vil betyde for ejendommens handelsværdi, finder Overfredningsnævnet at kunne fastsætte den ved fredningen forårsagede værdinedgang til 25.000 kr.

De af ejeren påståede tab som følge af forsinkelse af byggeriet af den allerede opførte smågrisestald er forårsaget af forhold, der ligger forud for rejsning af fredningssagen, og er således ikke en følge af selve fredningssagen, hvorfor der ikke kan tages hensyn hertil ved erstatningsfastsættelsen. Det bemærkes i denne forbindelse, at det forbud, som blev nedlagt af Vejle Amt den 18. februar 1986 efter naturfredningslovens § 11, ikke udløser erstatningspligt.

Erstatningen, som følger af fredningen, tilkendes herefter således:

Lb.nr. 1.

Karsten Nielsen: 25.000 kr.

Erstatningsbeløbet forrentes efter naturfredningslovens § 19, stk. 4, 1. pkt., fra den 16. december 1988 (datoen for Fredningsnævnets afgørelse) med en årlig rente, der er 1 % højere end den til enhver tid fastsatte diskonto.

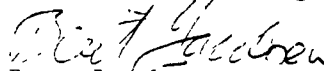
I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for Overfredningsnævnet tillægges der ejeren et beløb på 11.800 kr., der udbetales direkte til Landskontoret for Landboret.

Erstatningen med renter og det tilkendte omkostningsbeløb udredes af staten med 75 % og af Vejle Amt med 25 %.

Overfredningsnævnets afgørelse af erstatningsspørgsmålet kan påklages til Taksationskommissionen vedrørende Naturfredning (adr. Slotsmar-

ken 13, 2970 Hørsholm) af ejeren, Miljøministeren og Vejle Amt. Klagefristen er 4 uger fra den dag, Overfredningsnævnets afgørelse er meddelt den pågældende. Størrelsen af det tilkendte omkostningsbeløb kan ikke påklages, jfr. naturfredningslovens § 31.

På Overfredningsnævnets vegne


Bent Jacobsen

viceformand

FREDNINGSNÆVNET>

Fredningsnævnets afgørelse
af 16. december 1988
om fredning af Højen kirkes omgivelser, Vejle kommune.
(Sag nr. FVAS. 22/1987)

Vejle Amtsråd har den 13. februar 1987 rejst fredningssag for Højen kirkes omgivelser.

Bekendtgørelse om sagens indbringelse for navnet har været indrykket i Statstidende den 17. marts 1987 og i Jyllands-Posten og Vejle Amts Folkeblad den 17. marts 1987.

Møde med lodsejerne fandt sted den 1. maj 1987.

Fredningens formål:

En regulering af bebyggelsen omkring kirken, herunder specielt landbrugets driftsbygninger, således at kirken ikke lukkes inde af bebyggelse eller skæmmes af særlig uheldig udformet byggeri, og at bevare landskabets åbne karakter ved en regulering af de beplantningsmæssige forhold omkring kirken.

Med hensyn til områdets afgrænsning henvises til vedlagte kortbilag.

Bestemmelser for område A

(byggefelt samt have), del af matr. nr. 4 a Højen by, Højen.

På arealet kan der kun nyopføres bygninger og anlæg til landbrugsformål.

Bebyggelse og anlæg til landbrugsformål kan opføres efter fredningsnævnets forudgående godkendelse:

- når højden ikke overstiger 6,50 m
(svarende til højden på det ekssi-

- sterende maskinhus,
- når bygningerne udformes på traditionel vis med saddeltag
 - når de anvendte materialer ikke er særligt dominerende og i øvrigt er tilpasset omgivelserne,
 - når det ved bygningernes og anlæggenes placering på området er sikret, at der ikke opstår væsentlige miljøgener (støj- og lugtgener) på kirkegården.

Bestemmelserne skal sikre, at den planlagte udvidelse af Degnegård sker inden for det angivne byggefelt, således at arealet lige syd for kirken fortsat friholdes for bebyggelse. Det er således ikke tilladt at opføre en lade, som helt eller delvist placeres indenfor område B.

Bygningshøjden og tagfladerne ønskes fastlagt ud fra hensynet til, at bygninger kan komme til at virke ensartede og harmoniske i forhold til landskab og kirkebygning.

Bestemmelser for område B (arealet mellem driftsbygningerne og den regulerede å), del af matr. nr. 4 a Højen by, Højen.

Arealet må alene anvendes som til- og frakørselsareal til driftsbygninger og gylletank.

På arealet må der ikke opføres bebyggelse eller etableres faste indretninger. Arealet må ikke anvendes

til oplag eller affaldsplads eller til permanent henstilling af maskiner.

Efter nærmere aftale med Vejle amtskommune skal der ske en uddynding af den eksisterende bevoksning. Ny tilplantning må kun ske med enkeltstående løvfældende træer eller lav hækplantning og kun efter aftale med fredningsmyndigheden.

Kørselsarealet kan udlægges i grus eller lignende, den resterende del af arealet og åbrinken skal holdes græsklædt.

Bestemmelser for område C (boliger henholdsvis vest og øst for kirkegården) matr. nr. 4 b og 4 d Højen by, Højen.

Ombygninger, der væsentligt ændrer bygningernes udseende, samt til- og nybyggeri kan kun finde sted med fredningsnævnets godkendelse.

Bebyggelsen må kun anvendes til boligformål samt udhuse hertil eller til kirkelige formål, og bebyggelsens højde må ikke overstige den nuværende højde. I form og materialer skal bygningerne være diskrete i forhold til omgivelserne.

Bestemmelser for område D (arealer i omdrift) del af matr. nr. 4 q, 4 a, 5 p og 9 a Højen by, Højen.

Arealerne må alene anvendes til

landbrugsformål. Fredningen er dog ikke til hinder for, at matr. nr. 4q senere inddrages til kirkegård eller parkeringsplads for kirken.

Der må ikke opføres bebyggelse og tekniske anlæg, herunder vejanlæg, eller foretages permanente terrænændringer eller beplantning.

Fredningsnævnet kan dog give tilladelse til opførelse af de til kirken krævede birumsbygninger efter vurdering af et konkret projekt og under forudsætning af, at der ved bygningernes placering og udformning er taget de størst mulige hensyn til kirken og dens omgivelser.

Fredningsnævnet kan give tilladelse til etablering af lægivende beplantning, når en sådan plantning ikke på væsentlig måde hindrer det frie indsyn til kirken.

Der må - foruden bygninger - ikke etableres faste indretninger, så som tårne, master, boder og andre skure end læskure for kreaturer. Der må heller ikke opsættes telte, campingvogne og lignende, og arealerne må ikke anvendes til motorbaner, skydebaner og lignende.

Fredningen er ikke til hinder for ledningsanlæg fremført under terræn.

Søren Østergaard

Jørgen Waaben

Børge Andersen
formand for
Fredningsnævnet for Vejle
amts sydlige fredningskreds

Lodsejerfortegnelse

lb. nr.	ejer og adresse	matr.nr.	areal
1.	gdr. Karsten Nielsen Højen Kirkevej 120 7100 Vejle.	4 <u>a</u> , 4 <u>b</u> Højen by, Højen.	10,73 ha
2.	gdr. Søren Anders Kring, Gl. Højen- vej 58, 7100 Vejle.	9 <u>a</u> smst.	6,64 ha
3.	Højen Kirke v/P.E. Gottfredsen, Kol- dingvej 425, 7100 Vejle.	4 <u>b</u> , 4 <u>g</u> smst.	0,40 ha
4.	Ane Madsen, Højen Kirkevej 126, 7100 Vejle.	4 <u>d</u> , 8 <u>n</u> smst.	0,03 ha

Fredningsnævnets afgørelse
af 16. december 1988
om erstatning i forbindelse med fredning af Højen kirkes omgivelser,
Vejle kommune.
(Sag nr. FVAS. 22/1987)

Landbrugets Rådgivningscenter har ved skrivelse af 29. februar 1988 (bilag 18) fremsat erstatningskrav på vegne gårdejer Karsten Nielsen (lb.nr.1) og gårdejer Søren Anders Kring (lb.nr. 2).

For pålæg af fredningsbestemmelser for landbrugsarealerne i almindelighed påstås tilkendt en erstatning på 1.000 kr. pr. ha.

For bebyggelsesrestriktioner m.v. for gårdejer Karsten Nielsens ejendom er erstatningskravet opgjort således:

1) For landbrugsarealer, pr. ha.	1.000 kr.
2) For forsinkelse:	
Prisstigning på byggeri	27.710 kr.
Vinterforanstaltninger	28.000 kr.
Driftstab	<u>83.319 kr.</u>
	139.029 kr.
3) Ekstra byggeomkostninger	300.600 kr.
4) Forgæves afholdte projekteringsomkostninger	900 kr.
5) For uhensigtsmæssig beliggenhed af maskinhus og forbud mod medarbejderbolig	30.000 kr.
6) For restriktioner vedr. område B	3.500 kr.
+ 4,50 kr. pr. m ²	
7) For sagkyndig bistand	22.500 kr.

Vejle amtskommune har ved skrivelse af 15. april 1988 bl.a. udtalt:

"Med udgangspunkt i forløbet af fredningen af Skjold kirkes omgivelser (som på tidspunktet behandles af

taksationskommissionen) kan følgende oplyses:

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er den skønnede nedgang i handelsværdien for ejendommen som fredningsindgreb medfører. Ejendommen Degnegården var, før der blev rejst fredningssag, berørt af to af naturfredningslovens generelle bestemmelser.

Højen å er omfattet af naturfredningslovens § 43, hvilket betyder at bl.a. en forlægning af åen forudsætter amtsrådets tilladelse, og at en sådan tilladelse (meddelt den 28. juni 1985) har været en forudsætning for at gården har kunnet udbygges til det nuværende omfang. Gården har således ved beliggenheden tæt op ad Højen å også før 1986 været begrænset i udbygningsmulighederne.

Ejendommens bygninger ligger indenfor 300 m fra kirken således at byggeri over 8,5 m forudsætter fredningsnævnets tilladelse. Fredningsindgrebet medfører her en yderligere begrænsning på 2 m til 6,5 m.

Ud over erstatning for nedgang i handelsværdi er der ved Skjold kirke givet erstatning for de ulemper (meromkostninger og forsinkelse) som fredningssagen har medført.

Hertil skal bemærkes at det under hele sagens forløb overfor gårdejer

Karsten Nielsen har været præciseret, hvori et fredningsindgreb ville bestå, således at der i forhold hertil kunne foretages den bedst mulige disponering af ejendommens bygninger. At planerne for udbygningen af gården er ændret flere gange er ikke nogen direkte følge af fredningsindgrebet.

Der er sket en tidsmæssig udskydelse af byggeriet fra den 18. februar 1986, hvor amtskommunen nedlagde et § 11 forbud til den 5. juni 1986, hvor amtskommunen gav tilladelse til at byggeri kunne igangssættes - en forsinkelse på ialt ca. 4 måneder."

I centrets skrivelse til fredningsnævnet af 18. august 1988 hedder det bl.a.:

"Ved skrivelse af 28. juli 1988 har De anmodet om oplysning om, hvorvidt erstatningspåstanden vil blive ændret, hvis der bliver tilladt opførelse af en ny lade og planlager, som angivet på den medfølgende tegning, bilag 15. Endvidere anmodes om oplysning om værdien af ejendommen ved den seneste offentlige vurdering.

Hvis der bliver givet tilladelse til opførelse af en ny lade og planlager, som angivet på bilag 15, vil erstatningspåstanden blive reduceret med 270.600 kr. Reduktionen kan opgøres således:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) Krav som følge af uhensigtsmæssig beliggenhed af nyt maskinhus bortfalder | ÷ 10.000 kr. |
| 2) Ekstra byggeomkostninger som opgjort i skrivelse af 15/2-1988 fra Bygnings- og Maskinkontoret bortfalder | ÷ 300.600 - |
| 3) Ekstra udgift til 2 gavle | <u>40.000 -</u> |
| Ialt | ÷ 270.600 kr. |

Ifølge bilag 15 er laden og planlageret placeret udenfor byggefeltet.

Værdien af ejendommen ved den seneste offentlige vurdering er efter det oplyste 1.800.000 kr.

Rådgivningscentret har i skrivelse til nævnet af 27. oktober 1988 (bilag 24) beregnet et erstatningskrav på 521.134 kr., såfremt det projekterede byggeri skal placeres indenfor byggefeltet, jfr. skitsen bilag 16.

Beløbet opgøres således:

- | | |
|--|------------------|
| 1) For landbrugsarealer: 10,73 ha
å 1.000 kr. | 10.730 kr. |
| 2) For forsinkelse:
Prisstigning på byggeri | 27.710 kr. |
| Vinterforanstaltninger | 28.000 - |
| Driftstab | <u>83.319 -</u> |
| | <u>139.029 -</u> |
| Transport: | 149.759 kr. |

Transport:	149.759 kr.
3) Ekstra byggeomkostninger m.v.	279.500 -
4) Forgæves afholdte projekteringsomkostninger	900 -
5) For uhensigtsmæssig beliggenhed m.v. af slagtesvine-stald og forbud mod medarbejderbolig	40.000 -
6) For restriktioner vedr. område B 3.500 kr. + 5100 m ² á 4,50 kr.	26.450 -
7) For sagkyndig bistand 22.500 kr. + 1.000 kr. + 525 kr. + 500 kr.	<u>24.525 -</u>
	<u>521.134 kr."</u>

Fredningsnævnet lægger til grund, at det planlagte byggeri kan gennemføres indenfor byggefeltområde A, som vist på bilag 16, således at det ikke er påkrævet at foretage de ændringer, der er angivet i centrets skrivelse af 29. februar 1988.

Der er imidlertid tale om en mindre hensigtsmæssig placering, som kan medføre en nedgang i ejendommens handelsværdi. Erstatningen herfor fastsættes skønsmæssigt til 100.000 kr. Derudover finder nævnet, at der bør ydes erstatning for byggeriets forsinkelse, vinterforanstaltninger, prisstigninger og øvrige ulemper, der skønsmæssigt

fastsættes til 60.000 kr, således at den samlede erstatning herfor ialt udgør 160.000 kr. Med hensyn til landbrugsarealerne, delområde D, fastsættes erstatningen til 1.000 kr. pr. ha.

For så vidt angår gårdejer Søren Anders Kring (lb.nr. 2) fastsættes erstatningen ligeledes til 1.000 kr. pr. ha.

For de øvrige af fredningen omfattede ejendomme, for hvilke fredningsbestemmelserne må anses for lidet tyngende, fastsættes en mindsteerstatning på 1.000 kr. pr. ejendom.

Erstatning for fredningen tilkendes herefter de enkelte ejere således:

Areal

Lodsejer nr. 1		
gdr. Karsten Nielsen		
matr. nr. 4 <u>a</u> og 5 <u>b</u>		
Højen by, Højen	10,73 ha	10.730 kr.
Erstatning iøvrigt		160.000 -

Lodsejer nr. 2		
gdr. Søren Anders Kring		
matr. nr. 9 <u>a</u>		
Højen by, Højen	6,64 ha	6.640 -

Lodsejer nr. 3
Højen Kirke v/ P.E.
Gottfredsen

Transport:		<hr/> 177.370 kr.
------------	--	-------------------

Transport:		177.370 kr.
matr. nr. 4 <u>b</u> og 4 <u>g</u>		
Højen by, Højen	0,40 ha	1.000 -
Lodsejer nr. 4		
Ane Madsen		
matr. nr. 4 <u>d</u> og 8 <u>n</u>		
Højen by, Højen	0,03 ha	<u>1.000 -</u>
Sum		179.370 kr.
		=====

Erstatningsbeløbene forrentes efter naturfredningslovens § 19, stk. 4, 1. pkt. fra den 16. december 1988 med en årlig rente, der er 1% højere end den af Danmarks Nationalbank til enhver tid fastsatte disconto.

I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling tilkendes der lodsejer nr. 1 Karsten Nielsen 18.000,00 kr., der udbetales til Landbrugets Rådgivningscenter.

Den samlede fredningserstatning med renter og det af Fredningsnævnet tilkendte omkostningsbeløb udredes med 75% af staten og 25% af Vejle amtsråd.

Da erstatningen overstiger 100.000 kr., forelægges afgørelsen Overfredningsnævnet til efterprøvelse, jfr. naturfredningslovens § 25.

Søren Østergaard Jørgen Waaben

Børge Andersen
formand for
Fredningsnævnet for Vejle
amts sydlige fredningskreds

Fredningsnævnet
for

Vejle amts sydlige fredningskreds.

Sekretariatet
Domhuset, 6000 Kolding

Telefon: (05) 522800 (lokal - 5010)

Hr. Karsten Nielsen,
Højen Kirkevej 120,
7100 Vejle.

Overfor fredningsnævnet er der ansøgt om tilladelse til på ejendommen matr. nr. 4 a m.fl. Højen by, Højen, at forhøje en skorsten med 3 m, således at denne vil blive 4 m over eksisterende bygning.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er beliggende inden for bestemmelserne i den rejste fredning for Højen Kirkes omgivelser. Skorstenens største højde over terræn bliver ca. 10,5 m.

Det hedder bl.a. i Vejle amtskommunes skrivelse af 13. juli 1988:

"Formålet med forhøjelse af skorstenener dels at mindske røggener på kirkegården, dels at forbedre fyringsøkonomien. Med en størrelse på 70 x 70 cm vil den visuelle virkning være begrænset."

I medfør af naturfredningslovens § 34 og 47 b meddeler nævnet herved tilladelse til udførelse af det forelagte projekt i overensstemmelse med den indsendte tegning og beskrivelse.

Efter naturfredningslovens § 64 a bortfalder tilladelsen, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år fra dens meddelelse.

Afgørelsen kan efter naturfredningslovens § 58 indbringes for Overfredningsnævnet, Slotsmarken 15, 2970 Hørsholm, af Miljøministeriet, Vejle amtsråd, Danmarks Naturfredningsforening samt kommunen.

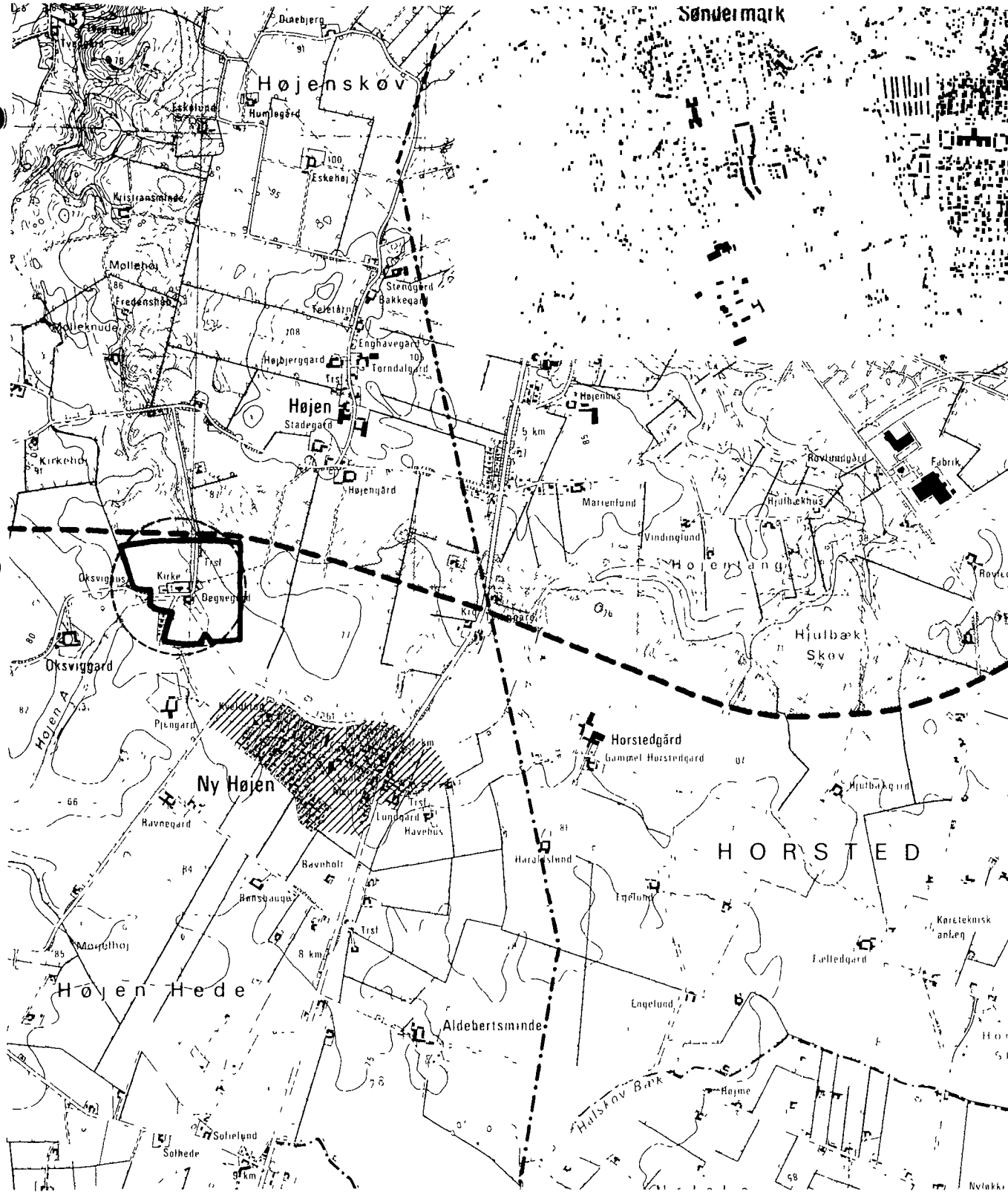
Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, og tilladelsen kan derfor ikke udnyttes før ankefristens udløb.

Opmærksomheden henledes på, at der eventuelt tillige kræves tilladelse fra andre myndigheder til udførelse af projektet.


Børge Andersen

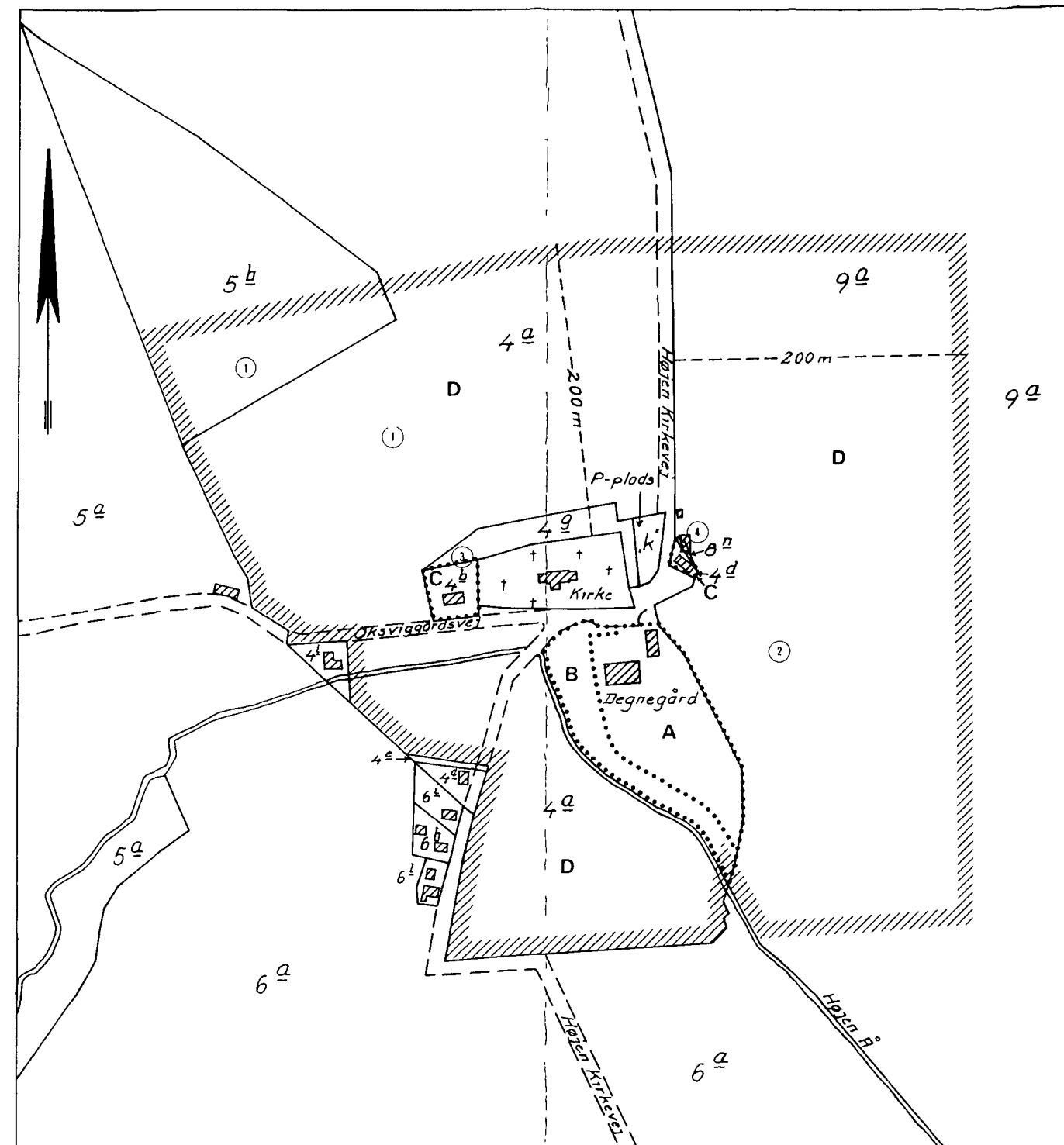
KOPI er sendt til:

- 1) Skov- og Naturstyrelsen, Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm.(3
expl.)
- 2) Danmarks Naturfredningsforening, Nørregade 2, 1165 Kbh. K.
- 3) Vejle amtskommunes fredningsafd. j.nr.8-70-53-4-631-1-88.
- 4) Vejle Kommune, tekn. forv., Kirkegade 25, 7100 Vejle.



Udsnit af kortblad 1213 I SV - målestok 1:25.000
 Reproduceret med Geodætisk Instituts tilladelse (A-86). Copyright

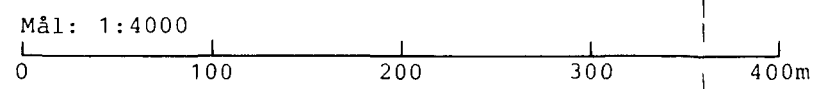
- Fredningsforslagets afgrænsning
- 300 m højdebyggelinie
- El-ledning
- Planlagt vej
- Transportkorridor
- Byområde



DEL AF HØJEN BY, HØJEN
 VEJLE KOMMUNE
 VEJLE AMTSKOMMUNE

- Fredningsgrænse
- Delområde A - byggefelt
- Delområde B - friareal omkring åen
- Delområde C - eksisterende beboelse
- Delområde D - arealer i omdrift m.m.
- Lodsejernumre

Udarbejdet af landskabskontoret, Vejle amtskommune
 december 1988



FREDNINGSNÆVNET >

Matr. nr. 4a Højen by og sogn.

Fredningsnævnet
for

Vejle amt.

Stempel-og gebyrfri i h. t. § 33

i l. nr. 140 af 7/5 1937.

Fredningstilbud.

Undertegnede gårdejer Hans E. Nielsen af Højen
tilbyder herved som ejer af matr. nr. 4a

af Højen by og sogn,
at lade nedennævnte areal af ovennævnte matr. nr. frede.

Arealet beskrives således:

Det areal, der ligger øst for Højen kirkegaard mellem dennes østre
dige og den offentlige vej.

Fredningen har følgende omfang:

Arealet må ikke bebygges eller beplantes, midlertidigt eller vedvarende, således at
udsigten til og fra kirken hindres, ligesom der heller ikke på arealet må graves grus eller
anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster o. lign.; der må ikke opsættes
skure, udsalgssteder, isboder, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lign. skøn-
hedsforstyrrende genstande.

~~Jeg forbeholder mig dog~~

For fredningen kræver jeg ingen erstatning
Jeg er indforstået med, at ovenstående fredningstilbud tinglyses på min ejendom matr. nr.
4a og 5b af Højen by og sogn,

dog uden udgift for mig.

Påtaleberettiget i henhold til foranstående er fredningsnævnet for Vejle
amt og Højen menighedsråd hver for sig.
Højen, den 21/6 1951.

Hans E. Nielsen.

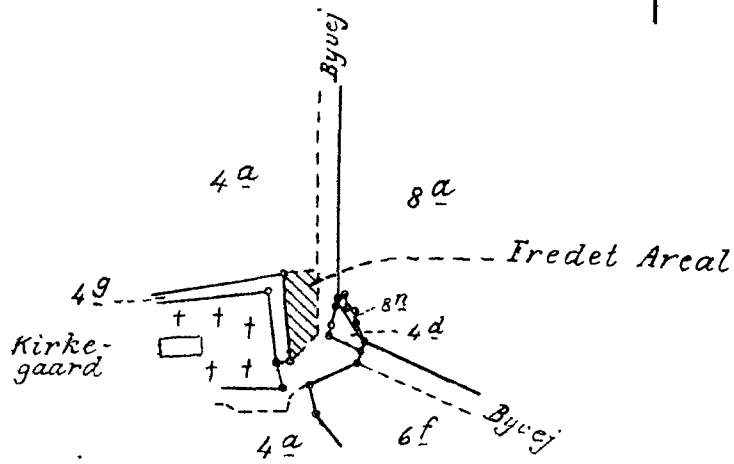
Idet fredningsnævnet for Vejle amt modtager og godkender foranstående
fredningstilbud, bestemmes det, at tilbudet skal lyses som servitut på matr. nr. 4a og 5b
af Højen by og sogn,

af hartkorn: 4 tdr. 1 skp. 2 fdk. 0 alb., hvilket matr. nr. i forbin-
delse ~~XXXXXX~~ ~~XXXX~~ udgør et landbrug.

Det fredede areal ses indtegnet på vedlagte kort, af hvilket en genpart bedes henlagt på akten

Fredningsnævnet for Vejle amt, den 23/9 1953.
P. n. v.

C. Rudbeck.



Genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen

attesteres herved.

Höjen By

Postministeriets genpartkalkuleringskort.

Sv. Bølling Engelsen

Navn

den 27. Januar 1954.

Terrain af
Höjen By og Sogn
Jerlev Herred
Vejle Amt
1:4000

Udfærdiget til Brug ved Tinglysning
af Fredningsdeklaration.

Fredericia i Januar 1954.

Sv. Bølling Engelsen
Landinspektør

DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 02070.02

Dispensationer i perioden: 01-11-1989

Fredningsnævnet
for
Vejle amts sydlige fredningskreds
Sekretariatet
Domhuset, 6000 Kolding.
Telefon: 75522800 (lokal 5010)

Kolding, d. 01.11.1989.

FVAS.nr. 148/1989.

Hr. Karsten Nielsen,
Højen Kirkevej 120,
7100 Vejle.

Overfor fredningsnævnet er der ansøgt om tilladelse til på ejendommen matr. nr. 4 a m.fl. Højen by, Højen, Højen Kirkevej 120, at opføre en ny lade.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 30. august 1989 om fredning af Højen kirkes omgivelser.

Det er oplyst, at ladens højde bliver 5,95 m og med saddeltag. Der anvendes grå eternit på tagflader og rødbrune stålplader som sidebeklædning svarende til materiale på den eksisterende maskinhal.

I medfør af naturfredningslovens § 34 meddeler nævnet herved tilladelse til udførelse af det forelagte projekt i overensstemmelse med den indsendte tegning og beskrivelse.

Efter naturfredningslovens § 64 a bortfalder tilladelsen, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år fra dens meddelelse.

Afgørelsen kan efter naturfredningslovens § 58 indbringes for Overfredningsnævnet, Slotsmarken 15, 2970 Hørsholm, af Miljøministeriet, Vejle Amtsråd, Danmarks Naturfredningsforening samt kommunen.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt, og tilladelsen kan derfor ikke udnyttes før ankefristens udløb.

Opmærksomheden heledes på, at der eventuelt tillige kræves tilladelse fra andre myndigheder til udførelse af projektet.


Børge Andersen

KOPI er sendt til:

- 1) Skov- og Naturstyrelsen, Slotsmarken 13, 2970 Hørsholm. (3 expl.)
- 2) Danmarks Naturfredningsforening, Nørregade 2, 1165 Kbh. K.
- 3) Vejle amts landskabskontor j.nr.8-70-53-4-631-7-89.
- 4) Vejle Kommune, Teknisk Forvaltning, Kirkegade 25, 7100 Vejle.

ad 1213/10-0001