

Afgørelser – Reg. nr.: 04335.00

Fredningen vedrører: Kelddalmølle

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 29-07-1968

Fredningsnævnet 01-04-1967

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

UDSKRIFT

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1968, den 29. juli, afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 1910/67 vedrørende fredning af arealer ved Kjeldahls mølle.

I den af fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds den 1. april 1967 afsagte kendelse hedder det:

"Ved deklaration af 22. januar 1964, udstedt af mølleejer Frederik Frederiksen, Kjeldahlsgaarde, Vegger, som ejer af Kjeldahls vandmølle, beliggende på matr.nr. 3 Kjeldahlsgaarde, Ejdrup sogn, bestemtes det for såvidt angår vandmøllen og det derved sammenbyggede stuehus, bl.a.

"1) Der må ikke foretages udvendige bygningsændringer - herunder ændringer i farveholdningen - uden de påtaleberettigedes samtykke.

2) På selve vandmøllen må der heller ikke foretages indvendige bygningsændringer uden de påtaleberettigedes samtykke. Denne bestemmelse gælder også for møllens mekaniske dele såsom vandhjul, gear, kværne m.v. samt for malekarmen med sluseværk og for bagslusen.

3) Enhver reparation, hvorved gammelt erstattes med nyt i samme mål og i samme materiale, kan dog frit udføres. Der tillægges ved denne deklaration de påtaleberettigede ret til at sætte de fredede bygninger i stand, herunder at foretage en brandsikring i stråtagene med træbeton.

4)

5) Af landskabelige grunde og for at sikre vandmøllen den fornødne

drivkraft, skal vandstanden holdes i kote 7.18 m (system G.M.), der svarer til benyttet flodemål. Afvigelser fra denne stemmehøjde må kun finde sted i det omfang, vandhjulets forbrug samt eventuel oprensning nødvendiggør det.

6) Ejeren skal såvidt muligt selv bruge vandmøllen eller lade den bruge, men dersom møllen ikke har været i brug med vandkraft i over eet år, kan Nationalmuseet overtage driften for en periode af mindst 5 år. Denne bestemmelse træder først i kraft, når vandmøllen uden udgift for ejeren er bragt i drift med vandkraft.

7) Møllen må ikke bruges til oplagsrum for mølledriften uvedkommende effekter.

8) Hvis der ved fremvisning af møllen opkræves entre, skal overskuddet heraf (mindst 75 % af entreindtægten) gå til møllens fortsatte vedligeholdelse. De påtaleberettigede skal nårsomhelst kunne besigtige møllen for at konstatere, om denne deklaraations bestemmelser overholdes.

9) Påtaleberettiget efter denne deklaraation er Nationalmuseet, København, og Naturfredningsnævnet for Aalborg amt, hver for sig eller begge i forening."

Deklaraationen tinglystes den 14. juli 1964 på ejendommen. Der er ikke ydet ejeren erstatning for den ved deklaraationen gennemførte fredning.

Ved skrivelse af 17. september 1964 meddelte ministeriet for kulturelle anliggender ejeren, at møllen med sammenbygget stuehus og avlsbygningerne, der omslutter gårdspladsen, efter indstilling af Det særlige bygningssyn i henhold til lov om bygningsfredning af 12. marts 1918 var optaget i klasse B på fortegnelsen over bygninger, der i henhold til loven er underkastet begrænset fredning.

Ved skrivelse af 15. februar 1965 til fredningsnævnet for Aalborg amtsrådsreds rejste Nationalmuseet ved museets mølleudvalg

i medfør af naturfredningslovens § 1 fredningssag for et nærmere angivet område af matr.nr. 1b, 2b og 3, Kjeldahlsgaarde, Ejdrup sogn, alle tilhørende nævnte Frederik Frederiksen, og matr.nr. 2a smst., tilhørende gårdejer Henry Jensen, Kjeldahlsgaarde, Vegger. Fredningsforslaget omfatter, jfr. vedhæftede kort, hvor fredningsforslaget grænser er angivet med en grøn linie, slugten fra Aalborg Hvalpsund vejen mod nordvest til en linie øst for indkørselen til vandmøllen, således at hele den 4-længede møllegård med gårdsplads omfattes af forslaget, ligesom også landbrugsbygninger, gårdsplads og have på Henry Jensens ejendom, matr.nr. 2a, er medtaget.

Fredningspåstanden for det af forslaget omfattede areal er ifølge fredningsbegæringen følgende: "På det fredede område må ikke foretages nogen form for bebyggelse uden de påtaleberettigedes tilladelse, ej heller må der opføres skure, master eller andet, der kan virke skæmmende. På matr.nr. 2b og 3 kan tilladelse til bebyggelse og ombygning gøres betinget af, at bygningerne forsynes med strå- eller tegltag. Terrainformerne må ikke ændres. Der må således ikke foretages jordarbejder, herunder anlæg af fiskedamme, omlægning eller udvidelse af eksisterende veje samt afhentning af grus, ler eller mergel fra de fredede arealer. Dog skal oprensning af mølledammen være tilladt. Der må ikke fældes træer eller foretages nyplantninger uden de påtaleberettigedes samtykke. Camping skal ikke være tilladt på det fredede areal. Der må ikke etableres losseplads eller oplagsplads - herunder bilkirkegård - på det fredede areal. Af landskabelige grunde og for at sikre vandmøllen den fornødne drivkraft fastsættes et minimumsvandspejl i mølledammen på kote 7.00 m (system G.M.), idet bemærkes, at benyttet flodemål er kote 7.18. (Disse koter har ringe indflydelse uden for matr.nr. 3 og 2b og ingensomhelst uden for det fredede areal).

Påtaleberettigede:

Naturfredningsnævnet for Aalborg amtsrådsreds og Nationalmuseet, København, hver for sig eller i forening."

Bekendtgørelse i medfør af naturfredningslovens § 10 har af nævnet været indrykket i Statstidende for den 22. marts 1965 og i Løgstør avis for den 20. s.m.

Nævnet har behandlet sagen i et møde den 19. maj 1965, hvortil foruden ejerne og andre i de to ejendomme berettigede, var indvarslet, Nationalmuseets mølleudvalg, Fredningsplanudvalget for Aalborg og Viborg amter, Danmarks Naturfredningsforening, amtsrådet og sognerådet. Området har desuden været besigtiget og fredningen drøftet med ejerne den 7. marts 1966 og den 26. september s.å.

Såvel Danmarks Naturfredningsforening som fredningsplanudvalget har støttet fredningsforslaget.

Begge ejerne har modsat sig fredningen. Gårdejer Frederik Frederiksen har navnlig modsat sig, at der fastsættes bestemmelser, som indskrænker hans adgang til at foretage bygningsændringer og lade tidssvarende landbrugsbygninger opføre. Han har påpeget, at det vil blive vanskeligt for ham at sælge ejendommen med de nuværende bygninger, som trænger til en gennemgribende modernisering. En ung landmand ville ikke med moderne maskiner kunne finde sig i at drive landbrug fra så utidssvarende bygninger, og hvis der fastsættes fredningsbestemmelser som påstået, vil ejendommen falde betydeligt i værdi.

Gårdejer Henry Jensen har, hvis fredningen gennemføres, forbeholdt sig at kunne udnytte kildevældet fra bakken til vandingsanlæg. Dette vil medføre, at der skal bygges et lille hus til pumpe og motor. Ejeren har henstillet, at den sydlige del af det foreslåede fredningsområde samt gårdsplads med bygninger og have undtages fredningen.

Der er ikke af panthaverne eller andre i de to ejendomme berettigede nedlagt påstand under sagen.

Under sagens gang er der af Nationalmuseets mølleudvalg foretaget en restaurering af selve vandmøllen og en del af møllebygningen, og det er mølleudvalgets hensigt i det omfang, der er midler hertil, at fortsætte med restaurering, navnlig tagtækning, af møllebygningen.

Nævnet finder, at det er af væsentlig betydning for almenheden, at der ved en fredning fastsættes bestemmelser til sikring af landskabet omkring den gamle vandmølle, som søges restaureret og bevaret for eftertiden, og finder, at betingelserne i naturfredningslovens § 1 for fredning af slugten fra Aalborg-Hvalpsund landevejen ned mod mølledammen og vandmøllen er opfyldt.

Nævnet finder imidlertid ikke imod ejeren, Frederik Frederiksens protest i medfør af naturfredningsloven at kunne fastsætte bestemmelser, der medfører indskrænkninger i ejerens adgang til at nedrive de bestående landbrugsbygninger og opføre nye tidssvarende, eller eventuelt ombygge de bestående, men finder, at det i så henseende må have sit forblivende ved de ved ommeldte deklARATION af 22. januar 1964 og de i medfør af bygningsfredningslovgivningen pålagte rådighedsindskrænkninger. Det bebyggede areal med gårdspladsen af matr.nr. 2b og 3, Kjeldahlsgaarde, medtages herefter ikke under fredningen, ligesom matr.nr. 1b smst. ikke findes at burde fredes. Nævnet finder endvidere, at den sydlige del af det foreslåede område, herunder det bebyggede areal, gårdsplads og have på Henry Jensens ejendom, matr.nr. 2a, smst. kan udgå, og finder, at fredningsgrænsen mod nord bør følge skråningsoverkanten.

Det areal, der herefter undergives fredning, er vist på vedhæftede kort, og omfatter dele af matr.nr. 2a, 2b og 3, Kjeldahlsgaarde, Ejdrup sogn.

For fredningsområdet fastsættes følgende fredningsbestemmelser:

Arealerne skal bevares i deres nuværende tilstand. Der må således ikke foretages jordarbejder, herunder anlæg af fiskedamme, omlægning eller udvidelse af eksisterende veje, og der må ikke fra arealerne bortgraves grus, ler eller mergel, eller foretages anden ændring af terrainet.

Arealerne må ikke bebygges, og skure, boder, master eller andet, der kan virke skæmmende, må ikke opsættes. Camping skal ikke være tilladt, og der må ikke etableres losse- eller oplagsplads - herunder bilkirkegårde - på det fredede areal.

Der må ikke foretages yderligere beplantning af arealet, men den eksisterende beplantning skal søges bevaret, og kun udgåede træer og buske må fældes.

Oprensning af mølledammen skal være tilladt, og der fastsættes et minimumsvandspejl i mølledammen på kote 7.00 m (system G.M.).

Arealerne må iøvrigt benyttes som hidtil, herunder til kreaturgræsning, dyrkning og anden landbrugsmæssig drift, ligesom der ikke gøres indskrænkninger i adgangen til jagt.

Fredningen skal ikke være til hinder for, at der etableres vandingsanlæg for mark og kreaturer, dog at opsætning af hus til pumpe og motor forud skal godkendes af fredningsnævnet og Nationalmuseet.

Der tillægges ikke offentligheden/^{anden} adgang til de fredede arealer end den, som den til enhver tid værende ejer måtte indrømme den.

ERSTATNINGER.

Der tillægges for fredningen følgende erstatninger, idet hensyn tages til de allerede for arealerne gældende rådighedsind-

skrænkninger, herunder at der er tinglyst byggelinie ved landevejen, at der i medfør af naturfredningslovens § 25, stk. 4, inden for 100 m fra landevejen gælder indskrænkninger i adgangen til bebyggelse, samt til, at arealerne, der er af uens beskaffenhed, er undergivet landbrugspligt:

1) gårdejer Frederik Frederiksen:

Matr.nr. 2_b og 3, Kjeldahlsgaarde, Ejdrup sogn, areal beregnet efter kortet ca. 9,3 ha, heraf mølledammen ca. 0,6 ha.

Erstatning kr. 6.900,-.

2) gårdejer Henry Jensen:

Matr.nr. 2_a, Kjeldahlsgaarde, Ejdrup sogn, areal beregnet efter kortet ca. 2,5 ha.

Erstatning kr. 3.300,-.

Erstatningen forrentes med 5% årligt fra kendelsens dato og udbetales til ejeren, da ingen andre har givet møde og fremsat krav.

Erstatningerne udredes som nedenfor bestemt.

Kendelsen vil være at tinglyse med prioritet på nedenævnte matr.nr. forud for pantegæld og servitutter som nedenfor bestemt."

Konklusionen er sålydende:

"Ejendommene, matr.nr. 2_a, 2_b og 3, Kjeldahlsgaarde, Ejdrup sogn, og de parceller, der den 22. marts 1965 og senere måtte være udstykket herfra, fredes som foran bestemt og som afgrænset på vedhæftede kort.

I erstatning udbetales til gårdejer Frederik Frederiksen, Kjeldahlsgaarde, Vegger, kr. 6.900,-, og til gårdejer Henry Jensen, smst., kr. 3.300,-, begge beløb med renter 5% årligt fra kendelsens dato, indtil betaling sker.

Af erstatningerne udredes tre fjerdedele af statskassen.

Den sidste fjerdedel udredes af Aalborg amtsfond, og de i amtsråds-kredsen beliggende købstadskommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling."

Kendelsen er forelagt for Overfredningsnævnet i henhold til bestemmelsen i naturfredningslovens § 19, stk.3, og er tillige påanket af Nationalmuseet med påstand om fredning som nedlagt for nævnet.

Overfredningsnævnet har den 26. september 1967 foretaget besigtigelse i sagen og forhandlet med de pågældende lodsejere samt med repræsentanter for fredningsplanudvalget for Ålborg og Viborg amter, Ålborg amtsvejinspektorat, Nationalmuseet og fredningsnævnet for Ålborg amtsråds-kreds.

Nationalmuseet fastholdt herunder kravet om en udvidelse af fredningen mod syd af hensyn til bevaringen af det oprindelige møllemilieu med vandskel og dalslugter, medens påstanden om inddragelse under fredningen af arealer nord for fredningsgrænsen frafaldtes. Det oplystes under besigtigelsen, at gennemførelsen af en projekteret forlægning af landevejen Hvalpsund-Nibe vil berøre den vestlige del af de fredede arealer.

Overfredningsnævnet har herefter besluttet at stadfæste fredningsnævnets kendelse med følgende ændringer:

I. Fredningens omfang.

Fredningen udvides mod syd til at omfatte yderligere en del af matr.nr. 2a og 2b, medens i den vestlige del af området et areal af matr.nr. 2a og 3 udtages af fredningen, jfr. det nærværende kendelse vedhæftede kort nr. Ål. 119.

Det fredede areal udgør ca. 14,6 ha, heraf ca. 8,8, ha tilhørende gårdejer Frederik Frederiksen og ca. 5,8 ha tilhørende gårdejer Henry Jensen.

II. Erstatningernes størrelse.

De pågældende lodsejere har ikke ønsket at tiltræde de af Overfredningsnævnet fremsatte tilbud om erstatning på 9.000 kr. til gårdejer Frederik Frederiksen og 6.000 kr. til gårdejer Henry Jensen, hvorfor spørgsmålet om erstatningernes størrelse har været forelagt for taksationskommissionen til afgørelse. Kommissionen har efter afholdt taksationsforretning den 26. marts 1968 fastsat erstatningerne til de samme beløb, som Overfredningsnævnet har tilbudt.

T h i b e s t e m m e s:

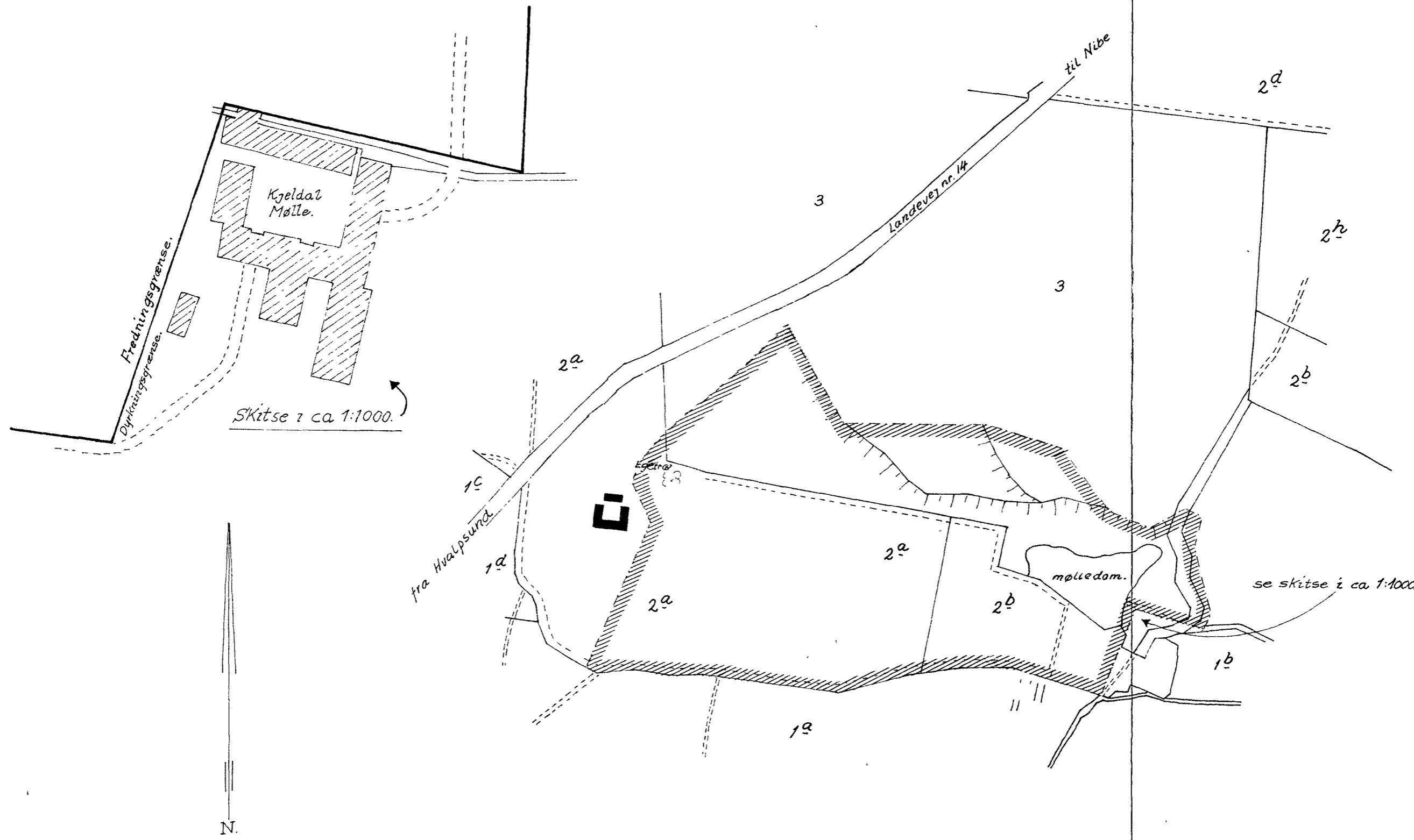
Den af fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds den 1. april 1967 afsagte kendelse om fredning af arealer ved Kjeldahls mølle stadfæstes med ovennævnte ændringer.

I erstatning udbetales til gårdejer Frederik Frederiksen, kr. 9.000,-
Vegger,
og til gårdejer Henry Jensen, Vegger, - 6.000,-,
alt med renter 6% p.a. fra den 1. april 1967 til betaling sker.

Af erstatningen afholdes 3/4 af statskassen og 1/4 af Ålborg amtsfond og de amtsrådsredsen beliggende købstadkommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Udskriftens rigtighed
bekræftes

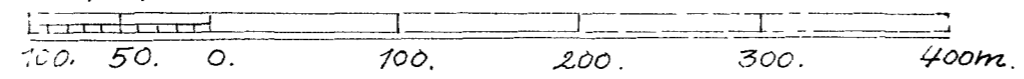
E. Jensen
E. Jensen



Keldalgård. Ålborg amt.

////// GRÆNSE FOR FREDET AREAL.

1:4000.



Naturfredningskonsulentens kontor København d. 12/7 - 1968
By: Keldalgård.
Sogn: Ejdrup.
Plan nr. ÅL-119.

Fr. 91/65

K E N D E L S E .

Afsagt 1. april 1967.

Ved deklaration af 22. januar 1967, udstedt af mølleej-
er Frederik Frederiksen, Kjeldahlsgaard, Vegger, som ejer af
Kjeldahls vandmølle, beliggende på matr. nr. 3, Kjeldahlsgaard,
Ejdrup sogn, bestemtes det for såvidt angår vandmøllen og
det derved sammenbyggede stuehus bl.a.

"..... 1) Der må ikke foretages udvendige bygningsændrin-
ger - herunder
rettigedes sam CITERET FULDT UD I OFN K AF
29/7 1968
2) På selve va
bygningsændrin
bestemmelse ga
hjul, gear, ku
for bagslusen.

påtalebe-
nødvendige
. Denne
som vand-
værk og

3) Enhver reparation, hvorved gammelt erstattes med nyt af samme
mål og i samme materiale, kan dog frit udføres. Der tillægges
ved denne deklaration de påtaleberettigede her til at sætte de
fredede bygninger i stand, herunder at foretage en brandsikring
i stråtagene ved træbeholdning.

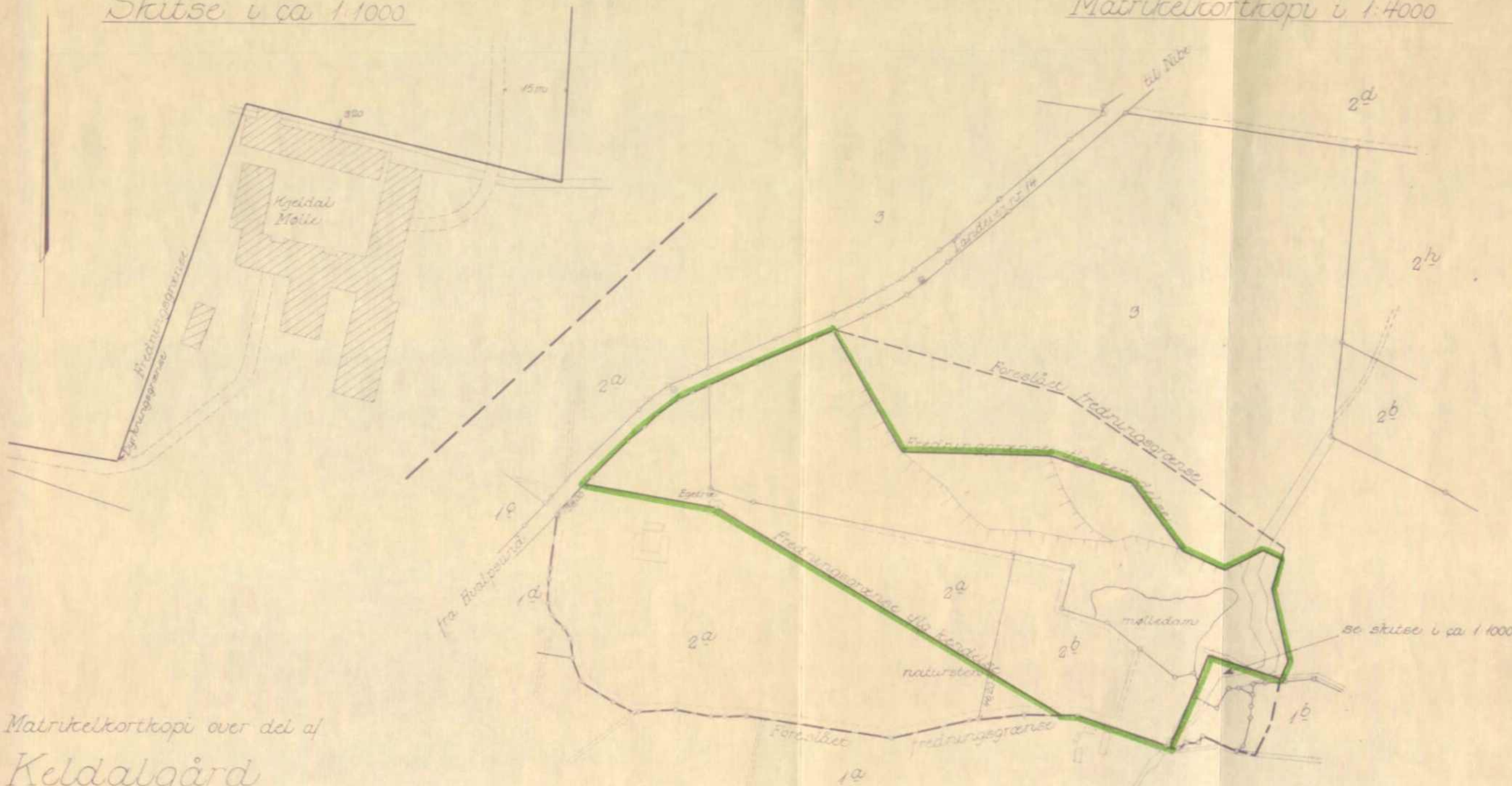
4)

5) Af landskabelige grunde og for at sikre vandmøllen den for

Skitse i ca 1:1000

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Matrikelkortkopi i 1:4000



Matrikelkortkopi over del af
Kjeldalgård

Ejdrup sogn
Aars herred
Aalborg amt

Udfærdiget i februar 1907 i an-
ledning af fredning

LAV BØGEHOLT-LAURSEN

Bjergsørd
Landinspektør

Målforshold 1:4000 og ca 1:1000

m. nr. 3 m. fl. Kjeldalgård, Ejdrup sogn, Aars herred, Aalborg amt, udfærdiget i februar 1907 i anledning af fredning, Landinspektør Bjergsørd, Lav Bøgeholt-Laursen, 2 fløj