

Afgørelser – Reg. nr.: 05551.00

Fredningen vedrører: Obroj

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

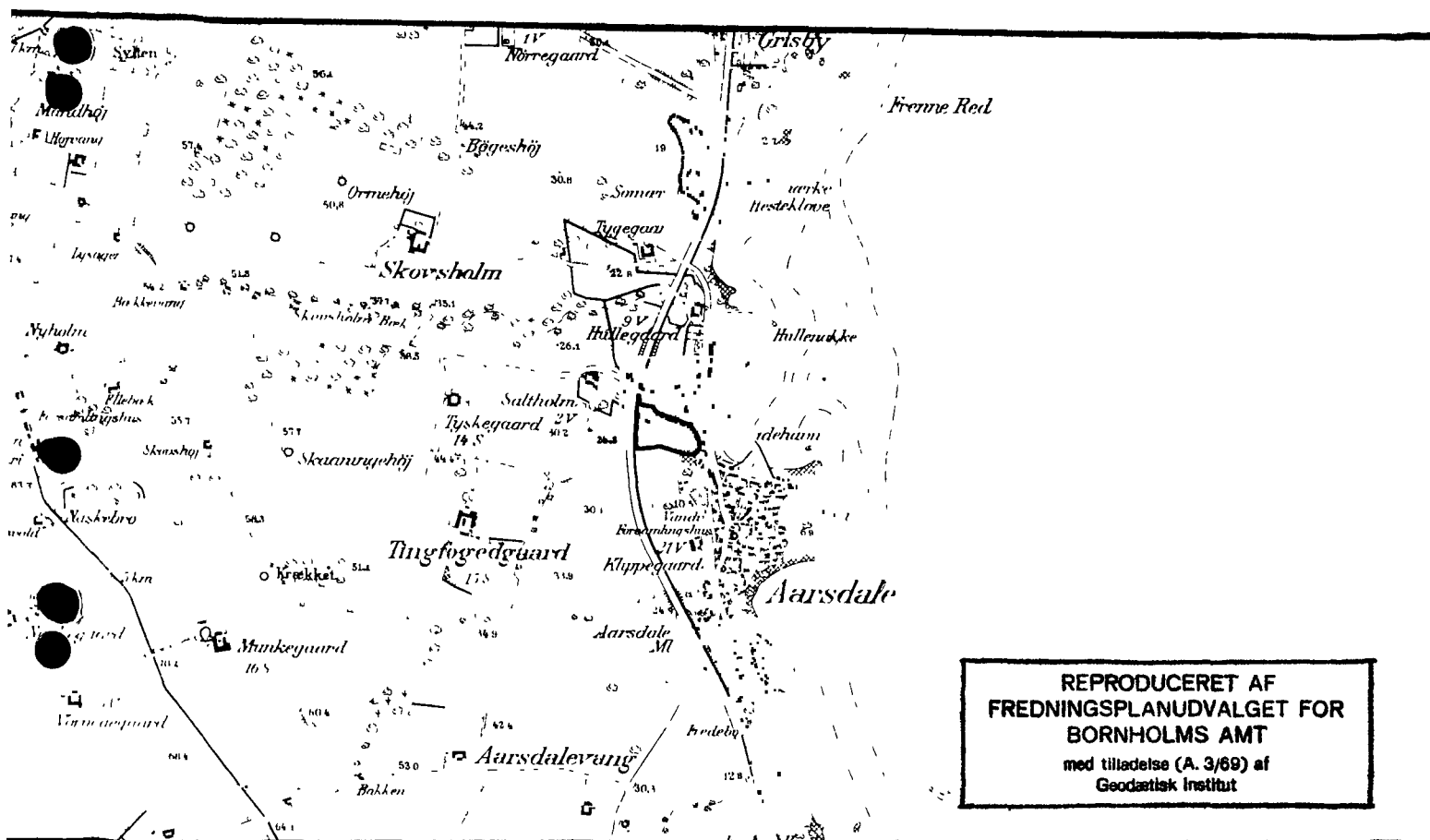
Overfredningsnævnet 22-02-1973

Fredningsnævnet 06-07-1972

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>



REPRODUCERET AF
FREDNINGSPLANUDVALGET FOR
BORNHOLMS AMT
med tilladelse (A. 3/69) af
Geodætisk Institut

KORTBLAD NR. 5236 / 1812 III NØ 1 20000

MATR. NR.: 66^{aa} og 66^a

SOGN: Årsdale fiskerleje,
Ibsker

AREAL: 1,8 ha

EJER: Privat

FREDET: Overfredningsnævnets kendelse afsagt 22.2.1972
Overfredningsnævnets kendelse lyst 8.3.1973

FORMÅL: Udsigts- og rekreativ fredning.

INDHOLD: Fredning af matr.nr. 66^{aa} og en del af matr.nr. 66^a - en klippeløkke kaldet "Obroj" - ændringer i den bestående tilstand må ikke finde sted.
Fri adgang for offentligheden til at opholde sig på arealet.
Forbud mod camping, teltning m.v.
Neksø kommune fører tilsyn med, renholder og vedligeholder det fredede areal.

PÅTALERET: Fredningsplanudvalget og Neksø kommune.

REG. NR.: 139-02-22

22/
2-73

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

1973

År ~~1973~~, den 22. februar, afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 2159/72 vedrørende fredning af matr.nr. 66 æ, hoved-ejerlavet, Ibsker sogn, og arealer af matr.nr. 66 a, sammesteds.

Den af fredningsnævnet for Bornholms amtsrådsreds den 6. juli 1972 afsagte kendelse er sålydende:

"Efter begæring af Ibsker sogneråd (ved skrivelse af 25. juli 1962 til nævnet) er der ved bekendtgørelse af 8. august 1970 i Statstidende og de lokale dagblade rejst fredningssag angående en fredningsordning vedrørende matr.nr. 66 æ og en del af matr.nr. 66 a Ibsker sogn.

Matr.nr. 66 æ ejes ifølge skøde lyst 20. juni 1945 af fru Valborg Kirstine Simonsen Jensen; matr.nr. 66 a ejedes, da sagen rejstes, af gårdejer Peder Klippegaard, men erhvervedes som helhed (inclusive det af fredningssagen omfattede areal) af Ibsker sognekommune ved skøde lyst 29. november 1962. Efter kommunesammenlægningen på Bornholm er Neksø kommune ejer af matr.nr. 66 a.

Matr.nr. 66 æ er af areal 7.185 m², heraf vej 558 m², og den del af matr.nr. 66 a (kaldet "Obroj") som agtes fredet, er af areal ca. 11.400 m². Matr.nr. 66 æ omfatter en højtliggende klippe-

knude, vendende i øst mod det nedenfor liggende Årsdale fiskerleje og havet med udsigt over dette fra det højeste parti. Vest for 66 aæ mellem denne ejendom og landevej nr. 527 og tildels syd for 66 aæ er kommunens nævnte ejendom beliggende. Det sydlige område udgør nærmest en del af klippeknuden på 66 aæ; det vestlige har oprindeligt været ager. Nord og syd for de heromhandlede arealer er der nu på parceller fra det oprindelige matr.nr. 66 a opstået bebyggelse, som slutter sig til det ældre Årsdale fiskerleje.

Iøvrigt henvises til vedhæftede kort.

Efter det oplyste er områderne uplanlagte eller "friarealer" ifølge et af boligministeriet den 12. juni 1970 stadfæstet tillæg til bygningsvedtægten af 22. januar 1963 for Ibsker kommune.

Matr.nr. 66 aæ og 66 a er optaget på en af Overfredningsnævnet godkendt fredningsplan, tinglyst 21. august 1962.

Kommunen har efter fredningssagens rejsning gennem årene insisteret på, at den nærmest ved landevej nr. 27 beliggende del af det heromhandlede areal af matr.nr. 66 a skulle forbeholdes til bebyggelse og unddrages fredning, men herværende fredningsplanudvalg har fra først af ønsket de heromhandlede arealer unddraget bebyggelse og fredet med bevarelse af status quo.

Efter et foreløbigt forhandlingsmøde med ejerne og fredningsplanudvalget den 13. januar 1971 afholdtes efter bekendtgørelse herom (den 29. januar 1971) den 15. februar 1971 et nævnsmøde, hvor foruden ejerne og udvalget, Bornholms amtskommune var repræsenteret. Der var mellem de mødende og nævnet enighed om, at de ommeldte arealer var fredningsværdige, og ejerne protesterede ikke mod en fredning, hvorved status quo bevares, og arealerne åbnes for almenheden.

På mødet nedlagde ejeren, bistået af landsretssagfører Skovgaard-Sørensen, af matr.nr. 66 aæ påstand om en erstatning på 100.000 kr

med rente heraf 10 % fra 13. januar 1971 til betaling sker, samt godtgørelse for advokatombkostninger.

Til begrundelse for denne påstand har landsretssagføreren fremlagt et af landinspektør Ivar Jørgensen udarbejdet skitseforslag af december 1970, hvorefter der vil kunne udstykkes 7 parceller af 66 æ, hver på 7-800 m², og anført:

"Disse parceller vil på grund af områdets naturskønhed og den smukke udsigt fra grundene, kombineret med fordelene ved at være beliggende nær bymæssigt område med servicevirksomheder, have en betydelig salgsværdi.

På grundlag af egne erfaringer med hensyn til salg af grunde, herunder ved klippekysten, hvor de er særligt efterspurgte, vil jeg under hensyn til de ret store byggemodningsudgifter anslå salgsværdien for grundene efter et forsigtigt skøn til at være fra 20.-35.000 kr. efter forskellen i beliggenhed, og således at grundene ialt vil kunne indbringe omkring 160.000 kr."

Med hensyn til byggemodningsudgifter henvises til et i sagen fremlagt af Neksø kommunes tekniske forvaltning den 27. januar 1971 udarbejdet overslag, hvorefter kloakeringsudgifterne anslås til 33.300 kr., heraf 12.000 kr. til rørlægning af en 10 m lang åben grøft, vandledningsudgifter til 7.700 kr., vejanlæg til 51.000 kr., uforudsete udgifter og moms til 21.380 kr., ialt 116.380 kr. eller 17.000 kr. pr. grund med følgende reservationer:

Det kan ikke anerkendes, at posten 12.000 kr. til rørlægning af grøft er nødvendig til byggemodning, eller at hele denne udgift skulle påhvile 66 æ alene eller væsentlig. - Den sædvanlige byggemodningsudgift for sommerhusgrunde af salgsværdi 20.-25.000 kr. er kun ca. 8.000 kr., og ved helårshuse med en særlig attraktiv beliggenhed

som i nærværende tilfælde måtte kunne forventes, at køber vil være villig til at ofre noget ekstra på byggemodning.

Videre må der tages hensyn til, at udnyttelsen af grundene har været forsinket siden sagens rejsning i 1962. Det må antages, at salg af grunde i alt fald fra begyndelsen af 1965 kunne have indbragt 100.000 kr. med en effektiv forrentning på 10 % årlig, hvorfor der kan være tale om et rentetab på ca. 60.000 kr.

Med hensyn til beregningen af erstatningskravet er der taget hensyn til, at fredningserstatningen udmåles efter "en gros" målestok, altså ejendommens værdi ved salg under eet til en udstykker, og der er altså en betydelig margin i forhold til den beregnede samlede værdi af parcellerne solgt enkeltvis.

Vedrørende erstatningskravet er iøvrigt af landsretssagføreren fremhævet:

"Bortset fra den den 21. august 1962 på ejendommen tinglyste fredningsplan, var der indtil ikrafttrædelsen den 1. januar 1970 af lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner ingen retlig hindring for bebyggelse af området i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Min klient har ikke indgivet krav om erstatning i henhold til den nævnte lov inden fristens udløb den 1. juli 1970, da hun er af den opfattelse, at erstatningskrav i anledning af byggeforbud vil blive afgjort under den verserende fredningssag.

Jeg gør gældende, at sagen i det hele skal bedømmes på grundlag af de ved dens rejsning gældende love og anordninger, jfr. § 69 i naturfredningsloven af 18. juni 1969 og almindelige retsprincipper."

Neksø kommune har påstået sig tillagt i erstatning 3 kr. pr.

m² for dens heromhandlede areal på ca. 11.400 m², hvoraf arealet mod landevejen, som kommunen i 1967 mod fredningsplanudvalgets ønske (jfr. udvalgets skrivelse af 1. august 1967 til Overfredningsnævnet, jfr. den deri nævnte skrivelse af 13. juni 1967 fra udvalget til Ibsker sogneråd) påtænkte at udstykke (i 3 parceller), og som er mest anvendelig til bebyggelse, dog er noget mindre.

Kommunen har herved oplyst, at de arealer af 66 a, som senere er inddraget i udstykningsområdet, i kommunens anlægsregnskaber herover er vurderet til 5,72 kr. pr. m², som ren jordpris.

Efter det foreliggende finder nævnet, at hele det af sagen omfattede areal er af betydelig fredningsværdi, både for almenheden og ganske særlig for beboerne i Årsdale og dets sommergæster. Det bestemmes derfor, at arealet fredes, således at dets nuværende naturtilstand i alt væsentligt bevares, således at almenheden har ret til færdsel til fods og ophold på arealerne ad de nuværende eller fremtidige adgangsveje. Camping, teltslagning, bål-tænding og støj med transistor og lignende samt stenbrydning er forbudt. Fældning af træer og buske må kun ske med tilladelse af de nedenfor anførte påtaleberetigede.

Neksø kommune fører tilsyn med, renholder og vedligeholder det fredede areal.

Hvad angår erstatningsspørgsmålene bemærkes:

Vedrørende matr.nr. 66 aa:

I henhold til det fra ejerens side i så henseende anførte findes ejeren uanset by- og landzonelovens bestemmelser at måtte have krav på erstatning. Dennes størrelse findes efter alt det oplyste, særlig på den ene side om eventuelle byggegrundes attraktive beliggenhed, på den anden side om byggemodningsudgifterne på det vanskelige terræn (ca. 17.000 kr. pr. grund foruden eventuelle udgifter til vej-

belysning og el-fremføring m.m.) skønsmæssig at burde ansættes til 60.000 kr. inklusive advokatomkostninger.

Vedrørende arealet på matr.nr. 66 a:

Landevej nr. 527 grænsende til vestsiden af arealet, har efter det oplyste været færdiganlagt ved fredningssagens anlæg i august 1962, således at landevejsbyggelinien (100 meter) efter naturfredningsloven af 1961 må finde anvendelse. Herefter og da som anført,

beboerne i Neksø kommune, særlig i Aarsdale området, må antages at have en væsentlig fordel af fredningen af arealet, hvorfor Neksø kommune efter bestemmelser i naturfredningsloven af 1964 stk. 3 findes at måtte pålægges at bære en del af den for 66 aa og 66 a samlede erstatning, vil der ikke være at tillægge kommunen erstatning.

Det fru Valborg Kirstine Simonsen Jensen som ejer af matr. nr. 66 aa tilkendte erstatningsbeløb 60.000 kr. vil være at forrente med 9 % årlig efter omstændighederne fra den 1. januar 1971.

Erstatningen vil være at betale som nedenfor bestemt."

Konklusionen er sålydende:

"Matr.nr. 66 aa Ibsker sogn og ovennævnte areal af matr.nr. 66 a Ibsker sogn fredes i det foran bestemte omfang.

Der tillægges ejeren af matr.nr. 66 aa Ibsker sogn, fru Valborg Kirstine Simonsen Jensen i erstatning 60.000 kr. med renter 9 % årlig fra den 1. januar 1971 til betaling sker.

Der tillægges ikke Neksø kommune som ejer af ovennævnte areal af matr.nr. 66 a erstatning. - Påtaleret tillægges nævnet, fredningsplanudvalget for Bornholms amt og Neksø kommune."

Den afsagte kendelse er på grund af erstatningsbeløbets størrelse forelagt Overfredningsnævnet i henhold til § 25 i lov om naturfredning af 18. juni 1969.

Overfredningsnævnet finder at kunne tiltræde det i kendelsen anførte, hvorfor denne vil være at stadfæste.

Et kort, nr. 6-102, visende grænserne for det fredede område, er vedhæftet nærværende kendelse.

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

Den af fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds den 6/7 1972 afsagte kendelse om fredning af matr.nr. 66 aa, hovedejerlavet, Ibsker sogn, og arealer af matr.nr. 66 a, sammesteds, stadfæstes.

Udbetaling af erstatningen med renter som anført har fundet sted.

Erstatningen og renter er udredet med 3/4 af statskassen og 1/4 af Bornholms amtskommune.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.

E. Jensen
E. Jensen

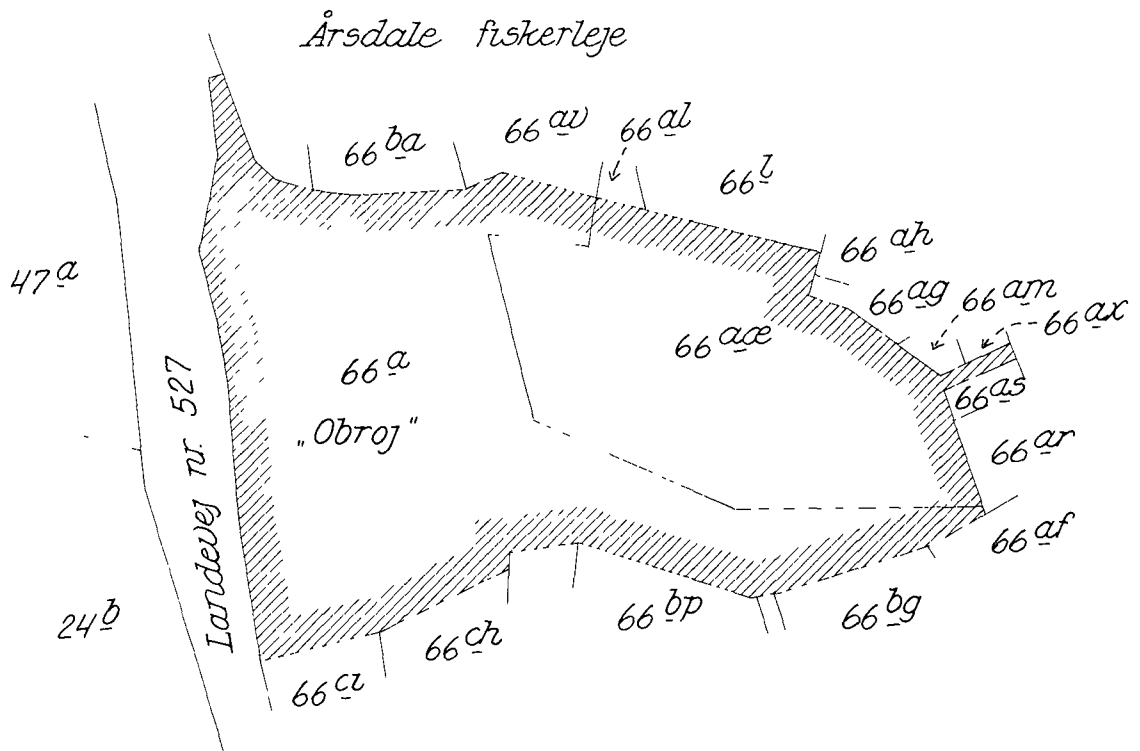
Udskriftens rigtighed bekræftes.

Fredningsnævnet
for
Bornholms amts fredningskreds

19 MAR. 1973

Ole Mitens
OLE MITENS

kh.



Naturfredningskonsulentens kontor København d. 12-2-1973
By: Årsdale
Sogn: Ibsker
Plan nr. 6 10?

fredningsgrænse

Del af matr nr 66^a og matr nr 66^{ae}
 Årsdale fiskerleje
 Ibsker sogn

FREDNINGSNÆVNET >

matr.nr. 66 aæ og
66 a Ibsker sogn.

Anmelder Reg. 5557
6/7-73

Citeret fuldt ud i ofn k af 22/2 1973

U D S K R I F T

A F

fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds' forhandlings
protokol.

--oo000co--

År 1972 den 6. juli afsagdes af fredningsnævnet for Bornholms
amts fredningskreds sålydende

K E N D E L S E:

Efter begæring af Ibsker sogneråd (ved skrivelse af 25. juli
1962 til nævnet) er der ved bekendtgørelse af 8. august 1970 i Stats-
tidende og de lokale dagblade rejst fredningssag anguende en fredning
ordning vedrørende matr.nr. 66 aæ og en del af matr.nr. 66 a Ibsker s

Matr.nr. 66 aæ ejes ifølge skøde lyst 20. juni 1945 af fru Val-
borg Kirstine Simonsen Jensen; matr.nr. 66 a ejedes, da sagsA rejstes
af gårdejer Peder Klippegaard, men erhvervedes som helhed (inclusive
det af fredningssagen omfattede areal) af Ibsker sognekommune ved skø-
lyst 29. november 1962. Efter kommunesammenlægningen på Bornholm er
Neksø kommune ejer af matr.nr. 66 a.

Matr.nr. 66 aæ er af areal 7.185 m², heraf vej 558 m², og den
del af matr.nr. 66 a (kaldet "Obroj") som agtes fredet, er af areal
ca. 11.400 m². Matr.nr. 66 aæ omfatter en højtliggende klippeknode,
vendende i øst mod det nedenfor liggende Årsdale fiskerleje og havet
med udsigt over dette fra det højeste parti. Vest for 66 aæ mellem de
ne ejendom og landevej nr.527 og tildels syd for 66 aæ er kommunens
nævnte ejendom beliggende. Det sydlige område udgør nærmest en del af

DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 05551.00

Dispensationer i perioden: 18-07-1985 - 03-02-1998

Fredningsnævnet

for

Bornholms amts fredningskreds

Dommerkontoret i Rønne
Damgade 4A, 3700 Rønne, tlf. (03) 95 01 45

REG. NR. 5557

Sag nr 193/1984

Til fredningsregisteret Den 18 JULI 1985
til orientering

23/7-85 *rwk*

Neksø kommune

Møllevænget 1

3730 Neksø.

GENPART til.

til underretning,

D. h. t. Deres skr. af

J. nr:

Fredningsstyrelsen

Modtaget i fredningsstyrelsen

19 JULI 1985

Neksø kommune har overfor fredningsnævnet ansøgt om tilladelse til på ejendommen matr. nr. 66 æ og 66 a Ibsker tilhørende henholdsvis Valborg Kirstine Simonsen Jensen og Neksø kommune, at fælde et asketræ nord for "Pension Solgården" og et mindre antal udgåede træer ved den nordvestlige gavl af værelsesfløjen.

Det fremgår af sagen, at ejendommene er omfattet af overfredningsnævnets kendelse af 22. februar 1973 med påtaleret for fredningsnævnet og Neksø kommune, hvori bl.a. er bestemt, at træer og buske kun må fældes med tilladelse af de påtaleberettigede.

I den anledning meddeler nævnet herved tilladelse til, at udgåede træer fjernes, og at der foretages udtynding ved den nordvestlige gavlføj og fældes et kirsebærtræ efter samråd med skovfoged B. Trolle, hvorimod anmodningen om at fælde asketræet ikke kan imødekommes.

Det er en forudsætning, at ejerne meddeler tilladelse til fældningen.

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

Afgørelsen kan efter naturfredningslovens § 34 indbringes for overfredningsnævnet, Amaliegade 7, 1256 København K, af Miljøministeriet, Bornholms amtsråd, Danmarks Naturfredningsforening og Neksø kommune.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende klageberettigede. En tilladelse kan ikke udnyttes før udløbet af klagefristen. Er klage iværksat, kan tilladelsen ikke udnyttes, medmindre den opretholdes af overfredningsnævnet.

Genpart af denne skrivelse er sendt til fredningsstyrelsen, Bornholms amtskommune, Danmarks Naturfredningsforening, fru Valborg Kirstine Simonsen Jensen og Jørgen Rasmussen.

Miljøministeriet

J. nr. F. 1303/6-40

Bil.

9 SEP. 1998

J.nr.: 97-121/400-0002
skr

REG. NR. 5551.00

Afgørelse

**i sagen om afslag på dispensation til lovliggørelse af
trappe og terrasse.**

Fredningsnævnet for Bornholms Amt har den 3. februar 1998 meddelt afslag på dispensation fra fredningskendelse til lovliggørelse af opført trappe og terrasse på ejendommen matr.nr. 66-aæ, Hovedejerlavet Ibsker, beliggende Strandvejen 7, Årsdale, 3740 Svaneke. Trappen og terrassen er opført til brug for det på naboejendommen matr.nr. 66-as beliggende beboelseshus. Afgørelsen er påklaget til Naturklagenævnet af ejeren af ejendommen matr.nr. 66-as.

Ejendommen matr.nr. 66-aæ, der er 7185 m² stor, er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 22. februar 1973. Ejendommen ligger på landsiden af Strandvejen i Aarsdale og omfatter en højtliggende klippeknode, vendende i øst mod det nedenfor liggende fiskerleje og havet. Det fremgår af fredningskendelsen, at "arealet fredes, således at almenheden har ret til færdsel til fods og ophold på arealerne ad de nuværende eller fremtidige adgangsveje. Camping, teltslagning, båltænding og støj med transistor og lignende samt stenbrydning er forbudt, fældning af træer og buske må kun ske med tilladelse af de påtaleberettigede".

Ejendommen matr.nr. 66-as er ikke omfattet af fredningen. Ejendommen er 153 m² og bebygget med et 77 m² stort enfamilieshus sammenbygget med en 52 m² stor kioskbygning. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 30.

Der er i begyndelsen af 1997 opført en terrasse til husets vestgavl i førstesals højde, med trappe til terræn. Trappe og terrasse giver adgang til ejerens 50 m² store lejlighed i tagetagen, idet husets stueetage an-

Miljø- og Energiministeriet

J.nr. SN 1996-1211/6-0001

10 SEP 1998

akt. nr.

35

vendes i forbindelse med kioskvirksomhed. Terrassen udfylder mellemrummet mellem husets vestgavl og en 5-10 m høj, stejl klippevæg.

Den 14. januar 1998 afholdt fredningsnævnet besigtigelse på ejendommen. Det blev i den forbindelse oplyst, at der forud for etableringen af terrasse og trappe forefandt et ældre og stærkt medtaget skur og træhegn, der tilbage i 1950'erne var blevet opført af den daværende ejer som en varegård til brug for afkøling af grøntvarer, idet der på daværende tidspunkt blev drevet grøntsagshandel på ejendommen. Endvidere har der hidtil været en trappe langs vestgavlen som eneste adgangsvej til lejligheden på husets 1. sal.

I forbindelse med opførelse af terrassen er der i 1. sals højde etableret en ny indgangsdør til lejligheden fra terrassen. På terrassens sydside er der opført et væksthuse beklædt med plexiglasplader. På klippevæggen er opsat reflekterende privatparkeringsangivelser.

Under besigtigelsen blev det om de matrikulære forhold oplyst, at vestgavlen af selve beboelsesejendommen på matr.nr. 66-as overskrider skellet til matr.nr. 66-aæ med ca. $\frac{1}{2}$ meter. Det blev konstateret, at terrassen alene er synlig fra klippepartiet umiddelbart over terrassen. Dog forekommer væksthusebygningen på terrassen ganske iøjnefaldende, særligt på grund af de anvendte pvc-plader.

Hele den opførte terrasse og trappen hertil er placeret på matr.nr. 66-aæ ind mod klippevæggen, ligesom det tidligere skur og varegård var placeret på matr.nr. 66-aæ. På andre ejendomme i området med skel til matr.nr. 66-aæ findes der, ifølge det oplyste, ligeledes skeloverskridende bygninger.

Ejerne af matr.nr. 66-aæ har ikke ønsket at afgive noget af deres ejendom til brug for en lovliggørelse af det ansøgte, der ikke kan anbefales. Dog er man indstillet på at afstå et areal til matr.nr. 66-as i det omfang, dette måtte være nødvendigt til en berigtigelse af skelforholdene for så vidt angår selve huset på ejendommen.

Bornholms Amt har i skrivelse af 3. december 1997 oplyst, at amtsrådet ikke vil modsætte sig en lovliggørelse af forholdene. Amtsrådet har taget hensyn til, at der allerede inden fredningskendelsen blev afsagt i 1972 har været bygget på det fredede areal, og at bebyggelsen ikke i væsentlig grad skæmmer klippen. Bornholms Amt har på Naturklagenævnets foranledning indsendt kort over området samt billedemateriale af bebyggelsen og klippepartiet.

Nexø Kommune har til sagen udtalt, at det er kommunens opfattelse, at der er tale om et naboretligt spørgsmål, idet terrasse og trappe er beliggende helt på naboens grund. Som følge heraf kan striden ikke løses ved dispensation fra byggelovgivningen eller behandles i medfør af lokalplanen. Nexø Kommune kan ikke anbefale, at trappe og terrasse bibeholdes.

Fredningsnævnet har i kendelse af 3. februar 1998 anført, at man, i anledning af det under besigtigelsen iagttagne, finder, at det opførte byggeri - med undtagelse af væksthushkonstruktionen - ved udformning og materialevalg ikke skæmmer eller på anden måde påvirker indtrykket af den fredede klippegrund og udsigten herfra.

Imidlertid finder fredningsnævnet ikke mod protest fra grundejerne af det fredede areal at burde meddele en dispensation fra fredningskendelsen til lovliggørelse af det opførte. Som følge heraf kan fredningsnævnet ikke imødekomme ansøgningen om dispensation.

Fredningsnævnet finder samtidig anledning til at meddele, at de på klippevæggen opsatte reflekterende parkeringsangivelser bør nedtages, da dispensation til opsætning heraf ikke er eller kan forventes meddelt.

Klageren har navnlig anført, at han har været ganske uvidende om de matrikulære forhold, idet han siden købet af ejendommen er gået ud fra, at skuret og beboelsesejendommen i sin helhed var opført på hans ejendom. Klageren mener derfor at have disponeret i god tro.

I overensstemmelse med fredningskendelsen er klageren indstillet på at fjerne det opførte væksthush og de i kendelsen omtalte reflekterende parkeringsangivelser på klippen.

Det tidligere skur og hegn havde henstået på ejendommen i mange år uden indsigelser af nogen art. På denne baggrund mener klageren, at han blot har erstattet noget gammelt med en ny og på ingen måde skæmmende konstruktion.

Klageren har forsøgt at forhandle med ejeren af matr.nr. 66-aæ med henblik på lovliggørelse af forholdene, hvilket ikke er lykkedes.

Når væksthushet er fjernet, vil klageren ikke længere have et opbevaringssted for arbejdsredskaber, øl- og sodavandskasser fra kiosken etc. Klageren ønsker derfor tilladelse til at genopføre det nedrevne skur i samme dimension som før og i træ, der passer til trappen og terrassen.

Naturklagenævnets formand har på nævnets vegne jfr. naturbeskyttelseslovens § 81, stk. 3, truffet følgende afgørelse:

Det lægges til grund, som anført i såvel amtets udtalelse som fredningsnævnets afgørelse, at der igennem mange år har været bebyggelse på arealet mellem bebyggelsen på matr.nr. 66-as og klippen på matr.nr. 66-aæ, herunder en trappe langs vestgavlen som eneste adgangsvej til ansøgerens lejlighed på 1. sal. Henset til disse særlige omstændigheder og til det forhold, at det ansøgte allerede er opført - ifølge ansøgeren i god tro - finder Naturklagenævnet det rigtigst at behandle dispensationsansøgningen, uanset at ejeren af arealet har bestridt retten til at opføre den ansøgte bebyggelse.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, at der kan meddeles dispensation fra en fredningsbestemmelse, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål.

Formålet med den for ejendommen matr.nr. 66-aæ gældende fredningsdeklaration er at bevare naturtilstanden omkring klippen samt at sikre almenhedens ret til færdsel til fods og ophold på arealerne. Fredningsnævnet har ved besigtigelse konstateret, at det opførte - med undtagelse af væksthuskonstruktionen - ved udformning og materialevalg ikke skæmmer eller på anden måde påvirker indtrykket af den fredede klippegrund og udsigten herfra. Fredningsnævnet for Bornholms Amt har dog meddelt afslag på dispensation under henvisning til protesten fra ejeren af det fredede areal, hvorpå byggeriet er opført.

Naturklagenævnet finder at den opførte trappe og terrasse ikke strider mod fredningens formål, idet naturtilstanden omkring klippen bevares, og byggeriet på det private areal ikke påvirker offentlighedens adgang til klippearealet. Med henvisning til det i sagen fremlagte billedmateriale, deler Naturklagenævnet Fredningsnævnets opfattelse, hvorefter trappen og terrassen ikke ved udformning eller materialevalg skæmmer indtrykket af den fredede klippegrund og udsigten herfra.

På denne baggrund ændres fredningsnævnets afslag af 3. februar 1998 til en dispensation til lovliggørelse af trappe og terrasse på matr.nr. 66-aæ. Der fastsættes samtidig en frist til 1. november 1998 for fjernelse af væksthuskonstruktionen.

Det ligger udenfor fredningsmyndighedernes kompetence at tage stilling til det privatretlige spørgsmål om retten til at råde over arealet. Af-

gørelsen herom henhører under domstolene. Naturklagenævnets afgørelse (lovliggørende dispensation) rummer således alene en tilladelse i forhold til fredningen og ændrer intet i forholdet til naboejerne.

Klageren har ved sagens behandling i Naturklagenævnet anmodet om tilladelse til genopførelse af det nedrevne skur. Naturklagenævnet kan som klagemyndighed alene behandle klage over fredningsnævnets afgørelse i første instans. Under henvisning hertil henvises klageren til - når de privatretlige forhold er afklaret - at søge fredningsnævnet om dispensation til genopførelse af det nedrevne skur på ejendommen.

Karen Aarø
Karen Aarø
viceformand

for
Sanne Kjær
fuldmægtig

Bente Gram
Bente Gram
chefsekretær

Fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds

Dommerkontoret i Rønne
Damgade 4 A, 3700 Rønne

Tlf. 56950145 · Fax. 56950245

Den 03/02-98

J.nr. 42/1997

Søren Blik Petersen
Strandvejen 7
Aarsdale
3740 Svaneke.

**GENPART til, Skov- og Naturstyrelsen
til underretning,
D. h. t. Deres skr. af
J. nr.
+ 1 blag**

REG. NR. 5551. 00

Overfor fredningsnævnet er der ansøgt om lovliggørelse af en opført trappe og terrasse på ejendommen matr. nr. 66-aæ Hovedejerlavet Ibsker til brug for det på matr. nr. 66-as smst. opførte hus.

Det fremgår af sagen, at matr. nr. 66-aæ er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 22. februar 1973. Ejendommen omfatter en højtliggende klippeknode, vendende i øst mod det nedenfor liggende Aarsdale fiskerleje og havet, med udsigt ud over dette fra det højeste parti. Det fremgår af kendelsen, "at arealet fredes, således at dets nuværende naturtilstand i alt væsentligt bevares, således at almenheden har ret til færdsel til fods og ophold på arealerne ad de nuværende eller fremtidige adgangsveje. Camping, teltslagning, bål-tænding og støj med transistor og lignende samt stenbrydning er forbudt, fældning af træer og buske må kun ske med tilladelse af de ... påtaleberettigede".

Det fredede areal ejes af Viggo Simonsen, Aarsdale, samt John Simonsen Jensen og Peter Simonsen Jensen, begge København.

Matr. nr. 66-as, der ikke er omfattet af fredningen, ejes af Dem.

Fredningsnævnet har den 14. januar 1998 afholdt besigtigelse, hvorunder det blev oplyst, at der forud for etableringen af terrassen og trappen forefandtes et ældre og stærkt medtaget skur og træhegn, der i sin tid, vistnok tilbage i 50-erne, var blevet opført af den daværende ejer af matr. nr. 66-as. I forbindelse med

opførelsen af terrassen er der i 1. sals højde etableret ny indgangsdør til en lejlighed fra terrassen. På terrassens sydside er endvidere opført et væksthuse beklædt med plexiglasplader.

På besigtigelsen blev det samtidig oplyst om de matrikulære forhold, at vestgavlen af beboelsesejendommen på matr. nr. 66-as overskrider skellet med matr. nr. 66-aæ med ca. ½ m. Hele den opførte terrasse og trappen hertil er placeret på matr. nr. 66-aæ ind mod klippevæggen, ligesom det tidligere skur og varegård var placeret på matr. nr. 66-aæ. På andre ejendomme i området med skel til matr. nr. 66-aæ findes også skeloverskridende bygninger. På klippevæggen sås endvidere opsat reflekterende privatparkeringsangivelser.

Ejerne af matr. nr. 66-aæ har ikke ønsket at afgive noget af matr. nr. 66-aæ til brug for en lovliggørelse af det ansøgte, der ikke kan anbefales. Dog er man indstillet på at afstå areal til matr. nr. 66-as i det omfang, dette måtte være nødvendigt til en berigtigelse af skelforholdene for såvidt angår selve huset på ejendommen.

Bornholms amt har i en skrivelse af 3. december 1997 udtalt, at "amtsrådet vil for sit vedkommende ikke modsætte sig en lovliggørelse af forholdene, således at det opførte kan bevares.

Amtsrådet har ved sin afgørelse taget hensyn til, at der allerede inden fredningskendelsen blev afsagt i 1972 har været bebygget på det fredede areal og at bebyggelsen ikke i væsentlig grad skæmmer klippearealet."

Fredningsnævnet skal til ansøgningen bemærke, at man i anledning af det under besigtigelsen iagttagne finder, at det opførte - med undtagelse af væksthusekonstruktionen - ved udformningen og materialevalget ikke skæmmer eller på anden måde påvirker indtrykket af den fredede klippegrund og udsigten herfra. Imidlertid finder fredningsnævnet ikke mod protest fra grundejerne af det fredede areal at burde meddele en dispensation fra fredningskendelsen til lovliggørelse af det opførte.

Fredningsnævnet kan derfor ikke izdekomme ansøgningen om lovlig-

gørelse af det opførte.

Fredningsnævnet finder samtidig anledning til at meddele, at de på klippevæggen opsatte reflekterende parkeringsangivelser bør nedtages, da dispensation til opsætning heraf ikke er eller kan forventes meddelt.

Nævnets afgørelse er enstemmig.

Afgørelsen kan efter lov om naturbeskyttelse § 78 stk. 2 indbringes for Naturklagenævnet af Dem, offentlige myndigheder, Danmarks Naturfredningsforening og lokale foreninger og lignende, som har en væsentlig interesse i afgørelsen.

Klage indgives skriftligt til fredningsnævnet, Damgade 4 A, 3700 Rønne.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Genpart af denne skrivelse er sendt til Skov- og Naturstyrelsen, Bornholms Amt, Danmarks Naturfredningsforening, Nexø kommune, Viggo Simonsen, John Simonsen Jensen og Peter Simonsen Jensen.

F. Schønnemann

FREDNINGSNÆVNET FOR BORNHOLM

Damgade 4 A
3700 Rønne
Tlf. 99 68 83 03

bornholm@fredningsnaevn.dk
www.fredningsnaevn.dk
J.nr. FN-BOR-38-2022
Den 21. februar 2023

Helle Schumann
Birger Kofod

Overfor fredningsnævnet er der den 17. november 2022 ansøgt om tilladelse til at opføre et havehus 18 m² på ejendommen matr.nr. 66-ar, Ibsker, beliggende Strandvejen 5, Aarsdale, 3740 Svaneke. Projektet er nærmere beskrevet i det materiale, der er sendt til fredningsnævnet.

Projektets placering er markeret på dette oversigtsbillede, hvor det fredede område er skraveret:



Sagens oplysninger

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 22. februar 1972, der har til formål at bevare de fredede arealers status quo som naturområde og sikre offentlig adgang til området. Fredningens bestemmelser fastsætter nærmere:

”...

Efter det foreliggende finder nævnet, at hele det af sagen omfattede areal er af betydelig fredningsværdi, både for almenheden og ganske særlig for beboerne i Årsdale og dets sommergæster. Det bestemmes derfor, at arealet fredes, således at dets nuværende naturtilstand i alt væsentligt bevares, således at almenheden har ret til færdsel til fods og ophold på arealerne ad de nuværende eller fremtidige adgangsveje. Camping, teltslagning, bål-tænding og støj med transistor og lignende samt stenbrydning er forbudt. Fældning af træer og buske må kun ske med tilladelse af de nedenfor anførte påtaleberet-tigede.

...”

Bornholms Regionskommune har som fredningstilsyn vurderet, at det ansøgte er i modstrid med fredningsbestemmelserne. Byggeriet virker ganske dominerende i landskabet både set fra det fredede område og fra øvrige omgivelser. Især på grund af placeringen højt i terræn og på grund af de store vinduer. Området har stor værdi som bynært naturområde. Aarsdale er omfattet af en bevarende lokalplan, da man gerne vil bevare byens særlige kvaliteter. Dette område er ikke omfattet af lokalplanen, da det som udgangspunkt ikke kan bebygges, idet arealet er fredet og ligger i landzone. Men det nævnes i lokalplanen og indgår i den samlede vurdering af byen.

Fredningstilsynet har om Natura 2000 og Bilag IV-arter oplyst, at arealet ikke indgår i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (nr. 186 Almindingen, Ølene og Paradisbakkerne) ligger i en afstand af ca. 2,5 km. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil kunne påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøstyrelsen har i mail af 4. januar 2023 oplyst, at sagen synes fuldt oplyst, og at ansøgningen ikke giver Miljøstyrelsen anledning til yderligere bemærkninger.

Fredningsnævnet har den 15. februar 2023 foretaget besigtigelse, hvor det kunne konstateres blandt andet, at projektet er under opførelse, men standset som følge af kommunens standsningsmeddelelse.

Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet har anført, at der ikke bør meddeles dispensation til det ansøgte projekt.

Fredningsnævnets afgørelse

Fredningsnævnet afslår at give dispensation til opførelse af det ansøgte projekt.

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelser, hvis det ansøgte ikke strider mod fredningens formål, og hvis det ansøgte ikke indebærer forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for, og hvis det ansøgte ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelses-område for nærmere bestemte dyrearter eller ødelægge nærmere bestemte plantearter i alle livsstadier, jf. naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 - 3.

Fredningsnævnet tiltræder fredningstilsynets vurdering af Natura 2000- og habitatsforhold.

Fredningsnævnet skal herefter vurdere, om der bør meddeles dispensation til det ansøgte efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Projektet, som ansøgningen om dispensation angår, udgør en tilstandsændring i strid med fredningsbestemmelserne, og projektet er beliggende i det helt bynære område af det fredede område, der skal tjene både byens beboere og øvrig offentligheds oplevelse af områdets betydelige naturværdier. Projektet tilsigter ikke at understøtte fredningens offentlige formål, og vil fremstå markant både i det fredede område og i indsynet til det fredede område. Fredningsnævnet afslår derfor at meddele dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1.

Nævnets afgørelse er enstemmig.

Klagevejledning

Der kan klages over denne afgørelse til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Klagen skal ifølge lov om naturbeskyttelse § 87 afgives via Miljø- og Fødevarerklagenævnets digitale selvbetjening, jf. vejledning på klagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- Adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond,
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen,
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at den, der klager indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (2016-niveau). Klagegebyret reguleres den 1. januar hvert år efter den af Finansministeriet fastsatte sats for det generelle pris- og lønindeks som løbende offentliggjort i forslag til finanslov med virkning for klager, der modtages i nævnet fra og med den 1. februar 2017. Nævnet offentliggør størrelsen af klagegebyret på sin hjemmeside www.naevneneshus.dk

Gebyret opkræves i forbindelse med klagens oprettelse i Miljø- og Fødevareklagenævnets digitale selvbetjening. Klagen behandles først, når gebyret er betalt. Vejledning om gebyrbetalingen kan ligeledes findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Miljø- og Fødevareklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Miljø- og Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Miljø- og Fødevareklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Modtagere af denne afgørelse

Kopi af denne afgørelse er sendt til Miljøstyrelsen, Bornholms Regionskommune, Danmarks Naturfredningsforening, Foreningen Bornholm, Friluftsrådet og Dansk Ornitologisk Forening.


Henrik Engell Rhod