

Afgørelser – Reg. nr.: 07845.00

Fredningen vedrører: Badstuejorden

Domme 23-09-1996

Taksationskommissionen 10-12-1993

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 19-06-1993

Fredningsnævnet 13-07-1991

Kendelser

Deklarationer

NATURKLAGENÆVNET
SEKRETARIATET

22. oktober 1996
J.nr.:
164/420-0001
BJ/

N O T A T


vedrørende retssagen om erstatning i anledning af fredningen af Badstuejorden ved Troense i Svendborg Kommune.

Naturklagenævnet blev af Skov- og Naturstyrelsen sidst i august 1996 orienteret om, at den af Niels lensbaron Iuel-Brockdorff mod Miljøministeriet anlagte sag om forhøjelse af fredningserstatningen måtte forventes afgjort således, at erstatningen yderligere ville blive forhøjet til ialt 3,9 mio kr. (hvoraf 1 mio. kr. allerede var udbetalt), at Miljøministeriet v/Skov- og Naturstyrelsen agtede at tage bekræftende til genmæle overfor en påstand på dette beløb og at Østre Landsrets dom måtte forventes at foreligge i løbet af kort tid.

Naturklagenævnet blev samtidig orienteret om Skov- og Naturstyrelsens overvejelser om en eventuel ophævelse af fredningen set i forhold til størrelsen af et godtgørelsesbeløb efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 2, som efter efter Kammeradvokatens vurdering ville blive af en anseelig størrelse, formentlig omkring 3 mio. kr., selv om beløbsopgørelsen måtte anses for behæftet med betydelig usikkerhed.

Naturklagenævnets formand forelagde på den baggrund sagen for Naturklagenævnet af hensyn til reglen i naturbeskyttelseslovens § 48 - om at Naturklagenævnet " i særlige tilfælde" kan tage spørgsmålet om fredningens gennemførelse op til fornyet behandling, når erstatningsspørgsmålet er afgjort ved endelig dom.

På Naturklagenævnets møde den 9. september 1996 traf Naturklagenævnet herefter enstemmigt beslutning om at fastholde fredningen af 15. juni 1993, uanset den af Østre Landsret forhøjede fredningserstatning.


Bent Jacobsen
Viceformand

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

MODTAGET
25 SEP. 1996

DOM

Afsagt den 23. september 1996 af Østre Landsrets 4. afdeling (landsdommerne Johnsen, Aamand og Gitte Rubæk Pedersen (kst.)).

4. afd. nr. B-1396-94:
Niels lensbaron Iuel-Brockdorff
(Advokat Anne Worm-Petersen)
mod
Miljøministeriet
(Kammeradvokaten).

Under denne sag har sagsøgeren efter sin endelige påstand påstået sagsøgte dømt til at betale det nedenfor anførte beløb med renter.

Beløbet angives at skyldes som erstatning for naturfredning af det af sagsøgeren tilhørende landbrugsareal kaldet Badstuejorden beliggende ved Troense i Svendborg kommune.

Da sagsøgte under sagen har taget bekræftende til genmæle overfor sagsøgerens endelige påstand, gives der dom i overensstemmelse hermed som neden for bestemt.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Sagsøgte, Miljøministeriet, betaler inden 14 dage til sagsøgeren, Niels lensbaron Iuel-Brockdorff, 2.900.000 kr. med rente 1% over diskontoen fra den 13. juli 1991 til 21. november 1995 og med rente 5% over diskontoen fra den 22. november 1995, til betaling sker, samt sagens omkostninger med 135.000 kr.

Miljø- og Energiministeriet

J.nr. SN 1996-1211/7-0009

26 SEP. 1996

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den

P.j.y.

24 SEP. 1996


Peter Jansen
Sektionsleder

TAKSATIONSKOMMISSIONEN>

TAKSATIONSKOMMISSIONEN
Haraldsgade 53
2100 København Ø

REG. NR.
7845.00

Sag nr. 279. Fredning af Badstuejorden ved Troense i
Svendborg kommune, Fyns amt.

Kendelse:

(Meddelt den 10. december 1993)

Overfredningsnævnets afgørelse af 15. juni 1993 om erstatning i anledning af fredning af Badstuejorden ved Troense i Svendborg kommune, Fyns amt er påklaget til Taksationskommissionen af ejeren af arealet, Niels lensbaron Iuel-Brockdorff.

Taksationskommissionen har den 28. oktober 1993 besigtiget den pågældende ejendom og forhandlet med ejeren, der under taksationen var bistået af advokat Anne Worm-Petersen.

Fyns amt var under forhandlingen og besigtigelsen repræsenteret ved sektionsleder Poul Damgaard, Teknik- og Miljøforvaltningen og Svendborg kommune af sektionsleder Jørgen Wrisberg, Planlægningssektionen og juridisk chef Preben Eilersen.

Ejeren har for Taksationskommissionen nedlagt påstand om en fredningserstatning på 6.050.000 kr. og har herved henvist til en ny vurderingsrapport af 14. september 1993 udarbejdet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Uffe Jeppesen, Ejendomscenter Domicil, Svendborg. Af rapporten fremgår, at den kontante vurderingssum for det pågældende areal i handel og vandel pr. 14. juni 1993 fastsættes til 6.500.000 kr., idet der bortses fra fredningssagen, og idet det forudsættes, at arealet sælges

som det henligger i ikke-byggemodnet stand. Den kontante vurderingssum for samme areal under hensyntagen til den afsagte fredningskendelse fastsættes til 450.000 kr. Det er ved vurderingen forudsat, at den del af arealet, som i henhold til det udarbejdede skitseprojekt skulle bebygges, har bæredygtig undergrund, således at efterfundering ikke skal foretages.

I vurderingsrapporten er der vedrørende vurderingen, når der bortses fra fredningen anført følgende:

"I perioden fra 1989 til 1993 har der i det Sydfynske område generelt været en stigende efterspørgsel efter byzonearealer til brug for helårsbebyggelse eller udstykning.

I løbet af det første halvår 1993 har der imidlertid igen været en øget efterspørgsel, omend stadig på et lidt lavere niveau end i 1989.

Badstuejordens enestående placering bevirker dog, at der til steds vil være Liebhaber til køb af dette areal, uanset en forbigående afmatning i investerings- og bygge-lysten. Specielt anses det for sandsynligt, at der vil være Liebhaber til arealerne i forbindelse med et samlet byggeprojekt.

Sandsynligheden for salg til Liebhaber, som vil anvende arealet til udstykning af parcelhusgrunde, synes mere tvivlsom i det aktuelle marked, da udstykkeren nødvendigvis må kalkulere med en væsentlig liggetid."

Vedrørende vurderingen under hensyntagen til fredningskendelsen anføres:

"Vurderingen af arealet sker som landbrugsjord, idet der tages hensyn til, at en del af arealet er engareal. Der forudsættes en bonitet, som svarer til den gennemsnitlige landbrugsjord på Tåsinge, for så vidt angår det egentlige engareal.

Uanset fredningen er det min opfattelse, at Badstuejorden har en højere værdi end den gennemsnitlige værdi for landbrugsarealer på Tåsinge. Denne herlighedsværdi, som jeg skønner vil udgøre et tillæg på 25 %, er indregnet i konklusionen.

Betydningen af bestemmelserne omkring hegn, træer og sti m.v. anser jeg for at være uden nogen væsentlig betydning for arealets værdi."

Der er endvidere under taksationen fremlagt oplysninger indhentet af samme ejendomsmæglerfirma vedrørende 4 ejendomshandler i Svendborg og Troense i tiden fra 1984 til ca. 1990, hvor arealer er solgt til udstykning til tæt lav bebyggelse eller parcelhuse i attraktive områder, og hvor kvadratmeterprisen ligger mellem 25 og ca. 150 kr. Advokat Worm-Petersen har herved særligt henvist til, at et areal i umiddelbar nærhed af Badstuejorden, hvor der i 1992 er opført 46 rækkehuse, i 1990 blev solgt som ikke byggemodnet jord til et socialt boligselskab for en kvadratmeterpris på 97 kr. Arealet med disse rækkehuse har været omfattet af Taksationskommissionens besigtigelse.

Advokat Worm-Petersen har bl.a. påpeget, at Overfredningsnævnets erstatning på 8,40 kr. pr. m² for et område i byzone med en bebyggelsesplan er åbenlyst for lav. En værdiansættelse før fredning på 6,5 mio. kr. svarer til 57,40 kr. pr. m², hvilket indicerer, at ejerens krav er baseret på en uhyre moderat vurdering, som har taget hensyn til Svendborg kommunes tidsfølgeplan.

Taksationskommissionens bemærkninger:

Med hensyn til det fredede areals faktiske og retlige tilstand lægger Taksationskommissionen Overfredningsnævnets beskrivelse samt det ved taksationen oplyste og konstaterede til grund, idet det supplerende kan anføres, at arealet udgør en meget begrænset del af godset Valdemars Slot, der navnlig udgøres af landbrugs- og skovarealer foruden selve slottet og tilhørende beboelseshuse.

Det pågældende areal ligger i godsets nordvestlige udkant tæt op mod Troense bys bebyggede sydlige udkant. Arealet er landbrugsmæssigt anvendt og har ved ejendomsvurderingen stedse været ansat uden beliggenhedsværdi. En afhændelse af det fredede areal til bebyggelsesformål vil naturligvis påvirke handelsværdien af det samlede gods, men næppe med mere end den proportionale landbrugsmæssige arealværdi.

Fredningserstatningen afhænger af en økonomisk vurdering af udstykning-, salgs- og bebyggelsesmulighederne på det fredede areal på fredningstidspunktet som nærmere beskrevet i Overfredningsnævnets afgørelse om erstatning. Det tiltrædes, at der som anført af Overfredningsnævnet på fredningstidspunktet var og stadig er en betydelig usikkerhed med hensyn til tidspunkterne for byggemodning, byggeriets påbegyndelse og afslutning samt for afhændel-

sen af boligerne og dermed vedrørende den merværdi, som udspringer af byggemulighederne.

Erstatningen må herefter fastsættes ud fra en skønsmæssig bedømmelse af ovennævnte faktorer på baggrund af bl.a. den forventede økonomiske udvikling i området. Taksationskommissionen har ved udøvelsen af dette skøn anlagt en vurdering, der forudsætter, at udnyttelsen af ejendommen som boligareal kunne være sket på sådanne tidspunkter indenfor perioden 1995 til 2002, at det fredede areals merværdi i sommeren 1991 kan ansættes til ikke over 1 mio. kr. På grundlag heraf fastsættes fredningserstatningen til 1 mio. kr.

Herefter bestemmes:

Erstatningen til Niels lensbaron Iuel-Brockdorff for fredningen af Badstuejorden ved Troense fastsættes til 1.000.000 kr., der forrentes som bestemt ved Overfredningsnævnets afgørelse af 15. juni 1993.

I godtgørelse for advokatbistand under taksationen tillægges der den nævnte ejer et beløb på 10.000 kr. samt 26.250 kr. for udlæg til tilvejebringelse af oplysninger fra ejendomsmæglere.

Ole Nicolaisen

Hans Borch Christiansen

Torben Jørgensen

OVERFREDNINGSNÆVNET>

479 Svendborg Kommune

Badstue jorden

1211/7-0005

1312 II SØ

12 ha

INDHOLDSFORTEGNELSE

- Afgørelser af 15.6.1993 (OFN 3/93) vedr. fredning af Badstue jorden ved Troense for friholdelse af fredningsområdet for bebyggelse og beplantning. Status quo med begrænset ret til offentlig færdsel. **ophæver**
- Afgørelse af 13.7.1991 (nævn 57/89)
- afgørelse af 10.12.1993 (TAKS 279/93) om erstatning.

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 15/ 6 19₉₃)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende matrikelnumre:

Matr.nr. 1a og 1d Valdemarsslot Hgd., Bregninge

Matr.nr. 146a Nyby By, Bregninge

Matr.nr. 31b, 34a, 34b, 38a, 42a, 43a, 44b, 45, 67d, 76b,
77c og 97 Troense By, Bregninge.

Gældende matrikulært kortbilag: juni 1993

Se også REG. NR.:

Overfredningsnævnets afgørelse

af 15. juni 1993

om fredning af Badstuejorden ved Troense
i Svendborg kommune, Fyns amt (sag nr. 111/420-0003).

Fredningsnævnet for Fyns amts sydlige fredningskreds har den 13. juli 1991 afsagt kendelse om fredning af et ca. 12 ha stort areal (kaldet Badstuejorden) ved Troense by på Tåsinge. Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening. Troense Beboerforening har påklaget kendelsen til Overfredningsnævnet.

Fredningsområdet og sagens baggrund.

Fredningsområdet omfatter et ubebygget ager- og engareal, der grænser til Troense by. Arealet danner overgang mellem byen og herregårdsmarkerne under Valdemars Slot. Området er mod nordvest afgrænset af vejen Badstuen og mod nordøst af den fredede Grønnegadebebyggelses dybe baghaver. Områdets sydgrænse er sammenfaldende med grænsen mellem byzone og landzone. Næsten hele fredningsområdet hører under Valdemars Slot.

I en byudviklingsplan fra 1968 for Svendborg-egnen var området udlagt som mellemzone. Ved by- og landzonelovens ikrafttræden den 1. januar 1970 blev området derfor byzone. I Kommuneplan 1985-1992 for Svendborg kommune blev hele området udlagt til boligbebyggelse, og på for-

anledning af ejeren af Valdemars Slot udarbejdede kommunen i 1988 et udkast til lokalplan for området. Efter udkastet skulle der kunne opføres ca. 90 boliger i området.

Som følge af lokalplanudkastet fremsatte Danmarks Naturfredningsforening forslag til total fredning af området, og den videre behandling af lokalplanudkastet blev sat i bero på fredningssagen.

I forbindelse med fredningssagens rejsning anbefalede Danmarks Naturfredningsforening, Fyns Amt og Skov- og Naturstyrelsen, at områdets fremtidige anvendelse blev afklaret gennem planlovgivningen, f.eks. ved dets tilbageførelse til landzone. Svendborg Kommune har imidlertid ikke ønsket at medvirke til en sådan ordning.

Fredningsnævnets kendelse fastlægger fredningsområdets afgrænsning i overensstemmelse med fredningsforslaget, men giver mulighed for, at den nordlige halvdel af området kan bebygges med ca. 90 boliger. I kendelsen begrundes dette med, at den klassiske byafgrænsning mod det åbne land derved kan opretholdes, uden at byggemulighederne efter lokalplanudkastet begrænses. Ejeren af Valdemars Slot blev derfor ikke tilkendt erstatning i anledning af fredningen.

Påstande og synspunkter for Overfredningsnævnet.

Troense Beboerforening har påstået hele fredningsområdet friholdt for bebyggelse. Troense er en af de fineste og bedst bevarede have- og skipperbyer i Danmark, og den meget markante afgrænsning mod herregårdsmarkerne er bevaret helt til i dag. En fortsat friholdelse af Badstuejorden for bebyggelse er derfor af største vigtighed for, at Troense by kan bevares, som den i flere hundrede år har ligget klemmt inde mellem den naturlige havn og den lægivende bakke. Selv en begrænset bebyggelse af Badstuejorden vil være ødelæggende.

Ejeren af Valdemars Slot har principalt påstået fredningen ophævet og subsidiært påstået fredningsnævnets kendelse stadfæstet. Ved en bebyggelse af området som tilladt i fredningsnævnets kendelse sker der

blot en mindre flytning af den grænse, der fortsat vil bestå mellem byen og herregårdsmarkerne. En sådan nænsom bebyggelse vil ikke skade Troense by.

Danmarks Naturfredningsforening har tilsluttet sig Troense Beboerforenings klage og anført, at det alene skyldes nogle i dag helt uaktuelle planer om en omfartsvej om Troense, at Badstuejorden i 1968 blev mellemzone og som følge deraf byzone fra 1970. Arealet burde derfor forlængst have været ført tilbage til landzone. Foreningen finder endvidere, at det levende hegn langs vejen Badstuen bør bevares med pleje og udtynding, så udsynet over markerne ikke lukkes, og at fastlæggelse af en sti over arealet vil have væsentlig betydning for almenheden.

Fyns Amt har anført, at Troense, der opstod i 1700-tallet på initiativ af Valdemars Slot, er en unik by med en sjældent veldefineret bygrænse. I dag ville det være byplanmæssigt utænkeligt, at Badstuejorden ville blive udlagt til bebyggelse. Amtet har imidlertid taget til efterretning, at Svendborg Kommune ikke har villet medvirke til, at området blev ført tilbage til landzone.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Sydfyn, Svendborg Museum og flere beboere i Troense har anført, at Troense by er helt enestående også set i et nationalt perspektiv, og at selv en delvis bebyggelse af Badstuejorden vil ødelægge den klare byafgræsning. Det er endvidere anført, at det af hensyn til helhedsindtrykket er vigtigt at bevare den nuværende trægruppe på marken og hegnet langs vejen Badstuen.

Miljøministeriet v/Skov- og Naturstyrelsen har betegnet Troense by og dens omgivelser som et nationalt klenodie og udtrykt støtte til hensigten bag fredningsforslaget. Styrelsen finder dog fortsat, at områdets friholdelse for bebyggelse burde ske gennem bestemmelserne i planlovgivningen.

Svendborg Kommune har tilsluttet sig fredningsnævnets kendelse og henvist til, at kommuneplanen har udlagt fredningsområdet til boligbebyggelse. Kommunen fastholder denne planlægningsmæssige disposition.

Overfredningsnævnets beslutninger.

I sagens behandling, herunder besigtigelse og møde med de interesserede i sagen, har deltaget 9 af Overfredningsnævnets 11 medlemmer.

Overfredningsnævnet finder det væsentligt og af national betydning, at den klassiske afgrænsning af Troense by mod herregårdsmarkerne oprettholdes det pågældende sted. Dette nødvendiggør, at hele det af fredningsforslaget omfattede areal bliver friholdt for bebyggelse. Da Svendborg Kommune ikke har ønsket at føre arealet tilbage til landzone, bør det friholdes for bebyggelse ved en fredning efter naturfredningslovens kapitel III.

For at sikre det visuelle samspil mellem byen og herregårdsmarkerne må fredningsbestemmelserne omfatte et krav om bevaring af den nuværende trægruppe på marken og det levende hegn langs vejen Badstuen, dog således at der som led i naturpleje må foretages udtynding af hegnet og tilvejebringes udsigtsåbninger.

Endvidere bør der gives offentligheden ret til at færdes ad en sti, der af hensyn til den fortsatte landbrugsmæssige drift må etableres langs fredningsområdets østgrænse, medmindre andet aftales med de pågældende ejere.

De nævnte beslutninger er truffet med 8 stemmer mod én. Mindretallet har stemt for at stadfæste fredningsnævnets kendelse med tilføjelse af bestemmelser om bevaring af trægruppen og hegnet og om offentlighedens adgang.

Idet fredningsnævnets kendelse af 13. juli 1991 ophæves, fastsætter Overfredningsnævnet herefter følgende fredningsbestemmelser for det ca. 12 ha store område, som er vist på kortet der hører til Overfredningsnævnets afgørelse (fredningskortet), og som helt eller delvis omfatter de på vedhæftede fortegnelse anførte matrikelnumre:

§ 1. Fredningens formål.

Fredningen har til hovedformål at friholde fredningsområdet for bebyggelse og beplantning, som kan sløre eller forringe den nuværende klassiske afgrænsning af Troense by mod det åbne land. Fredningen har tillige til formål at give offentligheden en begrænset ret til at færdes i området.

§ 2. Bevaring af området.

Fredningsområdet skal bevares i dets nuværende tilstand, medmindre en tilstandsændring er tilladt i de følgende bestemmelser, sker som led i naturpleje efter § 5 eller tillades ved en dispensation efter § 6.

§ 3. Arealanvendelsen.

Der må ikke opføres bebyggelse eller etableres andre faste konstruktioner eller anlæg.

De arealer, der er vist på fredningskortet med signatur for "eng", må ikke opdyrkes eller beplantes, men må benyttes til landbrugsmæssige formål såsom høslet eller græsning.

De fredede dele af matr.nr. 45 og matr.nr. 97 Troense By, Bregninge, skal til stadighed være tilplantet med træer.

De øvrige arealer må ikke beplantes med træer eller buske, heller ikke til læhegn, men må fortsat anvendes til sædvanlig landbrugsmæssig drift.

Den trægruppe, der som vist på fredningskortet findes ved ejerlavsgænsen mellem Nyby By, Bregninge, og Valdemarsslot Hovedgård, Bregninge, må ikke fældes.

Det levende hegn langs vejen Badstuen skal opretholdes. Som led i naturpleje efter § 5 kan hegnet udtyndes, og der kan tilvejebringes udsigtsåbninger.

§ 4. Offentlighedens adgang.

Offentligheden har ret til at færdes til fods på den strækning, der er vist på fredningskortet med signatur for "sti". Stiforløbet kan ændres ved enighed herom mellem de pågældende ejere og Fyns Amt.

Det pålægges Fyns Amt at drage omsorg for, at der er mulighed for at færdes til fods på den pågældende strækning.

§ 5. Naturpleje.

Til opfyldelse af fredningens formål har Fyns Amt ret til på udyrkede arealer at lade foretage naturpleje, herunder fjerne eller beskære beplantninger.

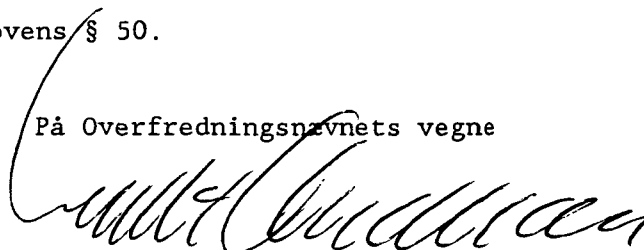
Det pålægges Fyns Amt at vedligeholde det levende hegn langs vejen Badstuen, herunder udtynde hegnet og tilvejebringe udsigtsåbninger.

Enhver plejeforanstaltning skal foretages uden udgift for vedkommende ejer og må kun foretages med ejerens samtykke eller i mangel heraf med fredningsnævnets godkendelse.

§ 6. Dispensationer.

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra bestemmelserne i §§ 2-5, såfremt det ansøgte ikke vil komme i strid med fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

På Overfredningsnævnets vegne



Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand

Fortegnelse

over matr.nr., der helt eller delvist er
omfattet af Overfredningsnævnet afgørelse
af 15. juni 1993 om fredning af Badstue-
jorden ved Troense i Svendborg kommune,
Fyns amt (sag nr. 111/420-0003).

Valdemarsslot Hovedgård, Bregninge:

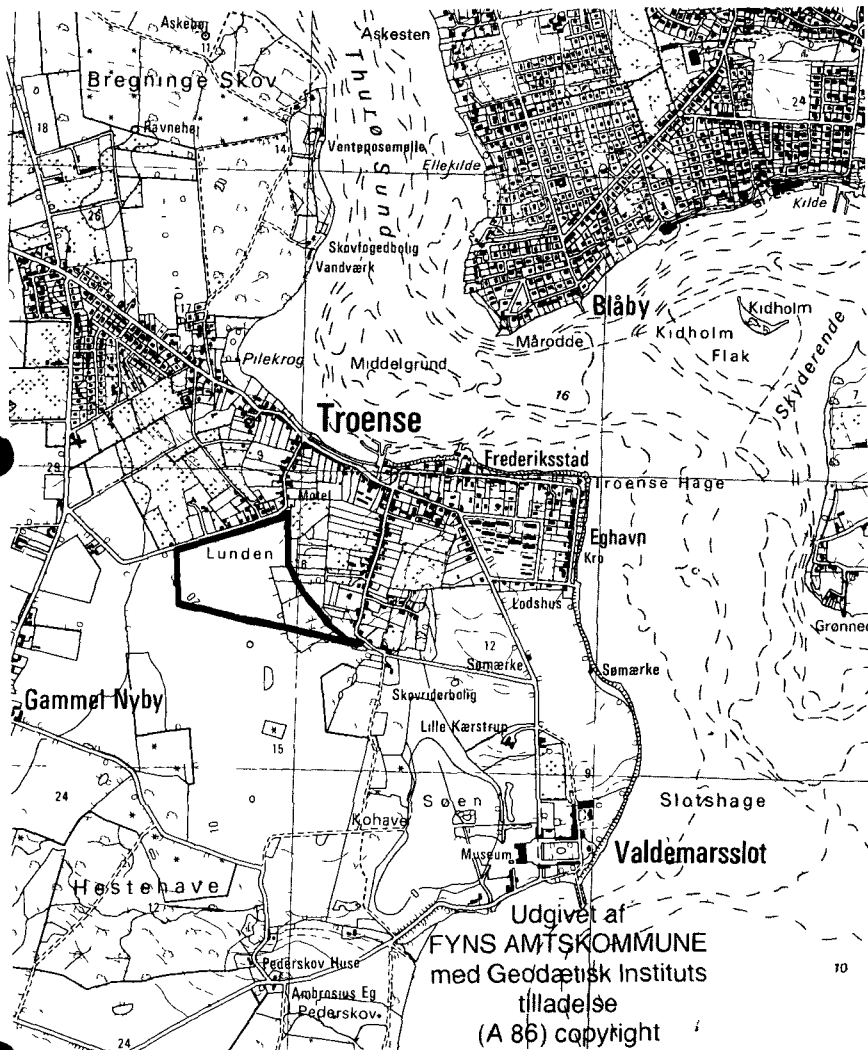
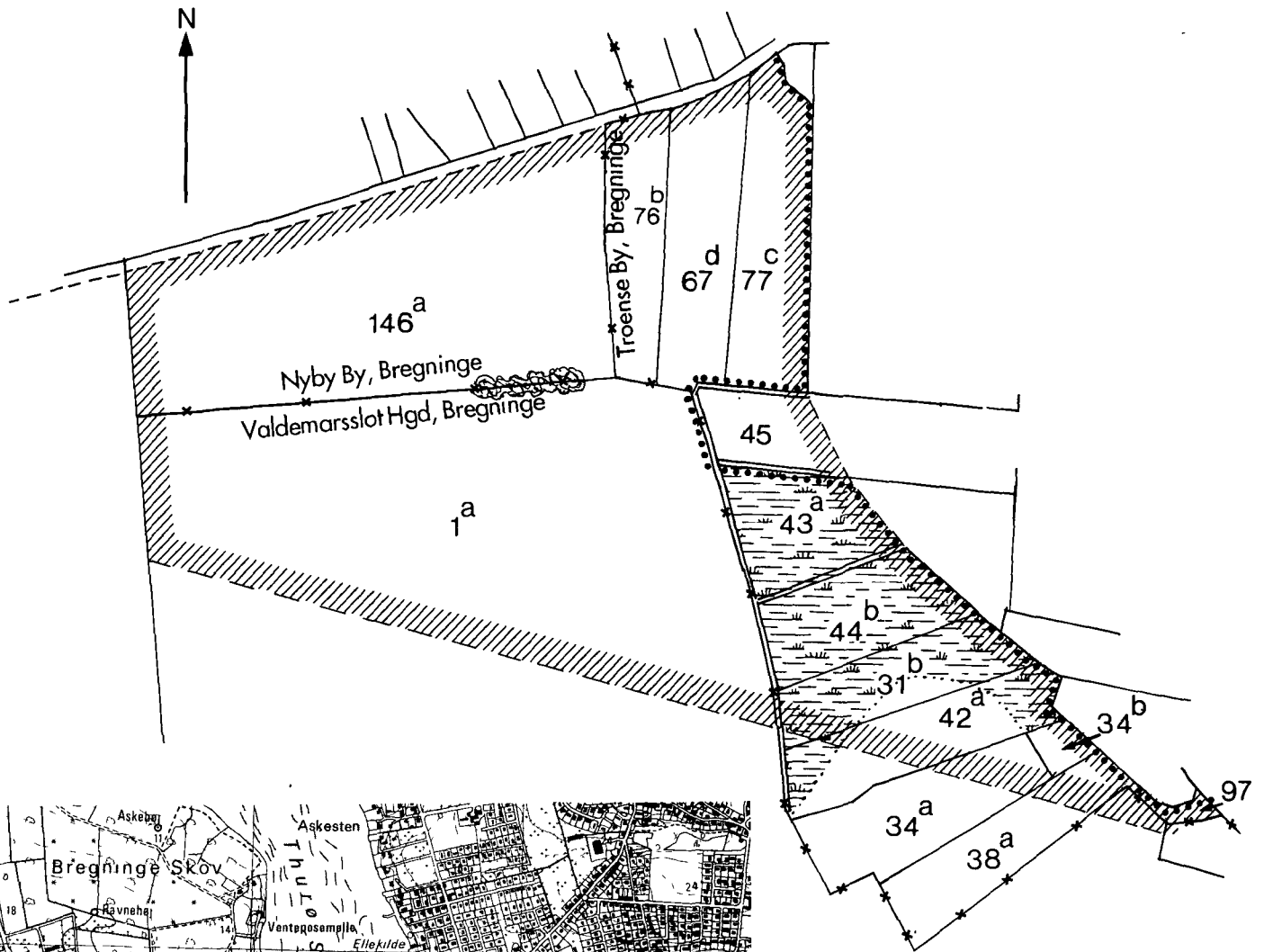
Matr.nr. 1a og 1d

Nyby By, Bregninge:

Matr.nr. 146a

Troense By, Bregninge:

Matr.nr. 31b, 34a, 34b, 38a, 42a, 43a, 44b, 45, 67d, 76b,
77c og 97



Badstuejorden i Troense

Del af:
Troense By, Bregninge
Valdemarsslot Hgd, Bregninge
Nyby By, Bregninge
Fyns Amt

Signaturer

//// Fredningsgrænse

..... Sti jfr. § 4

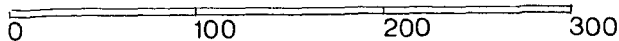
Eng jfr. § 3

FREDNINGSKORT

OVERFREDNINGSNÆVNETS
fredningsafgørelse af *juni*
1993 i sag nr 111/420-0003

1 : 25000

1 : 4000



Overfredningsnævnets afgørelse

af 15. juni 1993

om erstatning i anledning af fredningen af
Badstuejorden ved Troense i Svendborg kommune,
Fyns amt (sag nr. 111/420-0003).

Fredningsnævnet for Fyns amts sydlige fredningskreds har i en kendelse af 13. juli 1991 tilkendt Carsten Henrik Winzentsen som ejer af matr. nr. 45 Troense By, Bregninge, 5.000 kr. i erstatning i anledning af den samtidig besluttede fredning af Badstuejorden. De øvrige ejere af arealer i fredningsområdet, Svendborg Kommune og Niels lensbaron Iuel-Brockdorff, er ikke tilkendt erstatning.

Fredningsnævnets afgørelse af erstatningsspørgsmålene er ikke påklaget til Overfredningsnævnet. Fredningsnævnets beslutninger om fredningens indhold er imidlertid påklaget til Overfredningsnævnet af Troense Beboerforening.

Overfredningsnævnet har ved anden afgørelse af dags dato tiltrådt fredningens gennemførelse og afgrænsningen af det 12,1 ha store fredningsområde, men fastsat andre fredningsbestemmelser end optaget i fredningsnævnets kendelse. Hovedindholdet af fredningsbestemmelserne er nu, at den nuværende tilstand ikke må ændres i nogen del af fredningsområdet.

For det tilfælde, at sagen måtte få dette udfald, har Niels lensbaron Iuel-Brockdorff som ejer af Valdemars Slot, hvorunder 11,7 ha af fred-

ningsområdet hører, efter sin endelige påstand påstået sig tilkendt erstatning med 6.250.000 kr.

Det er herved anført, at de 11,7 ha er byzone og i Kommuneplan 1985-92 for Svendborg kommune udlagt til boligformål til anvendelse sidst i planperioden. Ejeren indledte allerede i begyndelsen af 1980'erne den nærmere planlægning af bebyggelsen i området, og i maj 1986 forelå et gennemarbejdet skitseforslag til bebyggelse med klynge- og rækkehuse. Svendborg Kommune udarbejdede i efteråret 1988 et udkast til lokalplan for arealet, hvorefter det kunne bebygges med ca. 90 boliger (parcelhuse) med etapevis opførelse af 3 x 30 boliger efter 1990.

På dette grundlag indhentede ejeren hos ejendomsmæglerfirmaet Domicil en vurdering af arealets værdi. I firmaets vurdering af 28. september 1989 angives området at være meget eftertragtet til helårsbeboelse, og den kontante handelsværdi i fri handel ansattes til 7.500.000 kr. Da en bebyggelse af arealet ifølge Svendborg Kommunes tidsfølgeplan fra 1990 imidlertid ikke ville være umiddelbart forestående, indhentede ejeren hos firmaet Domicil en ny vurdering af arealets værdi under forudsætning af, at halvdelen af arealet bebygges i perioden 1995-98 og halvdelen i perioden 1999-2002. I firmaets vurdering af 20. november 1992 ansattes handelsværdien på dette grundlag til 6.250.000 kr.

Svendborg Kommune har oplyst, at den nævnte tidsfølgeplan angiver en overordnet tidsfølge for udbygning af kommunens bysamfund med bolig- og erhvervsbebyggelse. Efter tidsfølgeplanen påregnes det omhandlede område bebygget i 1995-98 med 25 boliger og i 1999-2002 med 65 boliger. Byrådets økonomiudvalg har den 21. september 1992 besluttet, "at det vil være naturligt at indarbejde denne tidsfølge i den forestående revision af kommuneplanen". Istandsættelse af de to veje - Gammel Nybyvej og Badstuen - som skal vejbetjene området, er i budgetforslag 1993 tidsat til henholdsvis 1994 og 1997. Kommunen har endvidere oplyst, at der i kommunen er ca. 1800 byggegrunde disponible.

Miljøministeriet v/ Skov- og Naturstyrelsen har med henblik på erstatningsfastsættelsen fremhævet den betydelige rummelighed af allerede disponible byggegrunde i kommunen og fremlagt oplysninger om byggeak-

tiviteten i kommunen i årene 1987-91. Af disse oplysninger fremgår, at det årlige antal nyopførte boliger incl. lejligheder i etagebyggeri er reduceret fra godt 400 til godt 200. I 1991 er der således opført 128 enfamiliehuse. I Regionplan 1989-2001 for Fyns amt er det forventede boligbyggeri i Svendborg kommune i planperioden angivet at være gennemsnitligt 240 boliger pr. år.

I afgørelsen af erstatningsspørgsmålene i anledning af fredningen har deltaget 8 af Overfredningsnævnets 11 medlemmer.

Overfredningsnævnet skal enstemmigt udtale:

Det tiltrædes, at der er tilkendt Carsten Henrik Winzentsen 5.000 kr. i erstatning, og at der ikke er tilkendt Svendborg Kommune erstatning.

Erstatning til Niels lensbaron Iuel-Brockdorff må tilkendes med et beløb, der svarer til den nedgang i den samlede ejendoms handelsværdi, som fredningen forårsager.

Vejledende for fastsættelsen af dette beløb vil være den merværdi af det fredede areal, som skyldtes byggemulighederne efter det udkast til lokalplan, som Svendborg Kommune udarbejdede i 1988. Dette udkast disponerede arealet for bebyggelse med ca. 90 parcelhuse. Arealet var opdelt i 3 delområder til bebyggelse og et fælles friareal. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsattes til 10 for hvert delområde under ét, og der fastsattes en mindstegrundstørrelse på 500 m² for grunde til fritliggende parcelhuse og 250 m² for grunde til sammenbyggede parcelhuse. Udbygningen skulle foretages etapevis med maksimalt 30 boliger pr. år og med 1990 som 1. etape, men som anført har kommunens tidsfølgeplan udsendt opførelsestidspunkterne til perioden 1995-2002.

Merværdien af det fredede areal påvirkes imidlertid afgørende af, i hvilket tempo parcelhusene kunne afhændes. Kommunens tidsfølgeplan angiver i så henseende de tidligst mulige tidspunkter. Som markedet for byggegrunde har været i de seneste år, var der på fredningstids-

punktet og er der fortsat en ganske betydelig usikkerhed med hensyn til, hvornår arealet kan ventes byggemodnet, opførelsen af bebyggelsen påbegyndt og afsluttet og boligerne afhændet.

Overfredningsnævnet finder, at en køber fornuftigvis måtte beregne sig en så høj intern rente, at arealets merværdi i sommeren 1991 ikke væsentligt oversteg 0,5 mio. kr. Der findes herefter at være ydet fuld erstatning til ejeren i anledning af fredningen, når erstatning tilkendes med 500.000 kr.

Erstatningsbeløbene er herefter:

til Carsten Henrik Winzentsen	5.000 kr.
til Svendborg Kommune	0 kr.
til Niels lensbaron Iuel-Brockdorff	500.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes efter naturfredningslovens § 19, stk. 4, 1.pkt., fra den 13. juli 1991 (datoen for fredningsnævnets kendelse) med en årlig rente, der er 1 % højere end den til enhver tid fastsatte diskonto.

Fredningsnævnet har tillagt Niels lensbaron Iuel-Brockdorff 80.000 kr. i godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for fredningsnævnet. I godtgørelse for sådan bistand under sagens behandling for Overfredningsnævnet tillægges der Niels lensbaron Iuel-Brockdorff 20.000 kr.

Af den samlede erstatning på 505.000 kr. med renter og de tillagte omkostningsbeløb på ialt 100.000 kr. udreder staten 75 % og Fyns Amtskommune 25 %.

Overfredningsnævnets afgørelse af erstatningsspørgsmålene er endelig for så vidt angår Carsten Henrik Winzentsen og Svendborg Kommune. Afgørelsen kan i øvrigt påklages til Taksationskommissionen vedrørende naturfredning (adr.: Haraldsgade 53, 2100 København Ø) af Niels lensbaron Iuel-Brockdorff, miljøministeren og Fyns Amtsråd inden 4 uger

fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende. Størrelsen af det tillagte omkostningsbeløb kan dog ikke påklages, jf. naturfredningslovens § 31.

På Overfredningsnævnets vegne



Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand

FREDNINGSNÆVNET>

År 1991, den 13. juli

afsagde fredningsnævnet for Fyns amts sydlige Fredningskreds

i Frs. 57/1989,

Fredning af dele af BADSTUEJORDEN i Troense

sålydende

Miljøministeriet, J. nr. SN

124/7-0005

13 JULI 1991

Akt. nr. 3

ad

K E N D E L S E:

Et område på 12,08 ha, som vist på vedhæftede skitse, omfattende helt eller delvist

matr. nr. 1 a og 1 d Valdemarsslot,

matr. nr. 146 a Nyby by, Bregninge,

matr. nr. 31 b, 34 a, 34 b, 38 a, 42 a, 43 a, 44 b, 45, 67 d, 76 b, 77 c og 97 Troense by, alle Bregninge,

fredes, og følgende bestemmelser skal gælde:

A. Fredningen har til formål at friholde en del af arealet for bebyggelse og beplantning, som kan sløre eller forringe Troenses klassiske byafgrænsning mod det åbne land, samt bevare Troenses gamle bystruktur.

B. Bestemmelser ved arealernes benyttelse:

Den fredede del af matr. nr. 1 a og 1 d Valdemarsslot samt matr. nr. 34 a og 38 a Troense by må alene anvendes til sædvanlig landbrugsmæssig drift.

Den fredede del af matr. nr. 31 b, 34 b, 42 a, 43 a og 44 b skal fortsat henligge som engarealer, men kan som sådanne benyttes til landbrugsmæssig drift, som høslæt eller græsning.

Den fredede del af matr. nr. 45 og 97 Troense by, Bregninge,

holdes til stadighed tilplantet med træer.

Fredningen skal ikke være til hinder for, at der anlægges en gang- og/eller cykelsti gennem området.

Matr. nr. 67 d, 76 b og 77 c Troense by, Bregninge, samt den fredede del af matr. nr. 146 a Nyby by, Bregninge, fredes, således at bebyggelse kun må finde sted på en sådan måde, at bygningerne udformes, således at områdets kulturhistoriske værdier bevares. Før byggetilladelse gives, skal bygningsmyndigheden derfor forelægge ansøgningen for fredningsnævnet til udtalelse.

Før bebyggelse finder sted, skal udarbejdes en beplantningsplan, som skal godkendes af fredningsnævnet, idet det forudsættes, at der langs nordskellet på matr. nr. 1 a Valdemarsslot hdgd., Bregninge, på de nord for dette indenfor fredningsområdet liggende matr. nr. etableres et bælte, som kan danne hegn mellem matr. nr. 1 a og de nord for dette liggende matr. nr. indenfor fredningsområdet. Dette bælte skal bestå af planter, der harmonerer med de bestående plantninger i området. Bebyggelse må ikke påbegyndes, før plantebæltet er etableret, og bebyggelsen skal være tilrettelagt, således at den er tilendebragt senest 3 år efter dens påbegyndelse.

Bebyggelsesgraden for hele fredningsområdet må ikke overstige 10%.

Påtaleretten tilkommer fredningsnævnet.

C. Erstatning.

Ejeren af Valdemar Slot har nedlagt følgende påstande:

Principalp påstås kravet om fredning afvist.

For det tilfælde, at den af Danmarks Naturfredningsforening nedlagte fredningspåstand måtte blive taget til følge af Fredningsnævnet, påstås tilkendt en erstatning på kontant ikke under 7,5 mio. kr. tillige med sagsomkostninger.

For det tilfælde, at nævnets fredningsforslag indeholdt i skrivelse af 15. januar 1990 med yderligere specifikationer i skrivelse af 17. december 1990 lægges til grund for sagens afgørelse, påstås tilkendt en erstatning på ikke under 2,5 mio. kr. kontant tillige med sagsomkostninger.

Det er en afgørende forudsætning for accept af sidstnævnte fredningsforslag, at de arealer, der kræves friholdt for bebyggelse, overføres til landzone, men at bebyggelsesgraden for det areal, der herefter kan bebygges, beregnes som 10% af det samlede areal, d.v.s. også omfattende det, der måtte blive fredet, således som beskrevet i nævnets fredningsforslag.

Ejeren af matr. nr. 45 Troense by, Bregninge, har ikke nedlagt påstand om erstatning med noget bestemt beløb, men anført, at han bør tillægges erstatning, dersom Valdemars Slot gives erstatning.

Ejeren af matr. nr. 97 smst. har ikke nedlagt påstand om erstatning.

Fredningsnævnet har søgt forhandling mellem Danmarks Naturfredningsforening og ejeren af Valdemars Slot, idet man fandt, at fredningens formål ville kunne opnås uden så restriktive bestemmelser vedrørende arealets benyttelse, som fredningsforslaget indebærer, men Danmarks Naturfredningsforening har ikke villet deltage i en sådan. Fredningsnævnet har herefter, da man fandt, dels at fredningsforslagets formål berettigede en fredning, dels at det kunne opnås, uden at ejeren af Valdemar Slot blev begrænset i sin mulighed for byggeri, udarbejdet ovennævnte fredningsbestemmelser og fremsat disse til ejeren til udtalelse med henblik på nedlæggelse af erstatningspåstand. Det nævnte erstatningskrav på 2,5 mil. kr. er herefter fremkommet ved, at der er indhentet en udtalelse fra et ejendomsmæglerfirma, som har motiveret beløbet således:

"Fredningsforslaget vil efter vor opfattelse medføre følgende væsentlige ulemper for arealet i forbindelse med den fremtidige anvendelsesmulighed:

- den samlede udnyttelse af området bliver mindre fleksibel, idet byggeriet skal begrænses til en mindre del af det samlede areal. Herved udelukkes større samlede projekter som vil kræve spredt bebyggelse,
- det vil vanskeliggøres at planlægge et smukt og eksklusivt boligbyggeri som svarer til fredningsforslagets intentioner på det noget mindre byggeareal uden samtidig at måtte reducere bebyggelsesprocenten,
- den traditionelle udstykningsmulighed til attraktive parcelhusgrunde begrænses i antal."

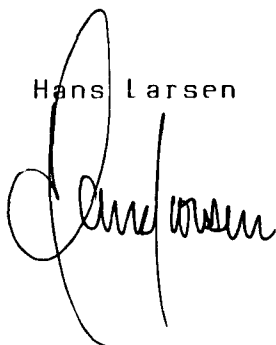
Fredningsnævnet holdt den 29. november 1990 møde med repræsentanter for Svendborg kommunes tekniske forvaltning, som erklærede at kunne tilslutte sig, at der skete fredning i overensstemmelse med den ovenanførte, og udtalte, at såfremt den blev gennemført, ville der blive udarbejdet lokalplan i overensstemmelse hermed.

Under hensyn til, at de ovennævnte fredningsbestemmelser giver mulighed for bebyggelse i samme omfang som forudsat i den af Svendborg kommune påtænkte lokalplan, gives der, uanset det af ejendomsmæglerfirmaet anførte, som ikke kan tiltrædes, ikke ejeren af Valdemar Slot erstatning for manglende byggemulighed. Den af Valdemar Slot udarbejdede plan for bebyggelse medførte, ud over at formålet med nærværende fredning ikke blev tilgodeset, alene, at der blev åbnet en "grøn kile" til den eneste bygning i området, der ikke tilhørte Troenses gamle bystruktur. Der tilkendes 80.000 kr. i samlet erstatning for advokat- og arkitektomkostninger i anledning af nærværende sag.

Der tillægges ejeren af matr. nr. 45 Troense by, Bregninge, 5.000 kr. i erstatning for den rådighedsbegrænsning, fredningen medfører på ejendommen.

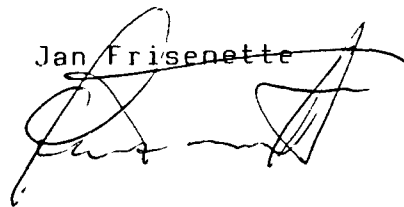
Under hensyn til, at der kun fredes 0,08 ha af matr. 97 Troense by, Bregninge, tilhørende Svendborg kommune, gives der ikke erstatning til denne.

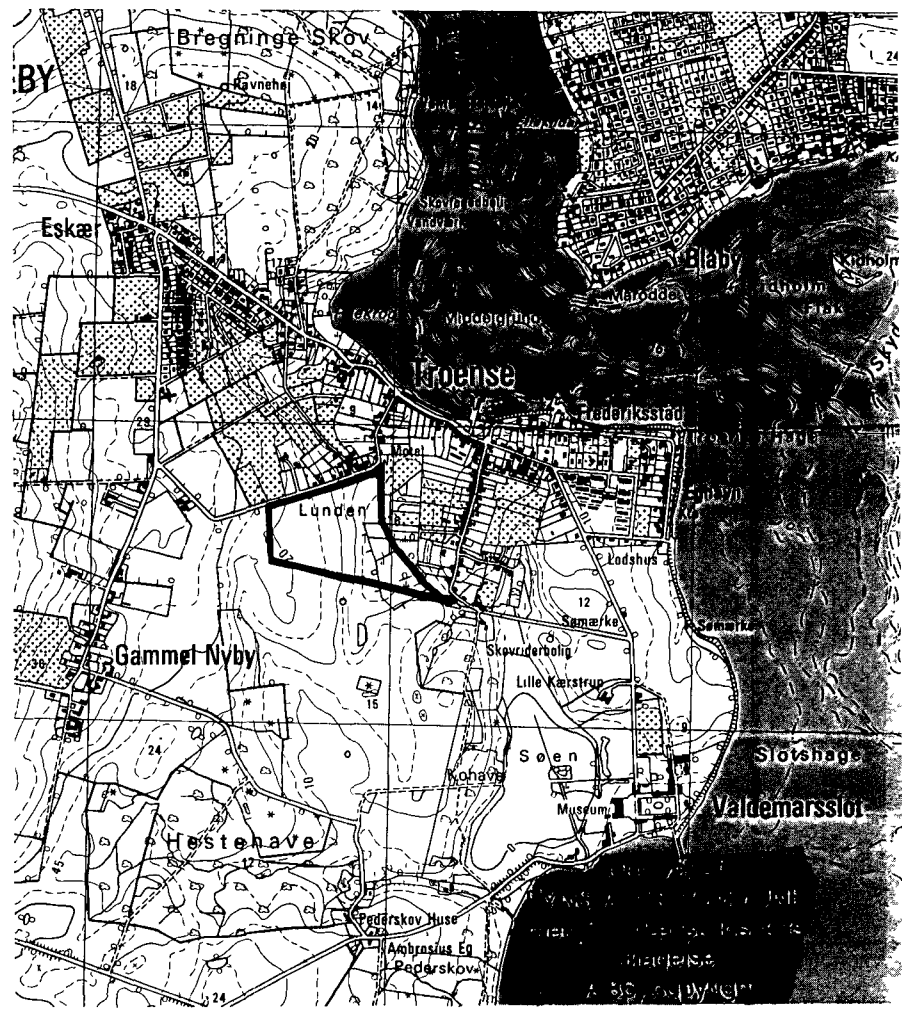
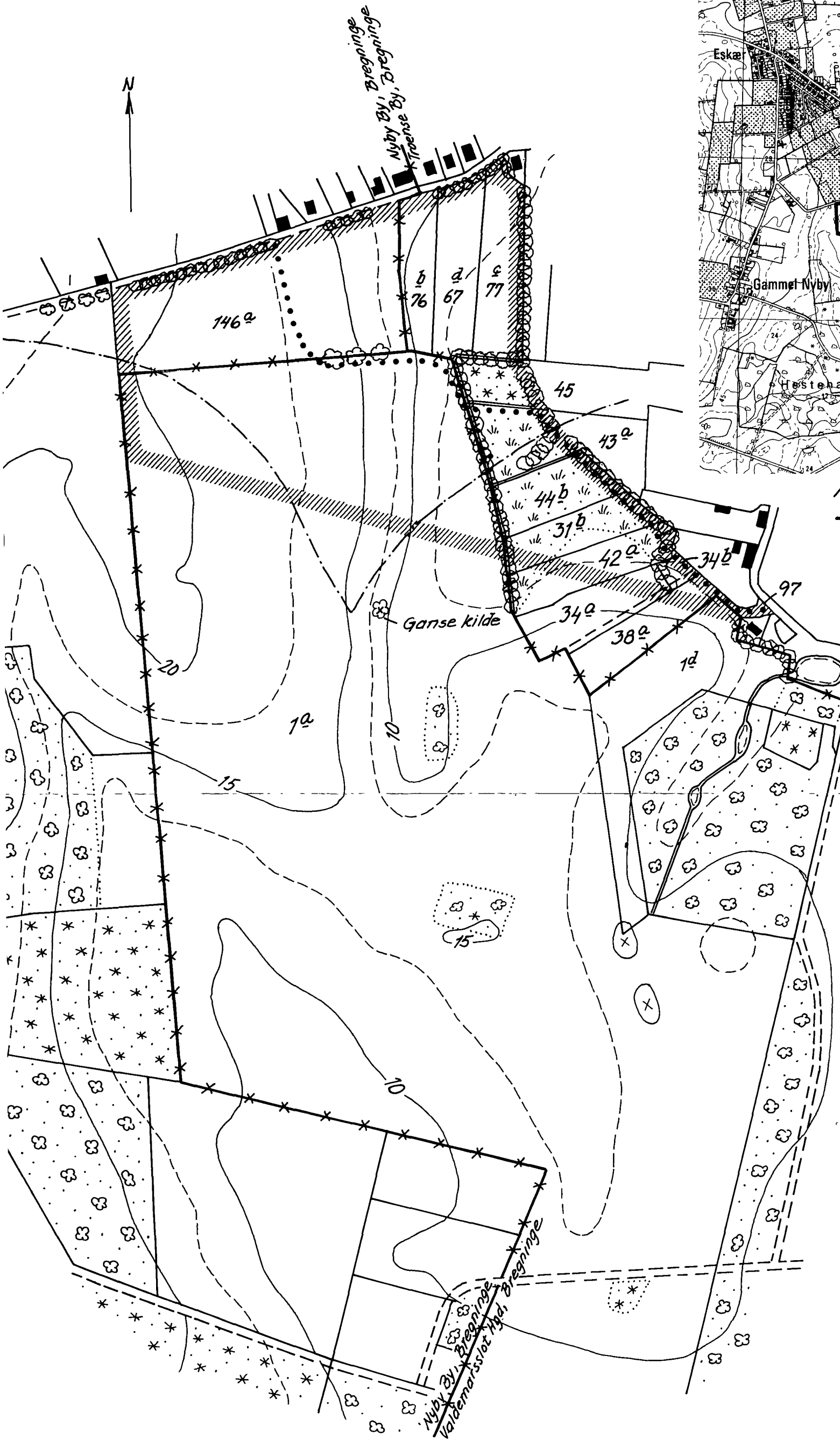
Hans Larsen



Hans Chr. Poulsen
Hans Chr. Poulsen
formand

Jan Frisenette





Målforshold 1:25.000
 — Fredningsgrænse

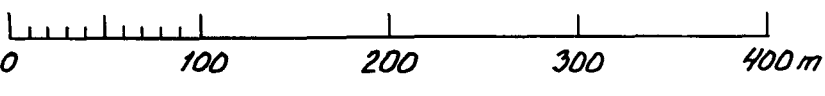
Badstuejorden i Troense

Del af:
 Troense By, Bregninge
 Valdemarsslot Hgd, Bregninge
 Nyby By, Bregninge

- //// Fredningsgrænse
- Sti
- ☼ Løvskov
- * * * Nåleskov
- * * * Eng
- ☹ Sø
- ☹ Vandløb
- ☼ Fritstående træ
- Hegn
- Skovbyggelinie
- * * * Ejerlavsgrense

REG. NR. 7845.00

Fyns Amt,
 forvaltningen for teknik og miljø
 landskabsafdelingen juni 1991



Fredningsnævnet for Fyn

Albanigade 28, 5000 Odense C
Tlf. 66 11 47 12 - Telefax 66 12 97 12
E-mail: fyn@fredningsnaevn.dk

Odense, den 15. januar 2014
Journal nr.: Frs. 25/2013

Svendborg Kommune

Vedrørende fældning og genplantning af træ på Badstuejorden ved Troense.

Ved skrivelse af 19. august 2013 har Svendborg Kommune ansøgt om dispensation fra fredningen af Badstuejorden i Troense til

1. at fælde et udgået træ i en fredet trægruppe og
2. plante et nyt træ til erstatning.

Svendborg Kommune har med ansøgningen fremsendt billed- og kortmateriale.

Træet er omfattet af en fredning af Badstuejorden ved Troense af 15. juni 1993. Det fremgår af fredningen, at formålet med denne er at friholde fredningsområdet for bebyggelse og beplantning, som kan sløre eller forringe den nuværende klassiske afgrænsning til Troense by mod det åbne land.

Efter § 3 "*må arealerne ikke beplantes med træer eller buske, heller ikke læhegn, men må fortsat anvendes til sædvanlig landbrugsmæssig drift.*"

Den trægruppe, der som vist på fredningskortet findes ved ejerlavsgænsen mellem Nyby By, Bregninge, og Valdemars Slots Hovedgård, Bregninge, må ikke fældes".

Det udgåede træ er placeret i denne trægruppe, hvor også erstatningstræet påtænkes plantet.

Svendborg Kommune har fundet, at der er grundlag for at meddele dispensation til det ansøgte.

Valdemars Slot Gods A/S & Nørreskov A/S har i en mail af 2. oktober 2013 meddelt, at de ikke har kommentarer eller indvendinger til ansøgningen.

Danmarks Naturfredningsforening Svendborg har i en mail af 2. oktober 2013 meddelt, at de er positive i forhold til dispensationen.

Afgørelse:

Idet det positivt er bestemt i fredningskendelsen, at den trægruppe, hvori det udgåede træ står, skal bevares trods beplantningsforbuddet, finder et enigt fredningsnævnet, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Jørgen Petersen