

**Afgørelser – Reg. nr.:**

**Fredningen vedrører:**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Natur- og Miljøklagenævnet**

**Overfredningsnævnet**

**Fredningsnævnet**

**Forslag**

**Dispensationer: sidst i filen med den nyeste til sidst**

## TAKSATIONSKOMMISSIONEN

### ADRESSE

HARALDSGADE 53, 2100 KØBENHAVN Ø

TLF 39 47 20 00

FAX 39 27 98 99

**Sag nr. 302. Fredning af arealer ved Ellinge Lyng ud for Korevlen i Trundholm Kommune, Vestsjællands amt.**

Kendelse:

(Meddelt den 11. maj 1998)

Naturklagenævnets afgørelse af 28. november 1997 om erstatning i anledning af fredning af arealer ved Ellinge Lyng ud for Korevlen i Trundholm Kommune i Vestsjællands amt er påklaget til Taksationskommissionen af ejeren af de to fredede ejendomme, lb. nr. 1, Kristeligt Studenter-Settlement og lb. nr. 2, Københavns Lærerforening.

Taksationskommissionen har den 21. april 1998 afholdt mundtlig forhandling samt besigtiget de pågældende ejendomme.

Kristeligt Studenter-Settlement var repræsenteret af forstander Johs. Bertelsen samt administratorerne Ole Sloth og Kaj Teilmann.

Københavns Lærerforening var repræsenteret af forretningsfører Lars Fabricius og var bistået af advokat Hanne Rahbæk.

Miljø- og Energiministeriet

J.nr SN 1996-1211/4-0007

12 maj 1998

Akt. nr.

11

Vestsjællands Amt, Natur & Miljø var repræsenteret af biolog Erik Wederkinch.

**Kristeligt Studenter-Settlement** har for Taksationskommissionen nedlagt påstand om en erstatning på ikke under 500.000 kr. Johs. Bertelsen har redegjort nærmere herfor og har anført, at en erstatning på 700.000 kr. inklusive godtgørelse for fredningssagens lange og omstændelige forløb forekommer rimelig. Han har i det væsentlige gentaget den argumentation, der er anført i Naturklagenævnets kendelse om erstatning. Han har endvidere henvist til, at Skov- og Naturstyrelsen i sin udtalelse af 6. maj 1997 til Naturklagenævnet har anbefalet, at det ved Fredningsnævnets afgørelse fastsatte erstatningsbeløb på 500.000 kr. forhøjes noget.

For **Københavns Lærerforening** har advokat Hanne Rahbæk nedlagt påstand om en erstatning på 960.000 kr. og har til støtte herfor henvist til en udtalelse af 23. marts 1998 indhentet fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Steen Huusom, Kalundborg. Af udtalelsen fremgår bl.a., at det skønnes, at der på lb. nr. 2 vil kunne udstykkes ca. 12 grunde på 2.500 m<sup>2</sup>, hvis arealet omfattet af strandbeskyttelseslinien ikke inddrages, og 16 grunde, hvis dette areal inddrages, dog uden byggeri herpå. Ifølge udtalelsen vil de udstykkede grunde have en gennemsnitlig salgsværdi på 95.000 kr., og udgiften til vejanlæg skønnes ikke at overstige 25.000 kr. inkl.moms pr. parcel. Advokat Hanne Rahbæk har på denne baggrund, og idet der kalkuleres med eventuelle tilslutningsudgifter på ca. 5.000 kr. pr. grund gjort gældende, at der med udstykning af 14 grunde med en nettoindtægt på 65.000 kr. pr. grund vil opnås et udstykningsprovenu på 910.000 kr. Herudover kræves 50.000 kr. som compensation for langvarig sagsbehandling m.v.

#### **Taksationskommissionens bemærkninger:**

Muligheden for at opnå dispensation til bebyggelse på arealerne omfattet af strandbeskyttelseslinien må anses for at være så begrænset, at fredningen ikke kan antages at indskrænke de udnyttelsesmuligheder, der eksisterede før fredningen på disse arealer. Taksationskommissionen tiltræder derfor, at der ved erstatningsfastsættelsen er set bort fra

0,8 ha på ejendommen lb. nr.1 og 1,6 ha på ejendommen lb. nr. 2. Det tiltrædes endvidere af de grunde, der er anført af Naturklagenævnet, at erstatningen til de to lodsejere udmåles ens.

Særligt på grundlag af kommissionens besigtigelse lægges det til grund, at de fredede arealer efter deres beliggenhed har en sådan attraktiv karakter, at det kan begrunde en væsentlig højere erstatning for den ved fredningen bortfaldne udstykningsmulighed end den, der er fastsat af Naturklagenævnet. Efter en samlet bedømmelse finder Taksationskommissionen, at denne erstatning, som må udmåles skønsmæssigt, fastsættes til 500.000 kr. til hver af de to lodsejere. Der findes ikke herudover at være grundlag for at tilkende erstatning i anledning af fredningssagens langvarige forløb.

Herefter bestemmes:

Der fastsættes til nedennævnte ejere følgende erstatningsbeløb:

Lb. nr. 1	Kristeligt Studenter-Settlement	500.000 kr.
Lb. nr. 2	Københavns Lærerforening	500.000 kr.

Beløbene forrentes som bestemt ved Naturklagenævnets afgørelse om erstatning af 28. november 1997.

I godtgørelse for sagkyndig bistand under sagens behandling for Taksationskommissionen tillægges der Københavns Lærerforening et beløb på 3.000 kr. for advokatbistand samt et beløb på 5.000 kr. for indhentelse af erklæring fra ejendomsmægler. Disse beløb kan udbetales direkte til advokat Hanne Rahbæk.

Ole Nicolaisen

Ernst Greve

Jan Johansen

NATURKLAGENÆVNET >

REG. NR. 7878. 00

Naturklagenævnets afgørelse  
af 28. november 1997  
om fredning af arealer ved Ellinge Lyng ud for Korevlen  
i Trundholm Kommune, Vestsjællands Amt  
(sag nr.97-111/300-0002).

Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt har ved kendelse af 28. august 1996 fastsat fredningsbestemmelser for et areal ved Ellinge Lyng ud for Korevlen på 7,8 ha, omfattende 2 lodsejere. Fredningen omfatter størstedelen af matr. nr. 1bq Ellinge Lyng, Højby, 2,8 ha, der tilhører Kristeligt Studenter Settlement, og en del af matr. nr. 1mr og en del af matr. nr. 1n i alt 5 ha, der tilhører Københavns Lærerforening.

Fredningssagen er rejst af Danmarks Naturfredningsforening med det formål at friholde området for ydre indgreb, at bevare området som et lyngklædt areal ved at åbne mulighed for pleje, samt at sikre almenhedens adgang til området.

Fredningsnævnets afgørelse er i medfør af naturbeskyttelseslovens § 42 forelagt Naturklagenævnet til efterprøvelse og er tillige påklaget til Naturklagenævnet af Kristeligt Studenter Settlement for så vidt angår erstatningens størrelse.

## Fredningssagens behandling for Fredningsnævnet

Danmarks Naturfredningsforenings fredningsforslag omfattede et område på ca. 14,3 ha, hvoraf ca. 9,3 ha tilhører Kristeligt Studenter Settlement og ca. 5 ha tilhører Københavns Lærerforening.

Under sagens behandling har Nævnet fremsat forslag om en begrænsning af fredningen til den vestlige endnu åbne del af Kristeligt Studenter Settlements ejendom, foruden Københavns Lærerforenings ejendom. Ændringsforslaget begrænser fredningen fra et areal på ca. 14,3 ha til et areal på ca. 7,8 ha, hvoraf 2,8 ha tilhører Kristeligt Studenter Settlement og ca. 5 ha tilhører Københavns Lærerforening.

Endvidere ændredes fredningspåstanden således, at byggefeltet på matr. nr. 1n med opført bebyggelse udgår af sagen.

### Fredningsområdet

Området er et af de få tilbageværende arealer, der stadig bærer præg af det oprindelige lyngklædte landskab. Navnlig fra den kystnære del af området opnås et indtryk af dette tidligere landskab. Området ligger i landskabelig sammenhæng med de fredede strandarealer omkring Korevlen jf. Overfredningsnævnets kendelse af 20. Juli 1967 om fredning af strandarealer omkring Korevlen.

Det 7,8 ha store areal ligger i et område, der i Regionplanen for Vestsjællands Amt (1993-2004) er betegnet som sommerhusområde. Efter Regionplan 1986-96 og Regionplan 1980-91 var området ligeledes udlagt til sommerhusområde. Ejendommene er endvidere beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Ejendommene ligger i rammeområde 7.Sl.1, Sejerø Bugt i Trundholm Kommunes kommuneplan 1985-96. I planens rammer for lokalplanlægning er områdets anvendelse fastlagt til ferie- og fritidsformål, herunder sommerhusbebyggelse, tæt ferieboligbebyggelse, feriekolonier, campingpladser, vandrehjem og lignende, samt dertil knyttede fællesfaciliteter.

Rammerne tillader en udstykning af arealerne. Grundstørrelsen til individuel sommerhusbebyggelse skal være mindst 2.500 m<sup>2</sup>. Såfremt området er forsynet med drikkevand fra fælles vandværk og/ eller spildevandsafledning til fælles kloak kan grundstørrelsen være mindst 1.200 m<sup>2</sup>.

Efter Trundholm kommunes § 15-rammer (1977-1987), bygningsvedtægten for Trundholm Kommune (1975-1977), og bygningsvedtægten for den daværende Højby kommune (1964-1975) var områdets anvendelse ligeledes fastlagt til sommerhusbebyggelse.

#### **Fredningsnævnets afgørelse**

Formålet med fredningen er at friholde området for ydre indgreb, at bevare området som et lyngklædt areal ved at åbne mulighed for pleje, samt at sikre almenhedens adgang til området.

Fredningen indeholder bestemmelser om forbud mod bebyggelse og andre anlæg, udstykning, opdyrkning, beplantning, terrænreguleringer, benyttelse til motorbane, skydebane, flyveplads, oplags- eller lossepladser eller lignende, etablering af nye vejanlæg og anvendelse af gødskning og pesticider. Endvidere indeholder fredningen bestemmelser om landskabspleje med henblik på at bevare områdets lyngkarakter samt bestemmelser om offentlighedens adgang til arealerne.

#### **Naturklagenævnets afgørelse**

I sagens behandling, herunder besigtigelse og offentligt tilgængeligt møde den 23. Maj 1997 med de i sagen interesserede, har deltaget 8 af Naturklagenævnets 10 medlemmer (Bent Jacobsen, J.J. Bolvig, Aage Brusgaard, Leif Hermann, Svend Aage Jensen, Niels J. Langkilde, Hans Chr. Schmidt og Svend Taanquist)

Et flertal på 6 medlemmer udtaler:

Det tiltrædes, at der med den afgrænsning af fredningsområdet, som Fredningsnævnet har fastlagt, gennemføres en fredning efter naturbe-



skyttelseslovens kapitel 6 med det formål at friholde området for ydre indgreb, at bevare området som et lyngklædt areal ved at åbne mulighed for pleje, samt at sikre almenhedens adgang til området. De af Fredningsnævnet fastsatte fredningsbestemmelser tiltrædes i realiteten.

Mindretallet (Aage Brusgaard og Hans Chr. Schmidt) stemmer for at ophæve Fredningsnævnets afgørelse.

Idet Fredningsnævnets kendelse af 28. August 1996 ophæves, fastsættes herefter følgende fredningsbestemmelser for det 7,8 ha store område ved Ellinge Lyng, som er vist på fredningskortet, der hører til Naturklagenævnets afgørelse og som delvist omfatter de matrikelnumre, der er anført på vedhæftede fortegnelse:

#### **§1. Fredningens formål.**

Fredningen har til formål, at bevare og forbedre de landskabelige, naturhistoriske og rekreative værdier, der knytter sig til området samt at sikre almenhedens adgang til området.

#### **§ 2. Bebyggelse.**

1. Bebyggelse må ikke finde sted.
2. Etablering af pelsdyr- og fjerkræfarme og lignende samt drivhusgartnerier må ikke finde sted.
3. Opstilling af boder, skure, campingvogne eller andre skæmmende indretninger må ikke finde sted.
4. Der må ikke opstilles master, transformerstationer i området eller føres luftledninger hen over det fredede areal.
5. Hegning skal ikke være tilladt, dog skal der tillades sædvanlige kreaturhegn i forbindelse med naturpleje, jf. §5.1.
6. Yderligere udstykning af arealerne må ikke finde sted.

### § 3. Arealernes benyttelse.

1. Arealerne må ikke opdyrkes eller beplantes.
2. Ændringer i terrænet eller terrænformerne, herunder udnyttelse af forekomster i jorden samt opfyldning og planering, er ikke tilladt.
3. Arealerne må ikke benyttes til motorbane, skydebane, flyveplads, oplags- eller lossepladser eller lignende.
4. Der må ikke henkastes affald på arealerne.
5. Nye vejanlæg må ikke etableres.
6. Gødskning og pesticidanvendelse må ikke finde sted.

### § 4. Offentlighedens adgang.

1. Offentligheden skal have adgang til at færdes og til at opholde sig inden for det fredede areal.
2. Færdsel på ubefæstede stier samt på arealerne i øvrigt må kun ske til fods. Færdsel på øvrige stier må ske til fods og på cykel. Færdsel uden for veje og stier samt ophold må dog ikke finde sted inden for en afstand af 100 m fra beboelseshuse.
3. Fredningen er ikke til hinder for etablering af en nord-sydgående regional sti i indtil,4 meters bredde.
4. Offentlighedens adgang må ikke hindres ved hegning.
5. Trundholm Kommune har ret til efter nærmere aftale med ejeren og Vestsjællands Amt at anlægge en mindre parkeringsplads i det fredede område på matr. nr. 1bq ud for

matr. nr. 1 cm, med en placering som vist på fredningskortet.

#### § 5. Landskabspleje.

1. Fredningen skal muliggøre, at der i området foretages en landskabspleje for at bevare dettes lyngkarakter. Herunder skal det være tilladt at fjerne selvsåninger, skovbevoksninger, beplantninger og levende hegn.

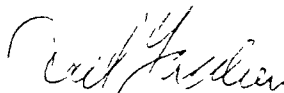
En sådan landskabspleje foranlediges af fredningsmyndighederne efter samråd med ejerne og uden udgift for disse.

Beføjelserne for plejemyndigheden til at pleje det fredede område fremgår af de almindeligt gældende regler, for tiden Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 551 af 22. juni 1992.

#### § 6. Dispensation.

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jf. naturbeskyttelseslovens § 50.

På Naturklagenævnets vegne



Bent Jacobsen

Viceformand

### Fortegnelse

over ejendomme, der delvis er omfattet af Naturklagenævnets afgørelse af 28. november 1997 om fredning af arealer ved Ellinge Lyng ud for Korevlen i Trundholm Kommune, Vestsjællands Amt (sag nr. 97-111/300-0002)

---

#### Ellinge Lyng, Højby:

Matr. nr. 1bq, 1mr og 1n.

REG. NR. 7898.00

Naturklagenævnets afgørelse  
af 28. november 1997  
om erstatning i anledning af fredning af arealer ved Ellinge Lyng  
ud for Korevlen i Trundholm Kommune, Vestsjællands Amt.  
(sag nr.97-111/300-0002).

Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt har ved kendelse af 28. august 1996 truffet afgørelse om erstatning i anledning af den samtidig besluttede fredning af et 7,8 ha stort areal ved Ellinge Lyng ud for Korevlen i Trundholm Kommune. Erstatning på 500.000 kr er tilkendt hver af de to ejere, Kristeligt Studenter Settlement og Københavns Lærerforening i alt 1.000.000 kr.

Fredningsnævnets afgørelse er påklaget til Naturklagenævnet af ejeren af matr. nr. 1bq Ellinge Lyng, Højby, Kristeligt Studenter Settlement.

**Fredningsnævnets afgørelse**

Fredningsnævnet har i sin afgørelse om erstatning taget udgangspunkt i den offentlige vurdering af ejendommene og her især, at den ikke bygningssnære del af Københavns Lærerforenings arealer er vurderet til 8 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Af Kristeligt Studenter Settlements og Københavns Lærerforenings ejendomme fredes henholdsvis 2,8 ha og 5 ha. Men ved erstatningsfastsættelsen udgår henholdsvis 0,8 ha og 1,6 ha, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, idet muligheden for dispensation til bebyggelse indenfor denne beskyttelseslinje i praksis anses for så begrænset, at en fredning af sådanne arealer ikke påfører ejerne noget tab.

Under hensyn hertil og til den lange tid sagen har verseret - uden at ejerne i væsentlig omfang ses at have givet anledning hertil - fastsættes en erstatning inkl. godtgørelse til hver af de to lodsejere på 500.000 kr.

#### **De fremsatte erstatningskrav**

Ejeren af matr. nr. 1bq, Kristelige Studenter Settlement, har accepteret Fredningsnævnets afgørelse med hensyn til fredningens nu mere begrænsede geografiske udstrækning, men har påklaget den tilkendte erstatning på 500.000 kr med påstand om, at erstatningen bør forhøjes. Som begrundelse herfor er anført, at sagen har vært så længe under vejs og medført lang tids unødigt merarbejde for både bestyrelse og ansatte, at Settlementet på et tidligere tidspunkt i sagsforløbet kunne have udstykket 15- 20 meget attraktive sommerhusgrunde, og at anlæg af en parkeringsplads og åben adgang for offentligheden vil være en ulempe for driften af Settlementets feriekoloni Lyngborgen.

Skov og Naturstyrelsen har tilsluttet sig, at der gennemføres en fredning med den arealmæssige begrænsning, som er besluttet ved Fredningsnævnets afgørelse.

Efter Styrelsens vurdering er fredningsområdet i væsentlig grad af lokal betydning, og det er derfor fortsat en forudsætning for Styrelsens tilslutning til fredningen, at Trundholm Kommune afholder halvdelen af den statslige andel af fredningserstatningen jf. bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 4 .

### Naturklagenævnets beslutninger

I sagens behandling har deltaget 7 af Naturklagenævnets 10 medlemmer (Bent Jacobsen, J.J. Bolvig, Leif Hermann, Svend Aage Jensen, Hans Chr, Schmidt, Niels J. Langkilde og Svend Taanquist)

Naturklagenævnet skal enstemmigt udtale:

Ved anden afgørelse af dags dato har Naturklagenævnet tiltrådt, at området fredes efter naturbeskyttelseslovens kapitel 6, således som Fredningsnævnet har bestemt.

Afgørelsen ændrer ikke grundlaget for Fredningsnævnets erstatningstilkendelse.

Fredningen omfatter henholdsvis 2,8 ha og 5 ha af Kristeligt Studenter Settlements og Københavns Lærerforenings ejendomme. Ved erstatningsfastsættelsen udgår henholdsvis 0,8 ha og 1,6 ha, som ligger søvarts strandbeskyttelseslinjen, idet muligheden for dispensation til bebyggelse søvarts denne beskyttelseslinje i praksis anses for så begrænset, at en fredning af sådanne arealer ikke antages at påføre ejerne et tab.

Et flertal på 6 medlemmer udtaler:

Arealerne er beliggende i et område, hvor det må antages, at der uden fredning ville have været mulighed for udstykning til sommerhusbebyggelse. På den anden side vil der næppe kunne udstykkes mere end 15 sommerhusgrunde, (5 grunde på Kristeligt Studenter Settlements ejendom og 10 grunde på Københavns Lærerforenings ejendom) når der tages hensyn til anlæg af interne veje og krav om grundstørrelser.

Fredningserstatningerne må herefter fastsættes på baggrund af en konkret vurdering af handelsværdien af en større byggemodnet grund i området - ved et samlet udbud af 15 grunde - og skønnede byggemodningsomkostninger samt et skøn over den værdinedgang, der ville ske på de ikke fredede dele af henholdsvis Kristeligt Studenter Settlements

ejendom og Københavns Lærerforenings ejendom ved en udstykning af de foranliggende grunde.

Værdinedgangen skønnes navnlig for den ejendom, der ejes af Københavns Lærerforening at være ganske betydelig, da foreningens areal udenfor fredningsområdet kun er på ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Kristeligt Studenter Settlement ville derimod fortsat have et tilstrækkeligt areal omkring bygningerne til at kunne drive en feriekoloni, men ville have lidt vanskeligere adgangsforhold til stranden.

Naturklagenævnet finder herefter, at der ud fra en samlet bedømmelse, kan fastsættes en erstatning til hver af de 2 lodsejere på 250.000 kr.

Mindretallet (Niels J. Langkilde) stemmer for, at der fastsættes en erstatning til hver af de 2 lodsejere på 500.000 kr.

Under henvisning til fredningsrådets lokale betydning stemmer 6 medlemmer for i medfør af naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 4 at pålægge Trundholm kommune at afholde 10 % af den samlede erstatningsudgift, således at statens andel af erstatningen nedsættes til 65%.

Mindretallet (Hans Chr. Schmidt) stemmer for, at kommunen ikke skal bidrage til fredningserstatningen.

Idet Fredningsnævnets erstatningsafgørelse ophæves, fastsættes erstatningen efter naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 1 herefter således:

Lb. nr. 1. Kristeligt Studenter Settlement	250.000 kr.
Matr. nr. 1 bq Ellinge Lyng, Højby	
Lb. nr. 2. Københavns Lærerforening	250.000 kr.
Matr. nr. 1mr og 1n Ellinge Lyng, Højby	
I alt erstatning	<u>500.000 kr.</u>



De tilkendte erstatninger forrentes fra datoen for Fredningsnævnets afgørelse med en årlig rente svarende til den til enhver til gældende diskonto, jf. naturbeskyttelseslovens § 39, stk. 3.

Under henvisning til den lokale betydning af arealerne ved Ellinge Lyng ud for Korevlen udreder Staten ved Miljø- og Energiministeriet 65% af den samlede erstatning på 500.000 kr med renter, Vestsjællands Amt 25 % og Trundholm Kommune 10 %, jf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 4.

Naturklagenævnets afgørelse om erstatningsudmålingen kan efter naturbeskyttelseslovens § 45 påklages til Taksationskommissionen af de ejere, der har indbragt Fredningsnævnets erstatningsafgørelse for Naturklagenævnet eller for hvis vedkommende Naturklagenævnet har skærpet fredningsbestemmelserne eller nedsat erstatningen. Afgørelsen kan tilige påklages af Miljø- og Energiministeriet, Vestsjællands Amtsråd og Trundholm Kommune.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, Naturklagenævnets afgørelse er meddelt den klageberettigede.

Klage skal indgives skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, der videresender klagen til Taksationskommissionen.

På Naturklagenævnets vegne



Bent Jacobsen

Viceformand

FREDNINGSNÆVNET>

111/302-0005  
REG. NR. 7897.00

A F G Ø R E L S E O M F R E D N I N G A F A R E A L E R  
V E D E L L I N G E L Y N G U D F O R K O R E V L E N  
I T R U N D H O L M K O M M U N E  
V E S T S J Æ L L A N D S A M T

---

t r u f f e t d. 2 8 / 8 1 9 9 6

af

F R E D N I N G S N Æ V N E T F O R  
V E S T S J Æ L L A N D S A M T

F 2 7 7 A / 1 9 8 0

Miljø- og Energiministeriet  
J.nr. SN 1996 - 1211/4-0007  
03 FEB. 1997

Akt. nr. 3

## Indholdsfortegnelse.

	Side
Fredningssagens rejsning og forhistorie	1
Fredningssagens fortsættelse og bekendtgørelse	2
Fredningssagens gang og tidsmæssige forløb	2
Beskrivelse af fredningsforslagets område og motivering for fredning	8
Fredningsmæssige og planmæssige forhold	10
A. Ved sagens rejsning i 1980	
B. Ved sagens bekendtgørelse i 1987	11
Sagsrejsnerens endelige forslag til fredningsbestemmelser	11
Sagsrejsnerens kommentarer til fredningsbestemmelserne og fredningens afgrænsning	13
Ejere og myndigheders stillingtagen til det endelige fredningsforslag	15
Vedr. påstande	15
Vedr. de enkelte fredningsbestemmelser	16
<u>Fredningsnævnets bemærkninger</u>	17
Fredede matr. nre. og areal	18
A. Fredningens formål	19
B. Bestemmelser vedr. bebyggelse m.v.	20
C. Bestemmelser vedr. arealernes benyttelse	20
D. Bestemmelser vedr. offentlighedens adgang til de fredede arealer	21
E. Bestemmelser vedr. landskabspleje	21
Thi bestemmes	22
Lodsejerfortegnelse	24
Bilag 1: Oversigtskort i 1 : 25000	

K E N D E L S E

Fredningssagens rejsning og forhistorie.

Ved Danmarks Naturfredningsforenings skrivelse af 8. september 1980 blev der rejst sag om fredning af et område på ca. 14,4 ha ved Ellinge Lyng.

Sagen angår matr. nre. 1 bq, 1 bz, 1 cd og 1 kc Ellinge Lyng, Højby tilhørende Kristeligt Studenter- Settlement og del af matr. nr. 1 mr, og del af matr. nr. 1 n smst. tilhørende Københavns Lærerforening.

Der blev ikke foretaget bekendtgørelse med retsvirkninger efter naturfredningsloven om sagens rejsning.

Efter anmodning fra sagsrejseren blev sagen derpå stillet i bero på forhandlinger med ejerne om det offentlige overtagelse af ejendommene.

Om sagens forhistorie fremgår følgende af underbilag til sagens bilag 23:

Ifølge notat fra Fredningsstyrelsen blev der den 5. oktober 1976 afholdt møde vedrørende ejendommene mellem repræsentanter for ejerne, fredningsplanudvalget for Vestsjællands amt, Danmarks Naturfredningsforening, dennes lokalkomité og Fredningsstyrelsen. Begge lods-ejere var på visse vilkår, især om størrelsen af erstatning, positive over for fredning.

Af et senere notat fra Danmarks Naturfredningsforening fremgår, at der i et brev af 12. november 1980 blev estimeret en erstatning på ca. 800.000 kr., fordelt med ca. 500.000 kr. til Kristeligt Studenter-Settlement og ca. 300.000 kr. til Københavns Lærerforening, alt i 1980 priser.

I Fredningsstyrelsens skrivelse af 14. februar 1986 be-

mærkes, at arealerne ved Ellinge Lyng er mere oplagt til statslig erhvervelse end til sikring gennem fredning på grund af arealernes beliggenhed og ejendomsvurderingen, som også ligger til grund for en eventuel fredningserstatning.

#### Fredningssagens fortsættelse og bekendtgørelse.

Ved Danmarks Naturfredningsforenings skrivelse af 30. september 1986 anmodede foreningen om, at der blev holdt møde i sagen.

Der skete bekendtgørelse i medfør af den daværende naturfredningslovs § 15 og 16 i Statstidende den 20. august 1987 og i øvrigt ultimo august 1987.

Hverken før eller efter bekendtgørelsen den 20. august 1987 har ejerne søgt om tilladelse til udstykning eller ændret anvendelse af ejendommene.

Almindeligt offentligt møde blev afholdt den 22. september 1987. Ifølge referatet fra mødet blev fredningsforslaget udførligt gennemgået, og der blev afgivet udtalelser fra ejerne, naturfredningsforeningen, amt og kommune. Der var fra alle sider positiv tilslutning til fredningen, dog at Københavns Lærerforening tog forbehold om Københavns Magistrats stillingtagen. Sagen blev herefter udsat på fastlæggelse af nogle byggefelter, en parkeringsplads og fremsendelse af evt. indsigelser samt præcisering af erstatningskrav.

#### Fredningssagens gang og tidsmæssige forløb.

Ved skrivelse af 22. februar 1988 bilag 13 meddelte Danmarks Naturfredningsforening, at foreningen med begge ejere var blevet enige om byggefelter. På et vedlagt kort blev byggefelterne præciseret.

Parkeringspladsen blev siden afklaret som selvstæn-

dig sag ved Fredningsnævnet/Overfredningsnævnet, der besluttede ikke at meddele tilladelse til den foreslåede parkeringsplads på matr. 11 agu udenfor det foreslåede fredningsområde.

I skrivelse af 23. februar 1988 bilag 14 bekræftede Kristeligt Studenter-Settlement - efter sagens behandling i bestyrelsen - sin positive indstilling til fredningsforslaget forudsat en fair og rimelig erstatning.

Vestsjællands amtskommune meddelte i skrivelse af 30. maj 1988 bilag 18, at amtsrådets økonomiudvalg havde vedtaget at støtte fredningens gennemførelse.

Først den 28. juni 1990 bilag 22 - efter sagens forelæggelse for Københavns Magistrat - vendte Københavns Lærerforening tilbage til sagen. Lærerforeningen gjorde nu indsigelse mod den foreslåede fredning, anmodede om at det aftalte byggefelt udgik af sagen, idet bebyggelse var udvidet ind på feltet, og henstillede i tilfælde af fredning, at de resterende arealer omfattet af fredningsforslaget afstås til det offentlige. Endvidere påstod Lærerforeningen erstatning svarende til de fredede arealers handelsværdi før fredning og erstatning for fremtidige driftsudgifter ved arealernes åbning for offentligheden.

Principielle aspekter af betydning for fredningen er kommenteret i skrivelse af 9. oktober 1990 fra Danmarks Naturfredningsforening bilag 23 og især i planmæssig henseende i skrivelse af 14. december 1990 fra Trundholm kommune bilag 24. Kommunalbestyrelsen præciserede samtidig sin fortsatte positive holdning til fredning betinget af, at kommunen ikke inddrages økonomisk i eventuel erstatning eller ejendomsovertagelse.

Sagens fortsættelse beroede herefter på nævnets forhold, hvorved bemærkes, at sagen indtil da havde været be-

handlet af 3 forskellige navnsformænd.

Ved naturbeskyttelsesloven, der trådte i kraft den 1. juli 1992, blev fredningsnavnene ændret, og efter bemyndigelse af miljøministeren påbegyndte nedennævnte fredningsnavn i 1994 behandling af sagen.

På et møde i fredningsnævnet den 17. juni 1994 deltog repræsentanter for ejerne, Danmarks Naturfredningsforening, Vestsjællands amt og Trundholm kommune. Skov- og Naturstyrelsen var indvarslet, men ikke mødt. Sagen blev påny forelagt og gennemgået, ligesom der blev foretaget besigtigelse af ejendommene.

Under mødet blev det oplyst, at Vestsjællands amt og Trundholm kommune fortsat anbefalede fredningssagens gennemførelse. Kristeligt Studenter-Settlement bekræftede sin positive holdning til fredningssagen, medens Københavns Lærerforening fortsat gjorde indsigelse mod den foreslåede fredning og henviste til Lærerforeningens skrivelse af 28. juni 1990 bilag 22. En evt. fredningserstatning blev oplyst at kunne udbetales direkte til den tinglyste adkomsthaver Københavns Lærerforening.

Kristeligt Studenter-Settlement ønskede som følge heraf at blive behandlet ens i erstatningsmæssig henseende med Københavns Lærerforening.

Under den efterfølgende besigtigelse fastholdt Lærerforeningens repræsentant principalt den fremsatte indsigelse mod fredningen, men påstod subsidiært, at fredningen tiltrædes mod erstatning som påstået, når det af sagsrejseren i skrivelse af 22. februar 1988 bilag 13 nævnte byggefelt - med den i 1985/86 opførte bebyggelse - udgår af fredningspåstanden.

På fredningsnævnets anmodning i skrivelse af 22. juni 1994 bilag 36 fremsatte Danmarks Naturfredningsforening



herefter i skrivelse af 14. juli 1994 bilag 37 sine bemærkninger til nævnets forslag om en begrænsning af fredningen til den vestlige endnu åbne del af Kristeligt Studenter-Settlements ejendom, foruden Københavns Lærerforenings ejendom. Naturfredningsforeningen fastholdt sin oprindelige påstand vedrørende Kristeligt Studenter-Settlements ejendom, og fandt det væsentligt, at hele den grønne ubebyggede kile fra landevejen til kysten fredes som foreslået.

I forhold til Københavns Lærerforenings ejendom ændredes fredningspåstanden således, at byggefeltet på matr. nr. 1 n med opført bebyggelse, udgår af sagen.

Samtidig præciserede Danmarks Naturfredningsforening sin indstilling til sagen og fremsatte forslag til ændringer i fredningsbestemmelser, byggefelter i øvrigt samt kort med arealfortegnelse. Af sidstnævnte fremgår, at der er sket korrektion i strandbeskyttelsesliniens forløb, hvorved en noget større del af ejendommene er omfattet af denne beskyttelseslinie.

I skrivelse af 15. august 1994 bilag 39 indkaldte Skov- og Naturstyrelsen til et møde den 16. september 1994 og anmodede fredningsnævnet om at udsætte den endelige behandling af fredningssagen til efter dette møde. I mødet den 16. september deltog repræsentanter for sagsøgeren, Skov- og Naturstyrelsen, Vestsjællands amt, Trundholm kommune og nævnets formand. Der blev, jfr. referatet bilag 42 drøftet hvilke muligheder, der er for at sikre området gennem kommunal planlægning i stedet for fredning, og drøftet en begrænsning af fredningssagens geografiske udstrækning. Endvidere drøftedes de begrænsede tilkørselsforhold til området, offentlighedens færdsel og ophold, arealernes pleje samt fordeling af betalingsbyrden ved en tilkendt fredningserstatning.

Efterfølgende anmodede Danmarks Naturfredningsforening i

skrivelse af 27. september 1994 bilag 41 nævnet om at sagen udsættes.

I skrivelse af 27. december 1994 og igen den 19. april 1995 bilag 43 og 44 rykkede nævnet for svar og anmodede samtidig sagsrejseren om afklaring, dels af spørgsmålet om offentlighedens adgang til arealerne med vejadgang og indretning af fornødne parkeringspladser, og dels af spørgsmålet om offentlighedens adgang til færdsel inden for en afstand af 150 meter fra Lærerforeningens bygninger.

Først den 9. juni 1995 bilag 45 vendte Danmarks Naturfredning med beklagelse tilbage til sagen. I skrivelserne kommenteres de rejste spørgsmål på mødet den 16. september 1994. Med nærmere anført begrundelse fastholdtes den oprindelige foreslåede fredning. Alternativt foreslog foreningen en afgrænsning af fredningen til den yderste del af fredningsområdet, nærmest Korevlefredningen jfr. en vedlagt skitse. Endvidere præciseredes fredningens formål og forslag til fredningsbestemmelser.

Foranlediget af nævnets skrivelser, senest den 19. april 1995, meddelte Trundholm Kommune i skrivelse af 29. juni 1995 bilag 47, at kommunens økonomiudvalg havde vedtaget at fastholde tilslutningen til fredning, idet man vil bidrage med anlægsudgifterne (anslået 10 - 15.000 kr.) til den foreslåede parkeringsplads ved den offentlige vej, Vibevej. Derimod ser kommunen ingen mulighed for at yde fredningserstatning.

Den 6. september 1995 blev der påny afholdt møde mellem sagsrejseren, indvolvede myndigheder og nævnets formand og med skrivelse af 4. oktober 1995 bilag 51 tilsendte Danmarks Naturfredningsforening fredningsnævnet sit endelige forslag til fredningens formål og fredningsbestemmelser tillige med kommentarer til frednings-

bestemmelser og fredningens afgrænsning.

Efter aftale på mødet den 6. september 1995 udarbejdede Trundholm Kommune herefter, dateret den 24. oktober 1995 bilag 52, en oversigt over planbestemmelser gennem tiderne af betydning for sagen samt et administrativt notat om kommunalbestyrelsens handlemuligheder i henhold til kommuneplanens bestemmelser for området.

Ejerne blev i nævnets skrivelse af 14. november 1995 bilag 53 givet lejlighed til at fremsætte deres bemærkninger samt mulighed for et nyt egentligt nævns-møde.

I skrivelse af 22. november 1995 bilag 54 anførte Københavns Lærerforening, at foreningens synspunkt er uændret og henviste til tidligere skrivelser og udtalelser. Lærerforeningen gjorde dernæst indsigelse mod flere af de foreslåede fredningsbestemmelser.

I skrivelse modtaget den 30. november 1995 bilag 55 fastholdt Kristeligt Studenter-Settlement ønsket om total fredning af hele området, som oprindeligt foreslået af sagsrejseren. Endvidere gjorde Settlementet indsigelse mod flere af fredningsbestemmelserne.

Til Trundholm Kommunes notat af 24. oktober 1995 bilag 52 meddelte Vestsjællands amt, Natur & Miljø den 7. december 1995 bilag 57, at man er enig i kommunens vurderinger, og Skov- og Naturstyrelsen i skrivelse af 15. januar 1996 bilag 58, at notatet ikke umiddelbart giver anledning til bemærkninger, men at nævnet på baggrund af notatet kan fastsætte fredningserstatningen ud fra et skøn over, hvor realistisk udstykningsmuligheden er for de af fredningsforslaget omfattede ejendomme.

Sagen er herefter optaget til kendelse, der er trukket ud grundet længere tids sygemelding blandt nævnets medlemmer.

Beskrivelse af fredningsforslagets område og motivering for fredning.

Danmarks Naturfredningsforenings endelige fredningsforslag går ud på, at ca. 14,3 ha, heraf 9,3 ha tilhørende Kristeligt Studenter-Settlement og 5 ha tilhørende Københavns Lærerforening beskyttes med en række fredningsbestemmelser, således at arealerne kan bevares for eftertiden bl.a. til benyttelse til rekreative formål.

Området er beliggende ud mod kysten mod landgrænsen til de fredede arealer ved Korevlen og er omgivet af store sommerhusbebyggelser. Det strækker sig som en kile ind imellem de omgivende sommerhusbebyggelser og når ud til den parallelt med kysten løbende offentlige vej Lyngvej, hvor der ikke er parkeringsmuligheder. Mod nord-vest grænser området til Vibevej, der ligeledes er offentlig, og hvorfra der er adgang til kysten. For enden af Vibevej på Korevlefredningens areal findes de facto en parkeringsplads, der tidligere er blevet krævet fjernet af Overfredningsnævnet. Fra P-pladsen for enden af Ellinge strandvej, ca. 700 meter nord for arealerne, forløber en befæstet sti på digekronen frem til området. Fra P-pladsen for enden af Korevlevej, ca. 1.200 meter syd for arealerne, er der en ydmyg trampesti langs kanten af Korevlefredningens landgrænse.

Hovedparten af området, der benyttes som friarealer af ejerne til feriehjem, er lyngklædt og beplantet med læhegn, der opdeler det i mindre arealer. En vegetation bestående af bl.a. fritstående fyrretræer har over en årrække bredt sig på arealerne. En lund af birketræer

adskiller de kystnære arealer fra den øvrige del af området, hvor der findes dels et ældre feriehjem og dels nogle mindre feriehytter og huse.

Der er fra området adgang via pontonbroer til stranden på vestsiden af Korevlen. Denne badestrand er ifølge Miljøministeriets oversigt over strand- og badevandskvalitet blandt de bedst klassificerede.

Landskabet ved Ellinge Lyng er opstået ved landhævninger. De lave sandede flader er hævet havbund og var alle tidligere lyngklædte, men fremtræder i dag grundet sommerhusområdernes nåletræsbeplantninger som en stor plantage. Fredningsforslagets område er et af de få tilbageværende arealer, der stadig bærer præg af det oprindelige lyngklædte landskab. Navnlig fra den kystnære del af området opnåes et indtryk af dette tidligere landskab.

Motiveringen for sagsrejseren for at frede dette område skal ses på baggrund af, at det er et af de få tilbageværende sammenhængende lyngområder, der kiler sig ind i baglandet, og som på længere sigt kan få stor betydning som rekreativt område.

I sin skrivelse af 9. juni 1995 bilag 45 har Danmarks Naturfredningsforening yderligere i korthed motiveret fredningen med:

"Den landskabelige sammenhæng med Korevlefredningen.

Behovet for naturpleje.

Adgangsforholdene.

Set i relation til truslen om:

Bebyggelse med sommerhuse eller feriecentre.

Tilgroning.

Indskrænkning af offentlighedens adgang.

Hertil kommer den særlige omstændighed, at sagen har verseret siden 1980, hvorved ejerne ikke i denne periode har haft fuld rådighed over arealerne."

Fredningsmæssige og planmæssige forhold.

A. Ved sagens rejsning i 1980.

Området er medtaget i det større nationale naturområde fra Odsherred til Saltbæk Vig, og den kystnære del er medtaget i et Ramsar-konventionsområde af international betydning som levested for vandfugle. Den kystnære del af området er i landskabsboniteringskortene klassificeret som zone I, landområder af største interesse, medens den øvrige del er klassificeret som zone II, landområder af stor interesse.

En del af området er omfattet af 100 meter strandbeskyttelseslinien, ifølge sagsrejsnerens endelige opgørelse 0,8 ha af Kristeligt-Studenters Settlements ejendom og 1,6 ha af Københavns Lærerforenings ejendom.

Området grænser op til de ved Overfredningsnævnets kendelse af 20. juli 1967 fredede strandarealer omkring Korevlen. Denne fredning omfatter såvel Korevlen som de øst for liggende strandsøer og enge.

Området er beliggende i et sommerhusområde, der er medtaget i Trundholm kommunes godkendte § 15 rammer i henhold til kommuneplanloven. Disse tillader en udstykning af arealerne med grundstørrelser på mindst 2.500 m<sup>2</sup>, eller såfremt områderne er forsynet med drikkevand og/eller spildevandsafledning på mindst 1.200 m<sup>2</sup>.

I overensstemmelse med ovenstående er området medtaget i amtets regionplan 1980-1991 - "Retningslinier" - som sommerhusområde.

I regionplanen nævnes dog under sektorretningslinierne for fredning og rekreativ udnyttelse, at der skal anvises arealer og muligheder eventuelt efter offentlig erhvervelse for at tilfredsstille det rekreative behov, og at det, hvor der er mulighed for det, vil være ønskeligt at etablere grønne kiler fra baglandet

- se side 8-plan

af områdene  
hvis bygning  
værelset.  
APSR 1981  
1982

til stranden, gennem de sommerhusområder, der på større strækninger lukker for kystlinien.

B. Ved sagens bekendtgørelse i 1987.

Ifølge Trundholm kommune teknisk forvaltning er der siden 1980 kun sket én væsentlig ændring i grundlaget for planlægningen, nemlig landsplandirektivet fra 1991, "kystcirkulæret", der nu er fulgt op af kystbeskyttelsesloven. Der stilles heri skærpede krav til mådehold med ressourceanvendelse i kystzonen, og til planlægningen direkte krav om at gøre rede for mulighederne for at friholde større ubebyggede arealer inden for kystzonen for bebyggelse.

Medens regionplanen i dens løbende revisioner 1985-96 og senest 1993-2004 afspejler disse krav, er Trundholm kommuneplan 1985-96, der trådte i kraft den 12. august 1987, endnu ikke revideret. Ifølge kommuneplanens rammeområde 7 LS 1 Sejro Bugt, er der ingen særlige rammebestemmelser for området omfattet af fredningsforslaget. Kommunalbestyrelsens "råderum" er derfor bredt.

Den siden 1990 overvejede ændring i kommuneplanen, hvorved det areal fredningssagen angår overgår fra sommerhusområde til landzone med rammebestemmelser som beskyttelsesområde, er endnu ikke gennemført.

Den offentlige vurdering af Kristeligt Studenter-Settlements areal er nu på 25 kr. m<sup>2</sup>, medens Københavns Lærerforenings bygningsnære areal er vurderet til 50 kr. m<sup>2</sup> og ikke bygningsnære areal, som fredningen angår, er vurderet til 8 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Sagsrejseren endelige forslag til fredningsbestemmelser.

Ifølge Danmarks Naturfredningsforenings endelige fredningsforslag med tilhørende skitse er

A. Fredningens formål:

- at friholde området for ydre indgreb
- at bevare det som et lyngklædt areal ved at åbne mulighed for pleje, samt
- at sikre almenhedens adgang til området.

Forslaget har følgende fredningsbestemmelser:

B. Bestemmelser vedrørende bebyggelse m.v.

1. Bebyggelse må ikke finde sted.
2. Etablering af pelsdyr- og fjerkræfarme o.lign. samt drivhusgartnerier må ikke finde sted.
3. Opstilling af boder, skure, campingvogne eller andre skæmmende indretninger må ikke finde sted.
4. Der må ikke opstilles master, transformerstationer i området eller føres luftledninger hen over det fredede areal.
5. Hegning skal ikke være tilladt, dog skal der tillades sædvanlige kreaturhegn i forbindelse med naturpleje, jfr. E1.
6. Yderligere udstykning af arealerne må ikke finde sted.

C. Bestemmelser vedrørende arealernes benyttelse.

1. Arealerne må ikke opdyrkes eller beplantes.
2. Ændringer i terrænet eller terrænformerne, herunder udnyttelse af forekomster i jorden samt opfyldning og planering, er ikke tilladt.
3. Arealerne må ikke benyttes til motorbane, skydebane, flyveplads, oplags- eller lossepladser el. lign.
4. Der må ikke henkastes affald på arealerne.
5. Nye vejanlæg må ikke etableres.
6. Gødskning og pesticidanvendelse må ikke finde sted.

D. Bestemmelser vedrørende almenhedens adgang til de fredede arealer.

1. Offentligheden skal have adgang til at færdes og til



at opholde sig inden for det fredede areal.

2. Færdsel på ubefæstede stier må kun ske til fods. Færdsel på øvrige stier må ske til fods og på cykel. Færdsel uden for veje og stier samt ophold må dog ikke finde sted i en afstand af 50 m fra beboelseshuse.
3. Fredningen er ikke til hinder for etablering af en nord-sydgående regional rekreativ sti i indtil 4 meters bredde.
4. Den eksisterende øst-vestgående sti fra Lyngvej over matr. nr. 1 cd og 1 bz og videre over matr. nr. 1 bq må ikke nedlægges og offentlighedens færdsel til fods og på cykel må ikke hindres.
5. Offentlighedens adgang må ikke hindres ved hegning.
6. Der kan anlægges en mindre parkeringsplads i det fredede område ud for matr. nr. 1 cm, som vist på fredningskortet.

E. Bestemmelser vedrørende landskabspleje.

1. Fredningen skal muliggøre, at der i området foretages en landskabspleje for at bevare dettes lyngkarakter. Herunder skal det være tilladt at fjerne selvsåninger, skovbevoksninger, beplantninger og levende hegn.

En sådan landskabspleje foranlediges af fredningsmyndighederne efter samråd med ejerne og uden udgift for disse.

Danmarks Naturfredningsforening har til sit endelige fredningsforslag fremsat følgende kommentarer til fredningsbestemmelserne og fredningens afgrænsning:

"Angående fredningens afgrænsning:

Danmarks Naturfredningsforening finder grundlæggende, at afgrænsningen bør være som oprindeligt foreslået.

Ønskes fredningens udstrækning begrænset, under hensyntagen til den stedfundne tilgroning af det tidligere lysåbne areal, kan foreningen alternativt foreslå, en afgrænsning svarende til den yderste del af fredningsområdet, nærmest Korevlefredningen. Fredningen afgrænses da af en linje nord-syd i forlængelse af matrikel-skellet mellem matr. nr. 1 ps og 1 pu, som vist på vedlagte skitse.

Angående almenhedens adgang til området:

Foreningen finder, at der bør være fuld offentlig adgang til hele det fredede område. Området kan således ikke hegnes, og offentligheden har ret til færdsel og kortvarigt ophold indenfor området. Det bemærkes, at der heri ligger en udvidelse i forhold til naturbeskyttelseslovens regler.

Uanset fredningens afgrænsning anser foreningen det for vigtigt at stiforbindelsen fra det fredede område til baglandet, jævnfør fredningsbestemmelsernes punkt D4, opretholdes. Til støtte for dette synspunkt, samt for fredningen iøvrigt kan henvises til regionplan 1993-2004 for Vestsjællands Amt, afsnit 13.2 angående sommerhusområder:

...."Offentlighedens adgang til strandene skal sikres eller udvides ved, at det offentlige erhverver areal med henblik på etablering af grønne kiler, og ved ny-anlæg eller udbygning af parkeringspladser, veje og stier. Der skal som hovedregel sikres offentlighedens adgang til stranden for hver km kystlinie"....

Angående anlæg af en eventuel parkeringsplads anser foreningen ikke, at dette er en afgørende forudsætning for fredningens berettigelse.

Angående naturpleje:

Foreningen finder det åbenlyst, at der skal gennemføres

naturpleje, såfremt området åbne karakter af lynghede skal bevares. Herom vidner det krat, der i dag er groet op på området østlige del samt den tilgroning, der sker på den åbne hedeflade ud mod Korevlen.

Det er vigtigt, at plejen tilrettelægges således, at de mest værdifulde selvetablerede løvtræer kan bevares.

Desuden er det vigtigt for landskabsoplevelsen i området, at de massive nord-syd og øst-vestgående fyrretræsskovplantninger afdrives.

Danmarks Naturfredningsforening ser meget gerne, at afgræsning af området indgår som et led i naturplejen."

#### Ejere og myndigheders stillingtagen til det endelige fredningsforslag.

##### Påstande.

Lodsejeren Kristeligt Studenter-Settlement har som udgangspunkt fastholdt ønsket om at bibeholde den totale fredning af hele området, som oprindeligt foreslået af Naturfredningsforeningen.

Lodsejeren Københavns Lærerforening har principalt gjort indsigelse mod fredning og henvist til tidligere skrivelser og udtalelser i sagen, idet foreningens synspunkt er uændret, jfr. ovenfor under sagsfremstillingen.

Skov- og Naturstyrelsen har udtrykt betænkelighed ved fredning, medmindre denne begrænses til at omfatte det vestligt beliggende endnu åbne areal, der er i direkte sammenhæng med den eksisterende Korevlefredning.

Vestsjællands Amt har anbefalet fredning og amtets repræsentant har på et møde opsummeret:

For gennemførelse af fredningen taler fortsat, at of-

fentligheden herved sikres offentlig adgang, og at ejerne afskæres fra, som nu at kunne hegne. Endvidere at der gives det offentlige plejeadgang/mulighed på arealerne. Dette må anses tilstrækkeligt til, at fredningen som et supplement til Korevlefredningen bør gennemføres, i hvert fald på den vestlige halvdel.

Trundholm kommune har ligeledes anbefalet fredningen.

#### Vedr. de enkelte fredningsbestemmelser

Kristeligt Studenter-Settlement har påstået

ad D 1 og 2 at offentligheden kun må opholde sig kortvarigt indenfor det fredede areal.

ad D 2 at ophold kun må finde sted i en større afstand end 50 meter fra beboelseshuse.

ad D 3 at en sådan rekreativ sti i 4 meters bredde er overordentlig meget og vil skæmme landskabet, ligesom den i tilfælde af en afgrænset fredning er helt overflødig.

Kristeligt Studenter-Settlement har dertil fremsat ønske om en snarlig landskabspleje, inden lyngheden helt forfalder.

Københavns Lærerforening har påstået

ad D 2 at den meget tætte adgang - 50 m - til foreningens bygninger ikke tillades.

ad E 1 og kommentarerne hertil "Angående naturpleje"

at foreningen har beplantet de nord-syd og øst-vestgående fyrretræsskovplantninger, som ønskes afdrevet i forbindelse med naturpleje, for at skaffe rimelig læ omkring kolonien. Foreningen nedlægger derfor påstand om, at en afdrivning skal tage det nødvendige hensyn til de læforhold, en vestvendt bebyggelse må kræve.

Vestsjællands Amts repræsentant på møderne har fundet  
Ad D 4 at en øst-vestgående stiforbindelse er  
problematisk, idet Settlementets feriekolo-  
ni ligger som en prop midt i fredningen.

Ad fredningens afgrænsning  
at kilens inderste del er så smal, at den  
alene er en sti og ikke et opholdsareal, og  
at den nu er så tilvokset, at plejen af den  
vil være problematisk. Det skønnes, at en  
udgift på i gennemsnit 200.000 kr. pr. år i  
6 - 7 år er realistisk, hvis man skal reta-  
blere kilens hedekarakter.

Skov- og Naturstyrelsens repræsentanter på møderne har  
fundet

Ad D 2 at det er et problem, hvis offentligheden  
ikke får adgang til færdsel inden for en  
afstand af 150 meter fra Lærerforeningens  
bygninger.

Ad D 6 at det, for at offentligheden skal vinde  
noget ved en fredning, er nødvendigt med  
P-pladser.

#### Fredningsnævnets bemærkninger:

For så vidt angår den vestlige del af arealerne, afgrænset af en  
forlængelse af matrikelskellet mellem matr.nre. 1 ps og 1 pu  
til matr.nr. 1 bbg's vestskel, finder nævnets medlemmer, at  
fredningsforslagets formål må anses at være omfattet af naturbe-  
skyttelseslovens § 1, hvorfor der bør ske fredning.

Der lægges herved vægt på, at dette nu kun til dels lyngklædte  
område ved pleje anses at kunne tilbageføres til sin tidligere  
lyngklædte karakter, at offentligheden ved nedennævnte frednings-  
bestemmelser sikres adgang til området, og at fredning af disse

arealer vil være en arrondering af eller tillæg til Overfredningsnævnets kendelse af 20. juli 1967 om fredning af strandarealer omkring Korevlen.

For så vidt angår den østlige del af arealerne, afgrænset af ovennævnte skel, finder nævnets medlemmer, at den som følge af sin nuværende bebyggelse samt bevoksning og tiltagende tilgroning, ikke opfylder fredningsforslagets formål, hvorfor der ikke bør ske fredning.

I overensstemmelse hermed fredes af Kristeligt Studenter-Settlements ejendom størstedelen af matr. nr. 1 bq lig 2,8 ha, medens matr. nre. 1 bz, 1 cd og 1 kc udgår af fredningen.

Af Københavns Lærerforenings ejendom fredes som påstået en del af matr. nr. 1 mr og en del af matr. nr. 1 n ialt 5 ha.

Det samlede areal der fredes udgør således 7,8 ha.

Københavns Lærerforenings henstilling om, at arealerne efter naturbeskyttelseslovens § 38 stk. 4 afstås til det offentlige, kan ikke imødekommes.

De foreslåede fredningsbestemmelser kan tiltrædes med følgende ændringer:

Bestemmelse D 4 - om den øst-vestgående sti fra Lyngvej - medtages ikke. Begrundelsen herfor er dels, at offentligheden har adgang til arealerne ad den offentlige vej Vibevej, og dels at stien løber så tæt ved Settlementets bebyggelser, at offentlighedens færdsel må anses generende for feriehjemmet og hytternes beboere. Bestemmelserne D 5 og D 6 ændres som følge heraf til D 4 og D 5.

Vedrørende sidstnævnte bestemmelse D 5 bemærkes, at nævnet finder det afgørende, at offentligheden - hvis fredningen ikke blot skal tilgodese lokale interesser - får mulighed for lovligt at parkere deres motorkøretøjer. Etablering af parkeringspladsen vil samtidig muliggøre spærring af Vibevej mod vest, således at den nuværende de facto, men ulovlige parkering på Korevlefredningens areal hindres.

I D 5 udgår derfor ordet "kan". Nævnet tiltræder Trundholm kommunes tilbud i skrivelse af 29. juni 1995 om at forestå og afholde anlægsudgifterne ved etablering af nævnte parkeringsplads.

For så vidt angår lodsejeren Kristeligt Studenter-Settlements påstand ad D 1 og D 2 om kortvarigt ophold bemærkes, at nævnet - under hensyn til den skete ændring i ordvalget i naturbeskyttelseslovens § 24 i forhold til naturfredningslovens § 56 - finder det rigtigst at fastholde den gældende lovs ordvalg.

Om samme lodsjers påstand ad D 3 om en rekreativ sti i indtil 4 meters bredde bemærkes, at det er det sædvanlige matrikulære udlæg for stier i amtet.

For så vidt angår begge lodsejeres påstande ad D 1 om større afstand for offentlighedens ophold - end de foreslåede 50 meter - bemærkes, at nævnet, efter det anførte af Københavns Lærerforenings repræsentant på nævnets møde den 17. juni 1994, om at offentlighed og børn ikke altid er en god blanding, tildels kan tiltræde lodsejernes ønske ved at hæve afstanden til 100 meter fra beboelseshuse. Yderligere afstand for ophold kan ikke imødekommes af hensyn til offentlighedens mulighed for benyttelse af arealerne, især Københavns Lærerforenings ejendom.

For så vidt angår lodsejeren Københavns Lærerforenings påstand ad E 1 vedrørende afdrivning af løbeplantningen med fyrretræer bemærkes, at spørgsmål herom henvises til senere afgørelse af fredningsmyndighederne i forbindelse med arealernes pleje. Eventuel tvist afgøres af fredningsnævnet.

Idet der dertil foretages præciserende ændringer og tilføjelser i forhold til det foreslåede, fastsættes der i overensstemmelse hermed følgende fredningsbestemmelser for de fredede arealer:

#### A. Fredningens formål.

Fredningen har til formål:

- at friholde området for ydre indgreb
- at bevare det som et lyngklædt areal ved at åbne mulighed for pleje, samt
- at sikre offentlighedens adgang til området.

**B. Bestemmelser vedrørende bebyggelse m.v.**

1. Bebyggelse må ikke finde sted.
2. Etablering af pelsdyr- og fjerkræfarme o.lign. samt drivhusgartnerier må ikke finde sted.
3. Opstilling af boder, skure, campingvogne eller andre skæmmende indretninger må ikke finde sted.
4. Der må ikke opstilles master, transformerstationer i området eller føres luftledninger hen over det fredede areal.
5. Hegning skal ikke være tilladt, dog skal der tillades sædvanlige kreaturhegn i forbindelse med naturpleje, jfr. E1.
6. Yderligere udstykning af arealerne må ikke finde sted.

**C. Bestemmelser vedrørende arealernes benyttelse.**

1. Arealerne må ikke opdyrkes eller beplantes.
2. Ændringer i terrænet eller terrænformerne, herunder udnyttelse af forekomster i jorden samt opfyldning og planering, er ikke tilladt.
3. Arealerne må ikke benyttes til motorbane, skydebane, flyve-



plads, oplags- eller lossepladser el. lign.

4. Der må ikke henkastes affald på arealerne.
5. Nye vejanlæg må ikke etableres.
6. Gødskning og pesticidanvendelse må ikke finde sted.

**D. Bestemmelser vedrørende offentlighedens adgang til de fredede arealer.**

1. Offentligheden skal have adgang til at færdes og til at opholde sig inden for det fredede areal.
2. Færdsel på ubefastede stier samt på arealerne i øvrigt må kun ske til fods. Færdsel på øvrige stier må ske til fods og på cykel. Færdsel uden for veje og stier samt ophold må dog ikke finde sted inden for en afstand af 100 m fra beboelseshuse.
3. Fredningen er ikke til hinder for etablering af en nord-sydgående regional rekreativ sti i indtil 4 meters bredde.
4. Offentlighedens adgang må ikke hindres ved hegning.
5. Der anlægges en mindre parkeringsplads i det fredede område ud for matr. nr. 1 cm, som vist på fredningskortet.

**E. Bestemmelser vedrørende landskabspleje.**

1. Fredningen skal muliggøre, at der i området foretages en landskabspleje for at bevare dettes lyngkarakter. Herunder skal det være tilladt at fjerne selvsåninger, skovbevoksninger, beplantninger og levende hegn.  
En sådan landskabspleje foranlediges af fredningsmyndighe-

derne efter samråd med ejerne og uden udgift for disse.  
Eventuel tvist herom afgøres af fredningsnævnet.

F. Dispensation.

Fredningsnævnet kan meddele dispensation fra fredningsbestemmelserne, når det ansøgte ikke strider mod fredningens formål, jfr. naturbeskyttelseslovens § 50 stk. 1.

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

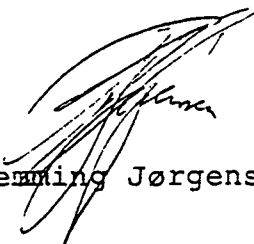
De Kristeligt Studenter-Settlement og Københavns Lærerforening tilhørende arealer, som er nævnt i vedhæftede arealfortegnelse og som er nærmere afgrænset på vedhæftede kort, fredes som foran beskrevet.

Kendelsen tinglyses på de anførte ejendomme med prioritet forud for al pantegæld.

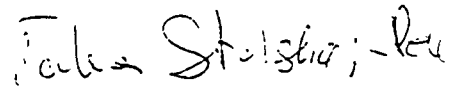
Det bemærkes, at der samtidig med nærværende kendelse afsiges kendelse om tilkendelse af erstatning til lodsejerne.



Annette Dahlerup



Flemming Jørgensen



Torben Stolshøj-Pedersen

Klagevejledning:

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43 jfr. § 87 stk. 1 inden 4 uger påklages til Naturklagenævnet, Vermundsgade 38 B, 2100 København Ø.

Klageberettigede er:

Ejere og brugere af ejendommene, statslige og kommunale myndigheder, hvis interesse berøres af forslaget, enhver, der under sagen har givet møde for navnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse og organisationer m.v., som må antages at have en væsentlig interesse i forslaget.

Lb. nr.	Matr. nr.: Ejerlav:	Ejer:	Ønskes fredet:		Heraf omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om:			Tidligere fredet:	Bemærkninger:
			Ca.ha.:	Antal lodder:	Beskyttelseslinier strand, sø/å og fortidsminder §§ 15, 16 og 18 ca ha	Beskyttelseslinier skov og kirkeomgivelser. §§ 17 og 19 ca ha.	Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv §3 ca ha		
1	del af 1 bq Ellinge Lyng, Højby	Kristeligt Studenter Settlement, Dybbølsgade 41, 1721 København V.	2,8	1	0,8				
2	del af 1 mr del af 1 n smst.	Københavns Lærerforening, Frydendalsvej 24, 1809 København V.	3,4 <u>1,6</u> 5,0	1 1	1,6				
		Ialt ca.	7,8 ha =====						

111/300-1225

REG. NR. 57898.00

ERSTATNINGSAFGØRELSE

til

AFGØRELSE OM FREDNING AF AREALER  
VED ELLINGE LYG UD FOR KOREVLEN  
I TRUNDHOLM KOMMUNE

truffet d. 28 / 8 1996

af

FREDNINGSNÆVNET FOR  
VESTSJÆLLANDS AMT

F 2 7 7 A / 1 9 8 0

Miljø- og Energiministeriet  
J.nr. SN 1996-1211/4-0007

03 FEB. 1997

Akt nr 3

Under den samtidig hermed afgjorte sag om fredning af arealer ved Ellinge Lyng ud for Korevlen i Trundholm kommune, har fredningsnævnet i medfør af naturbeskyttelseslovens § 39 stk. 1 i nedenstående afgørelse fastsat erstatning til de berørte ejere Kristeligt Studenter-Settlement og Københavns Lærerforening for det tab, fredningen påfører dem:

#### K E N D E L S E

Det lægges til grund, at arealerne indtil kommuneplanlovens ikrafttræden i 1977 efter ansøgning kunne være udstykket til sommerhusbebyggelse. Ansøgning herom skete dog ikke, formentlig fordi formålet for ejerne var og er, at drive feriekoloni. Endvidere lægges det til grund, at på tidspunktet for sagens rejsning i 1980 og i hvert fald på tidspunktet for sagens bekendtgørelse i 1987, ville ansøgning om udstykning have udløst lokalplanpligt.

Endvidere lægges det til grund, at de i 1980'erne mere og mere snævre rammer fastsat i henhold til planlovgivningen for udnyttelse af kystnære rekreative arealer som de omhandlede - selv om der ikke direkte blev fastsat konkrete rammer for arealerne - gør det mindre sandsynligt at tilladelse til udstykning til traditionel sommerhusbebyggelse ville være blevet givet på tidspunktet for fredningsforslagets bekendtgørelse den 20. august 1987. En lokalplan, der åbnede mulighed for feriecenter kunne muligvis stadig være blevet vedtaget.

Det bemærkes herved, at forslaget først jfr. naturfredningslovens § 16 stk. 1 og nu naturbeskyttelseslovens § 37 stk. 2, fik retsvirkninger for ejerne ved dets bekendtgørelse.

Omvendt findes det ved fastsættelse af erstatning for det lidte tab ved fredningen også at burde lægges til grund, at ejerne

*Jd, 1988 p/1  
6/3, 3/10 '83  
(AKL 3-3/8)*

*?*

siden 1976 er stillet fredning eller offentlig overtagelse i udsigt, at der siden 1980 flere gange er givet ejerne forventninger om ganske betydelige fredningserstatninger, og at ejerne ikke ses at have haft indflydelse på, at der ikke straks efter sagens rejsning i 1980 skete bekendtgørelse efter naturfredningslovens § 15, nu naturbeskyttelseslovens § 37.

Samlet finder fredningsnævnet, at ejerne har haft en udstykningsmulighed, som er blevet dem beskåret, som følge af fredningssagens verseren og den nu bestemte delvise fredning. Realismen af muligheden for udstykning findes at måtte bero på nævnets skøn.

Ved udmålingen af erstatning findes tillige at burde tages hensyn til, at offentligheden får adgang til arealerne, og at der på den ene ejers ejendom anlægges en parkeringsplads. Omvendt findes der at burde tages hensyn til, at ejerne fremover til arealernes pleje ikke har betydelige udgifter.

Dertil kommer, at Kristeligt Studenter-Settlement ved sine bemærkninger under sagens behandling, findes at have krævet godtgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 39 stk. 2 ved ikke at have kunnet udnytte den ikke fredede del af arealerne som hidtil, medens fredningssagen har verseret. Lodsejeren har dog som foran nævnt på intet tidspunkt siden 1970'erne fået afslag på ansøgning om udstykning eller bebyggelse.

I mangel af andet finder nævnet ved erstatningsfastsættelsen at kunne tage udgangspunkt i den offentlige vurdering af ejendommene og her især, at den ikke bygningsnære del af Københavns Lærerforenings arealer er vurderet til 8 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Af Kristeligt Studenter-Settlements og Københavns Lærerforenings ejendomme fredes henholdsvis 2,8 ha og 5 ha, men ved erstatningsberegningen fragår henholdsvis 0,8 og 1,6 ha, som omfattet af strandbeskyttelseslinien, idet dispensation til bebyggelse indenfor denne beskyttelseslinie i praksis anses så begrænset,

at fredning af sådanne arealer ikke påfører ejerne noget tab.

Under hensyn hertil og til den lange tid sagen har verseret - uden ejerne i væsentlig omfang ses at have givet anledning hertil - fastsattes erstatningen inkl. eventuel godtgørelse til 500.000 kr. til hver af ejerne Kristeligt Studenter-Settlement og Københavns Lærerforening.

Hertil tillægges renter som nedenfor bestemt:

Erstatningerne betales af staten med 75% og af Vestsjællands amt med 25% jfr. herved naturbeskyttelseslovens § 49 stk. 3.

Ved afgørelsen heraf er der dels lagt vægt på, at fredningen er anset som et supplement til Korevlefredningen, hvor staten afholdt 9/10 af den tilkendte erstatning, og dels vægt på, at fredningen har omend ikke lokal så i hvert fald regional interesse.

Fredningsnævnet finder således ikke anledning til, som påstået under sagen af Skov- og Naturstyrelsen, at Trundholm kommune skal afholde nogen del af erstatningen jfr. herved § 49 stk. 4.

Som nævnt i afgørelsen om fredning tiltræder nævnet kommunens tilbud om at forestå og afholde anlægsudgifterne ved etablering af parkeringsplads på matr. nr. 1 bq.

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 42 forelægges denne afgørelse for Naturklagenævnet til efterprøvelse.

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

I erstatning til lodsejerne betales	
til Kristeligt Studenter-Settlement	500.000,00 kr.
til Københavns Lærerforening	500.000,00 kr.

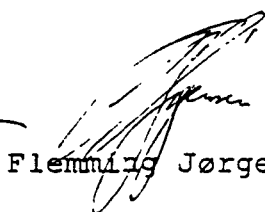
Erstatningsbeløbene forrentes fra denne kendelses dato og indtil erstatningerne udbetales med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto.



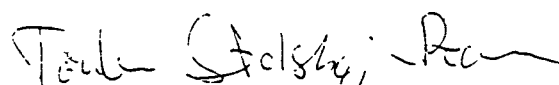
Erstatningsbeløbene afholdes af staten med 3/4 og af Vestsjællands amt med 1/4.



Annette Dahlerup



Flemming Jørgensen



Torben Stolshøj-Pedersen

Klagevejledning:

Afgørelsen kan efter naturbeskyttelseslovens § 43 jfr. § 87 stk. 1 inden 4 uger påklages til Naturklagenævnet, Vermundsgade 38 B, 2100 København Ø.

Klageberettigede er:

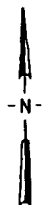
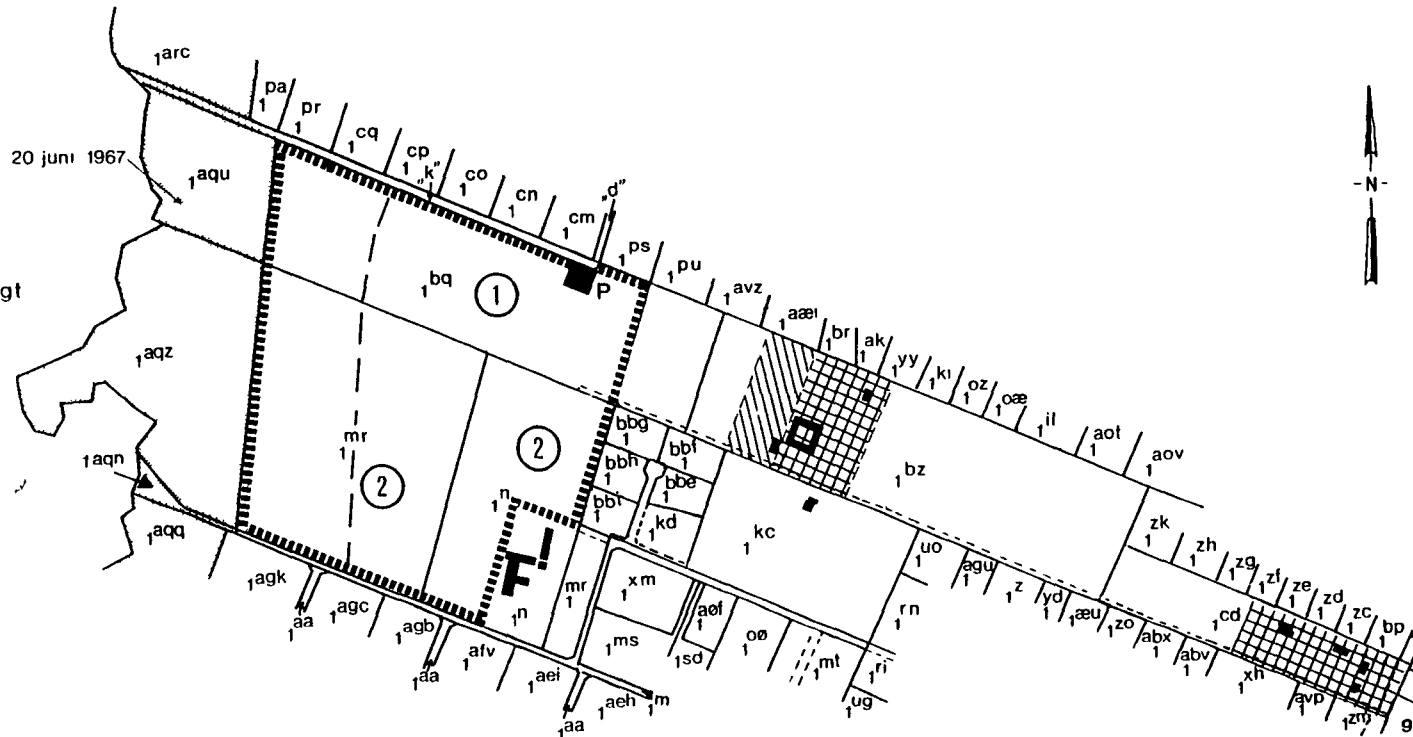
Ejere og brugere af ejendommene, statslige og kommunale myndigheder, hvis interesse berøres af forslaget, enhver, der under sagen har givet møde for nævnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse og organisationer m.v., som må antages at have en væsentlig interesse i forslaget.

Kort i 1:4000  
kopi af matrikelkortet  
af 23-2-1980

ARKIVLAG  
NR 11  
15R III/300 005  
1981

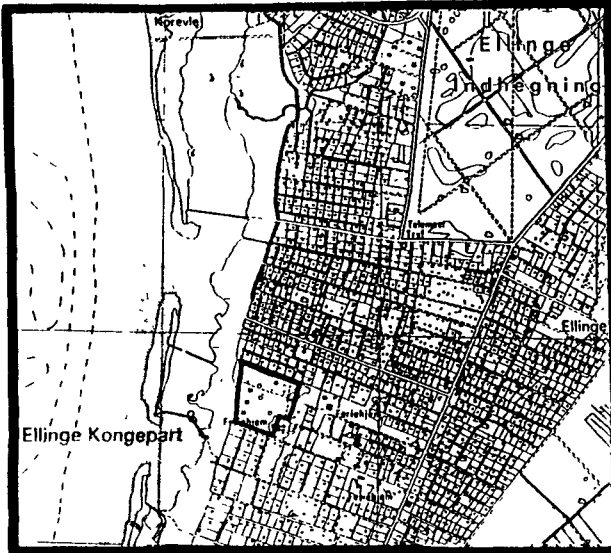
Sejersø Bugt

Ofn 20 juni 1967



Oversigtskort i 1:25000

Reproduceret med Geodætisk  
Instituts tilladelse nr A 493/73



GI 1414 II 87

### Fredningskort. ELLINGE LYNG, HØJBY, Trundholm kommune. Vestsjællands Amtskommune.

Udfærdiget i august 1996  
til brug ved Fredningsnævnet  
for Vestsjællands Amts af-  
gørelse af 28. 8. 1996. F. 277 A / 1980

**Signaturforklaring**

- foreslået fredningsgrænse
- x-x-x- ejerlagsgrænse
- - - byggetlinie iht naturfr loven
- tidligere fredet område
- ||||| byggefelt     \\\ \\\ \\\ boldbane
- ② henvisning til lodsejerfortegnelse
- P - plads 15 x 15 m



Miljø- og Energiforministeriet  
J.nr. SN 1996-1211/4-0007  
03 FEB. 1997

REG. NR. 7898.00

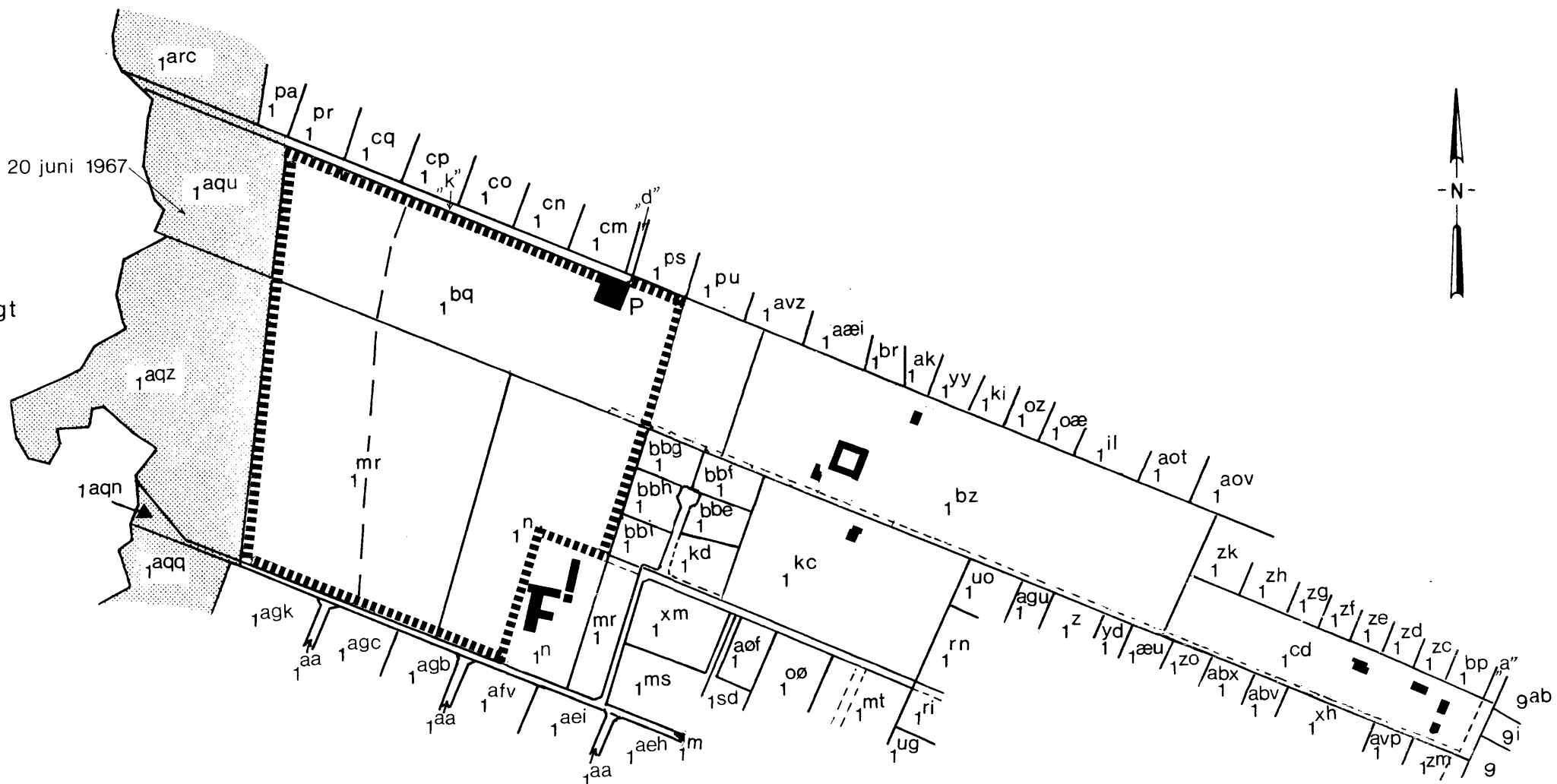
Alt nr 2

KORT >

Kort i 1:4000  
kopi af matrikelkortet  
af 23-2-1980

Ofn. 20 juni 1967

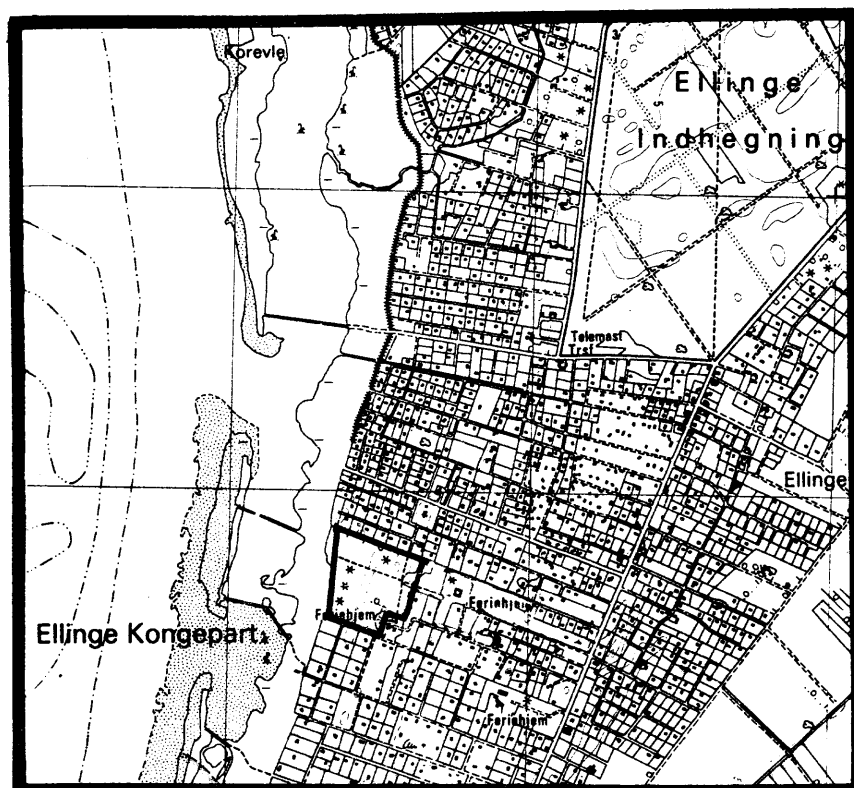
Sejerø Bugt



REG. NR. 7898.00

Oversigtskort i 1:25000

Reproduceret med Geodætisk  
Instituts tilladelse nr. A. 493/73



GI 1414 II SØ

Fredningskort.  
ELLINGE LYNG, HØJBY,  
Trundholm kommune.  
Vestsjællands Amtskommune.



Signaturforklaring:

- fredningsgrænse
- — — — byggelinie i h.t. naturfr.loven
- ▒▒▒▒▒▒ tidligere fredet område
- P - plads 15 x 15 m

**FREDNINGSKORT**  
**NATURKLAGENÆVNETS**  
Fredningsafgørelse af november  
1997 i sag nr.97-111 300-0002

