

**Afgørelser – Reg. nr.: 02735.00**

**Fredningen vedrører: Stilling Sø Syd**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet            13-07-1962**

**Fredningsnævnet                29-09-1961**

**Kendelser**

**Deklarationer**

OVERFREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1962, den 13. juli 1962 afsagde overfredningsnævnet på grundlag af mundtlig og skriftlig votering følgende

## k e n d e l s e

i sagen 1515/61 vedrørende fredning af matr. nr. 37 x m. fl. af Vitved ved Stilling sø.

I den af fredningsnævnet for Skanderborg amtsrådsreds den 29. september 1961 afsagte kendelse hedder det:

"Ved skøde, tinglyst 14. juni 1960 erhvervede fru Inge Møller ejendommen matr. nr. 37 x, 37 af, 37 ak og 37 ff af Vitved by og sogn for en købesum af 23.000 kr. med det formål at indrette et traktørsted i den på ejendommen beliggende bygning, et ældre, stråttækt hus ved søbredden. Sundhedsmyndighederne stillede imidlertid sådanne krav med hensyn til bygningens indretning, at det blev nødvendigt at opføre en tilbygning, og for at skaffe midler hertil solgte hun ved slutseddel af 3. november 1960 1 td. land af matr. nr. 37 ff - en strimmel langs den samlede ejendoms østlige skel fra søbredden til den ovenfor liggende offentlige bivej - til konservator Carl Strandsby, Ålesundsvej 10, Århus for 14.000 kr.

Det hedder i slutsedlen blandt andet:

"at betale med halvdelen kontant ved overtagelsen ( senest 1. juli) og resten kr. 7.000 over tre terminer: december 1961 med kr. 2.000,00, med juni 1962/2.000,00 kr. og december med restbeløbet kr. 3.000,00 til

den bankrente, som er almindelig ved overtagelsen.

Handlen er betinget af, at køberen, konservator, C. Strandsby, kan få tilladelse til at opføre et enfamiliehus og af, at byggeriet kan påbegyndes 1. juli 1961."

Endvidere solgte hun ved slutseddel af 5. december 1960 til grosserer Karl Jacobsen, Aaboulevarden, Århus, 1/2 td. land - en strimmel liggende vest for den allerede solgte parcel - for 7.000 kr. Det hedder i denne slutseddel blandt andet:

"Prisen 7.000,00 kr.

vil være at betale med halvdelen ved overtagelsen og restbeløbet kr. 3.500 fordele over tre terminer, første gang kr. 1.000,00 i december termin 61, anden gang med kr. 1.000,00 i juni termin 62 og sidste gang med kr. 1.500,00 i december termin 1962.

Handlen er betinget af, at overtagelsen kan finde sted senest 1. juli 1961 med henblik på opførelsen af et enfamiliehus."

Parcellerne agtedes benyttet til bebyggelse med eenfamiliehuse til helårsbeboelse, og begge huse agtedes opført indenfor en afstand af 150 m fra søbredden.

Den 4. november 1960 indgav fru Møller ansøgning til fredningsnævnet for Skanderborg amtsrådskreds om tilladelse til opførelse af tilbygningen på det gamle hus, idet hun gik ud fra, at bygningen lå for nær skov.

På et fredningsmøde den 21. december 1960 ( sag nr. 68/1960) blev det tilkendegivet hende, at dispensation efter § 25 i den dagældende naturfredningslov ikke var nødvendig, men at overfredningsnævnet havde godkendt fredningsplanen for hendes ejendom, at planen ville blive tinglyst kort efter, og at hun måtte have tilladelse fra overfredningsnævnet. Overfredningsnævnets godkendelse

meddeltes hende ved skrivelse af 16. februar 1961 (Ofn. 907<sup>50</sup>).

Efter at fredningsplanen for Århuseggen den 24. december 1960 var tinglyst på ejendommen, indgav hun den 3. januar 1961 ansøgning til nævnet om dispensation med hensyn til bebyggelsen på Strandsbys parcel, hvilken ansøgning videresendtes af nævnet til fredningsplanudvalget den 8. januar 1961, hvorhos hun til fredningsplanudvalget fremsendte et udateret andragende om dispensation med hensyn til bebyggelsen på Karl Jacobsens parcel.

Ved skrivelse af 1. maj 1961 afgav fredningsplanudvalget indstilling til fredningsnævnet og udtalte heri blandt andet: "Ejendommen ligger nord for den offentlige bivej, og arealet skrånede fra vejen ned mod søen. Langs matrikelskellet mod øst og langs søbredden er ejendommen beplantet med høje træer, hvorimod der ikke findes nogen beplantning mod vejen, således at udsigten fra denne mod søen f.t. er uhindret. Den andragerinden tilhørende ejendom er kampestensmuret og stråttækt og virker ikke skæmmende i landskabet. En bebyggelse af de to parceller, som andragerinden ønsker at sælge, vil bevirke, at udsigten fra vejen vil forsvinde. Da det er udvalget magtpåliggende at bevare denne udsigt, skal man indstille, at der meddeles andragerinden afslag på de foreliggende andragender om dispensation, idet tilføjes, at udvalget for tiden arbejder med en nøjere planlægning af omkring Stilling og Solbjerg søer, og at denne detaljerede planlægning for hele området formentlig er klar, når fredningssag eventuelt rejses, således at der til dette tidspunkt vil kunne træffes nærmere aftale om en eventuel fredningssags omfang."

Den 17. maj 1961 sendte den fungerende formand for nævnet sagen til cirkulation mellem nævnets øvrige medlemmer, og den 27.

juni 1961 indkaldtes til møde på ejendommen den 7. juli 1961. Ved dette møde, hvor ejerens advokat, landsretssagfører Jørn Hansen, Randers, havde givet møde, besluttede nævnet enstemmigt at følge fredningsplanudvalgets indstilling og rejste fredningssag, hvorom der udsendtes offentlig bekendtgørelse i statstidende for 26. juli 1961.

Under et fredningsmøde den 14. september 1961 har fredningsplanudvalget indstillet hele ejendommen til status-quo fredning, således at der ikke bygges på grunden udover den tilbygning til det bestående hus, som er tilladt af overfredningsnævnet, ligesom indretning af parkeringsplads bør godkendes af nævnet, idet den bør placeres på en sådan måde, at parkerede vogne ikke tager udsynet over søen. Ligeledes bør en eventuel camping-plads godkendes af nævnet.

Ejeren har nedlagt påstand om, at der tillægges hende en erstatning på 21.000 kr., svarende til det beløb, hun ville have opnået ved de nævnte salg, idet hun oplyste, at køberne ved erklæringer af 29. juli og 1. august 1961 har meddelt, at de ikke længere vedstår handelerne på grund af forsinkelsen med byggetilladelserne.

Hun har nærmere begrundet sin påstand således:

"Jeg er naturligvis klar over, at der normalt vil være at foretage en nedsættelse af den del af erstatningssummen, som ifølge slutsedlerne først ville forfalde på et senere tidspunkt end erstatningens udbetaling, med en mellemrente, men er af den opfattelse, at denne mellemrente, der ville andrage kr. 402,11 mere end opvejes af den ulempe for min klient, der har bestået i, at hun ikke har kunnet disponere over ejendommen i hele den forløbne

del af året, således at hun næppe vil kunne etablere sit traktørsted før midt på sommeren 1962.

Jeg vil endvidere gøre gældende, at jorden efter fredningens pålæggelse ikke vil have nogen virkelig værdi for min klients ejendom og ejheller vil kunne bortforpagtes til nogen væsentlig forpagtningsafgift, dels på grund af arealets lidenhed og beliggenhed og dels på grund af jordens beskaffenhed og terrænets form, der gør jorden praktisk talt uegnet til landbrugsdrift.

Jeg vil gøre gældende, at denne fredningssag under alle omstændigheder må betragtes som rejst under den ældre naturfredningslovs bestemmelser.

Jeg skal til støtte herfor henvise til, at min klient faktisk havde afhændet det nævnte areal i løbet af november og december måned 1960, at hun blev hindret i at opfylde de indgåede aftaler ved pålæggelsen af fredningsplanen den 24. december 1960 samt at sagen, hvis den ikke havde været led i en større fredning, kunne have været færdigbehandlet og normalt ville være blevet færdigbehandlet inden den nye naturfredningslovs ikrafttræden."

På mødet henstillede Skanderborg amtsråds repræsentant, at Århus købstad og de seks omegnskommuner ved Århus tilpligtes at deltage i de eventuelle udgifter ved en fredning.

I denne anledning afholdt nævnet den 23. september 1961 møde med repræsentanter for følgende kommunalbestyrelser: Århus, Åby, Årslev-Brabrand, Hasle-Skejby-Lisbjerg, Holme-Tranbjerg, Vejlbjby-Risskov og Viby.

Herunder nedlagde Århus kommune principalt påstand om, at bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 194 af 16. juni 1961

kommer til anvendelse på fredningssagen, hvilket vil medføre, at der ikke skal ydes erstatning, idet de projekterede huse ligger indenfor en afstand af 150 m fra søbredden jfr. lovens § 25, stk. 4. Subsidiært gjordes det gældende, at det, der opnåedes ved en status-quo fredning, ikke står i rimeligt forhold til udgifterne herved.

Endelig fremhævedes det, at man, såfremt lovbekendtgørelse nr. lo6 af 21. marts 1959 skulle finde anvendelse, ikke kan sige, at Århus by har den overvejende fordel af ordningen jfr. bekendtgørelsens § 17 sidste stykke, og at der således ikke er grundlag for at pålægge Århus kommune nogen del af erstatningen.

Omegnskommunerne sluttede sig til det af Århus kommune anførte og fremhævede, at man i forvejen fra omegnskommunernes side har afregnet betydelige beløb på rekreative områder.

Efter det foreliggende finder nævnet, at fredning af hele ejendommen bør ske som indstillet, dels fordi udsigten bør bevares, og dels fordi en dispensation i det foreliggende tilfælde vil vanskeliggøre gennemførelsen af fredningsplanen ved tilsvarende dispensationsansøgninger.

Med hensyn til spørgsmålet om erstatning til ejeren bemærkes, at nævnet under hensyn til tidspunkterne for ejerens dispositioner over ejendommen, tidspunkterne for hendes andragender til fredningsplanudvalget samt dettes indstilling til nævnet, finder, at ejeren har rimeligt krav på, at fredningssagen betragtes som værende under behandling efter reglerne i lovbekendtgørelse nr. lo6 af 21. marts 1959, uanset at fredningssagen først formelt er rejst ved nævnets møde den 7. juli 1961.



Der vil herefter være at udrede erstatning til ejeren efter reglerne i nævnte lovbekendtgørelses § 17.

Idet nævnet har fundet de arealer, hvorom ejeren havde indgået aftale om salg, egnede til udnyttelse blandt andet i forbindelse med traktørvirksomhed, vil erstatningen passende kunne bestemmes til 16.000 kr., som skønnes at burde udredes af statskassen med tre fjerdedele, eller 12.000 kr. jfr. § 17, 2. stk., idet sagen må antages at have betydning for store dele af landet, af amtsfonden for Skanderborg amt med 2.000 kr., medens de resterende 2.000 kr. skønnes at burde udredes af nedennævnte kommuners kasser i forhold til indbyggerantal, idet beboerne i disse kommuner må antages at have den overvejende fordel af fredningen, jfr. § 17, 3. stk.:

Århus købstad (119.092 indbyggere)	1.339 kr. 38 øre
Åby kommune (10.650 indbyggere)	119 " 78 "
Brabrand-Årslev kommune (5.918 indbyggere)	66 " 56 "
Hasle-Skejby-Lisbjerg kommune (4.743 Indbygg.)	53 " 34 "
Holme-Tranbjerg kommune (10.619 indbyggere)	120 " 24 "
Vejlby-Risskov kommune (11.952 indbyggere)	134 " 42 "
og Viby kommune (14.785 indbyggere)	166 " 28 "

Erstatningsbeløbene vil kunne udbetales til ejeren, da pantsikkerheden i ejendommen ikke ses at være forringet ved fredningen."

Konklusionen er sålydende:

"De under matr. nr. 37 x, 37 af, 37 ak og 37 ff af Vitved by og sogn hørende arealer fredes således, at tilstanden på arealerne ikke må forandres, men udnyttes som hidtil som landbrugsarealer, og at det navnlig skal være forbudt på arealerne at op-

føre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder, lysthuse, skure eller lignende og at anbringe beplantning, hegn eller andet, som kan være til hinder for den fri udsigt fra den offentlige bivej, eller som virker skæmmende, herunder ledningsmaster.

Den af overfredningsnævnet meddelte tilladelse til en tilbygning på den eksisterende bebyggelse berøres ikke af nærværende kendelse. Indretning af parkeringsplads eller camping-plads må godkendes af fredningsnævnet.

I erstatning til ejeren, fru Inge Møller, Vitved, betales 16.000 kr., som udredes af statskassen, Skanderborg amtsfond og de foran nævnte kommuner med de ovenfor anførte beløb.

Påtaleret tilkommer fredningsnævnet for Skanderborg amt. "

Kendelsen er forelagt overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3 og indanket af ejeren samt af Århus kommune og sammenslutningen af forstæder ved Århus.

Overfredningsnævnet har den 27. november 1961 besigtiget ejendommen og forhandlet med ejeren og dennes advokat, landsrets-sagfører Jørn Hansen. Overfredningsnævnet, som kan tiltræde fredningen, har fremsat tilbud om forhøjelse af erstatningen til 18.000 kr., hvilket tilbud ejeren har accepteret. Endvidere er opnået enighed om, at parkeringspladsen anlægges på matr. nr. 37af omtrent midt på marken, ca. 40 meter fra vejen, hvor marken er så godt som plan, og hvor der er det naturlige fald på ca. 2 m fra den offentlige bivej, 37 g og 37 b. Der laves en nedkørsel fra 37 k gennem 37 ff på skrå.

Med hensyn til fordelingen af erstatningsudgifterne bemærkes, at dette spørgsmål har været forhandlet med Århus kommune

og forstædernes sammenslutning, og herefter vil erstatningen med renter efter omstændighederne være at fordele således, at 3/4 udredes af statskassen, medens 1/8 udredes af Skanderborg amtsfond og købstæderne i Skanderborg amt efter den senest offentliggjorte folketælling og 1/8<sup>af</sup> Århus kommune og de 6 forstæder ved Århus ligeledes fordelt efter nævnte folketælling.

Kendelsen vil herefter være at stadfæste med den nævnte ændringer.

Et kort nr. Sk.lb8 visende grænserne for de fredede områder er vedhæftet nærværende kendelse.

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

Den af fredningsnævnet for Skanderborg amtsrådsreds den 29. september 1961 afsagte kendelse vedrørende fredning af ejendommen matr. nr. 37 x, 37 af, 37 ak og 37 ff af Vitved by og sogn stadfæstes med de af det foranstående følgende ændringer.

I erstatning udbetales der fru Inge Møller 18.000 kr. med renter 5 % p.a. fra den 29. september 1961 at regne til betaling sker.

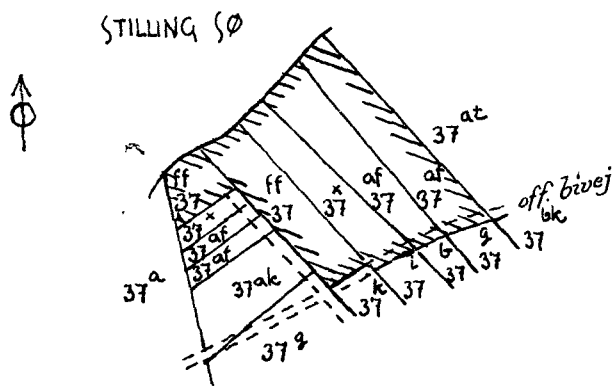
Erstatningen med renter udredes med 3/4 af statskassen, 1/8 af Skanderborg amtsfond og de i amtsrådsredsen beliggende købstæder efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling og 1/8 af Århus kommune og forstæderne ved Århus ligeledes fordelt i henhold til nævnte folketælling.


Udskriftens rigtighed  
bekræftes

*Kaas-Petersen*

Kaas-Petersen

37<sup>x</sup> = 2 lodder  
 37<sup>af</sup> = 4 " "  
 37<sup>ak</sup> = 1 " "  
 37<sup>ff</sup> = 2 " "



 Grænse for fredet areal

matr. nr. 37<sup>x</sup>, 37<sup>af</sup>, 37<sup>ak</sup>, 37<sup>ff</sup>  
 VITVED BY OG SOGN  
 JUNI 1962  
 1:4000.

Naturfredningskonsulentens kontor København d. 6-7-62.
By: Vitved Sogn: Vitved
Plan nr. Sk. 108.

FREDNINGSNÆVNET>

CITERET FULDT UD I OFN KENDELSE AF 13/7 1962

## U D S K R I F T

af

kendelsesprotokol for fretningsnævnet

for Skanderborg Amt.

\* \* \*

År 1961 den 29. september blev i

sag nr. 26/1961

byggetilladelse på matr.

nr. 37<sup>N</sup> m. fl. Vitved by

og sogn

afsagt sålydende

K e n d e l s e

Ved skøde, tinglyst 14. juni 1960, erhvervede fru Inge Møller ejendommen matr. nr. 37<sup>N</sup>, 37<sup>af</sup>, 37<sup>ak</sup> og 37<sup>ff</sup> af Vitved by og sogn for en købesum af 23.000 kr. med det formål at indrette et træterested i den på ejendommen beliggende bygning, et mindre, stråtakt hus ved søbredden. Sundhedsmyndighederne stillede imidlertid sådanne krav med hensyn til bygningens indretning, at det blev nødvendigt at opføre en tilbygning, og for at skaffe midler hertil solgte hun ved slutteddel af 3. november 1960 1 td. land af matr. nr. 37<sup>ff</sup> - en strimmel langs den søledes ejendoms søtligste del fra søbredden til den ovenfor liggende offentlige blåvej - til konservator Carl Strandby, Ålesundsvej 10, Aarhus for 14.000 kr.

Det hedder i sluttedlen blandt andet:

"at betale med halvdelen kontant ved overtagelsen (concessio)