

Afgørelser – Reg. nr.: 02746.04

Fredningen vedrører: Krogen

Domme

Taksationskommissionen 17-12-1979

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet 01-03-1967

Kendelser

Deklarationer

TAKSATIONSKOMMISSIONEN >

TAKSATIONSKOMMISSIONEN
VEDRØRENDE NATURFREDNING

02746.040

ADRESSE:

MALIEGADE 13, 1256 KØBENHAVN K
T.F. 01-11 95 65

Sag nr. 152. Fredning af Kielstrup sø med nærmeste omgivelser, Arden kommune, Nordjyllands amt.

Genoptagelse af visse erstatningsspørgsmål.

Kendelse VII:

(matr.nr. 6 c Krogen)

(Meddelt den 17. december 1979)

Ved kendelse af 1. marts 1967 traf fredningsnævnet for Ålborg amtsrådsreds bestemmelse om fredning af ejendommen matr.nr. 5 b og 6 c Krogen, Valsgård sogn, som var en allerede bebygget ejendom på 18,7714 ha. Ejendommen havde været omfattet af en større fredningssag vedrørende ejendomme ved Kielstrup sø, som var afsluttet ved overfredningsnævnets kendelse af 28. januar 1966, men var på et tidligt tidspunkt udtaget til særskilt afgørelse.

Kendelsen var i overensstemmelse med en mellem fredningsnævnet og ejeren, direktør Axel V. Jensen, truffet aftale. Den gik bl.a. ud på forbud mod yderligere bebyggelse. Dog skulle der kunne ske tilbygning til eksisterende landbrugsbygninger og under fredningsnævnets censur tilbygning til en bestående sommerbolig. Herudover kunne der ifølge ken-

delsen, ligeledes under fredningsnævnets censur, opføres yderligere et enkelt hus med eventuel senere tilbygning.

Om erstatningsspørgsmålet traf fredningsnævnet følgende afgørelse:

"Da ejendommen må antages i hvert fald ikke at ville falde i værdi ved den således etablerede fredning, når henses til fredningen af nabogrunden, vil der ikke være at tillægge ejeren erstatning ud over 500 kr. til advokat-assistance....."

Ved skøde tinglyst den 6. januar 1972 er ejendommen overdraget til Bente Blegvad og Jørgen Jerl Jensen.

Ved skrivelse af 14. april 1975 afslog byudviklingsudvalget for Mariager Fjord-området en ansøgning af 8. maj 1974 og 12. februar 1975 om tilladelse i henhold til § 9, jfr. §§ 6 og 7, i lov om by- og landzoner til at dele ejendommen i 2 parceller og bygge det ved fredningskendelsen tilladte sommerhus.

Efter at der i nogle lignende tilfælde var givet afslag på ansøgninger om zonelovsdispensation til bebyggelse af fredede arealer omkring Kielstrup sø, rejste Arden kommune i skrivelse af 20. juli 1977 spørgsmål om genoptagelse af erstatningsspørgsmålene, idet den henviste til, at lods-ejerne i sin tid var indgået på at lade fredningserstatningen bortfalde helt eller delvis på betingelse af, at der blev givet tilladelse til bygning af sommerhuse.

Overfredningsnævnet har herefter ved skrivelser af 30. august 1979 og 17. oktober 1979 anmodet taksationskommissionen om for så vidt angår ovennævnte matr.nr. 6 g Krogen

og en række andre af Kielstrup sø-fredningen omfattede ejendomme at fastsætte den erstatning, henholdsvis den yderligere erstatning, som måtte tilkomme de pågældende, når det lægges til grund, at en væsentlig forudsætning for den tidligere erstatningsfastsættelse har vist sig ikke at holde stik.

Taksationskommissionen har i anledning af sagen den 20. november 1979 afholdt et møde i Hobro med de berørte lodsejere og har besigtiget det fredede område.

Under mødet nedlagde fru Bente Blegvad erstatningspåstand på 100.000 kr., hvilket ville være ejendommens nuværende værdi, såfremt den kunne bebygges med et hus.

Taksationskommissionens bemærkninger:

Efter det foreliggende må det lægges til grund, at der ved fastsættelsen af erstatningen for fredning af den omhandlede ejendom i sin tid er blevet taget hensyn til den lempelse af fredningsbestemmelserne, som fandt sted ved, at bebyggelse blev tilladt. Taksationskommissionen kan tiltræde, at der efter sagens omstændigheder bør ydes en rimelig erstatning i anledning af, at den nævnte forudsætning som følge af senere lovgivning ikke har holdt stik.

Kommissionen finder imidlertid ikke, at erstatningen kan fastsættes på grundlag af den særlige prisudvikling, som har fundet sted for byggegrunde og sommerhusgrunde i løbet af den årrække, der er gået siden fredningen.

Kommissionen finder, at erstatningen bør svare til, hvad der må antages at ville være blevet ydet i fredningser-

statning i sin tid, såfremt tilladelse til bebyggelse ikke var blevet givet, hvilket i alt væsentligt må antages at svare til værdien af en byggeret. Erstatningen findes herefter skønsmæssigt at kunne fastsættes til 30.000 kr., hvilket beløb skønnes gennemsnitligt at svare til værdien i midten af 1960'ne af en byggegrund i det omhandlede område, med tillæg af renter for tiden, indtil udbetaling kan forventes at finde sted.

Herefter bestemmes:

Der fastsættes en erstatning for fredning af matr.nr. 6 c Krogen, Valsgård sogn på 30.000 kr.

J. Lunøe

Karl Nielsen

P. Ussing Olsen

FREDNINGSNÆVNET >

DB
Matr. nr. 5b og 6c
Krogen, Valsgaard sogn.

Fr. 73/61 sag 42 og 44

Anmelder: Fredningsnævnet
for Aalborg Amtsrådskreds,
Terndrup.

K E N D E L S E .

Afsagt den 1. marts 1961.

Ved skrivelse af 20. april 1961 begærede Danmarks Naturfredningsforening fredningssag rejst vedrørende de nærmeste omgivelser af Kielstrup Sø, herunder bl.a. ejendommene matr. nr. 5b og 6c Krogen, Valsgaard sogn, grænsende til nordsiden af Mariager Fjord, hvilke ejendomme tilhører direktør Axel V. Jensen, Aalborg, ifølge skøder lyst henholdsvis den 6. juli 1943 og 2. januar 1941. Førstnævnte ejendom er noteret som en Landbrugsejendom.

Bekendtgørelse om sagens rejsning er i medfør af naturfredningslovens § 10 indrykket bl.a. i Statstidende for den 2. og 3. maj 1961.

Den pågældende fredningssag er bortset fra ovennævnte ejendomme afsluttet i forskellige tempi, alt beroende på de forskellige lodsejeres indstilling over for sagen, senest ved nævnets kendelse af 1. april 1960, hvor den 75 ha. store skovejendom, matr. nr. 2a Laaenus, Que sogn, blev fredet uden vederlag efter aftale med ejeren.

Fredningsnævnet optog i sommeren 1961 forhandlinger med direktør Jensen om en forligsmæssig ordning, der tilsyneladende uden krav om vederlag kunne godkendes af direktør Jensen og dennes advokat, nuafdøde landsretssagfører P. Svanholm, Aalborg. På et vist tidspunkt under forhandlingerne havde direktør Jensen, hvis ejendomme er beliggende op til vestgrænsen af det til fredning foreslåede område, dog ytret betænkelighed ved, at han kunne risikere nærgående sommerhusbebyggelse på nabogrunden mod vest. Denne nabogrund, matr. nr. 4e og 5a Krogen, Valsgaard sogn, er ved en deklaration, lyst den 11. juli 1964 med tillægsdeklaration lyst den 6. sept. 1966, fredet således, at direktør Jensens ejendom herefter er beliggende i et område, hvor alle naboejendommene er underkastet fredning.

Den sydlige del af de pågældende ejendomme er et stærkt cuperet areal, hvorpå ejeren før den 30. juni 1961 har opført en fra fjordsiden ret sydlig sommerbolig, ligesom han har ladet foretage ret store plantningsarbejder. På den nordlige del ligger landbrugsejendommens bygninger.

Nævnet finder, at de pågældende to ejendomme er særdeles smukke, og bestemmer i medfør af naturfredningslovens § 1, at de vil være at frede i nedennævnte omfang, der skulle være i overensstemmelse med den med ejeren og nævnet truffene aftale:

På ejendommene må der for såvidt angår landbrugsbygningerne foretages tilbygning til disse og opføres de for landbrugsdriften nødvendige bygninger i umiddelbar nærhed af disse. Opsætning af læskure til kreaturer skal ligeledes være tilladt, medmindre disse anbringes på et efter nævnets skøn uegnet sted. I så henseende skal det afgørende være, hvorvidt

de vil virke udsigtshindrende.

Til den bestående sommerbolig må der vel foretages tilbygning, men hertil udkræves dog nævnets skriftlige godkendelse, der i hvert fald har til forudsætning, at tegning med beskrivelse af det ydre, materialeanvendelse m.v., er indleveret til nævnets arkiv af hensyn til kontrollen. Herud over må der, bortset fra det ovenfor om landbrugsbygninger anførte, ikke på ejendommene foretages bebyggelse af nogen art ud over et enkelt yderligere hus med eventuel senere tilbygning. Med hensyn hertil henvises til det lige anførte vedrørende sommerboligen. Nævnet skal desuden godkende placeringen af et sådant yderligere hus. Vejledende i så henseende, ligesom iøvrigt ved eventuel fortolkning af nærværende kendelse, skal være, at ejendommene uden for landbrugsområdet i fremtiden fremtræder så uberørte som muligt ^{inden} ~~uden~~ for de her givne rammer. Ved godkendte bebyggelse og tilbygninger skal tilstræbes, at disse for så vidt angår det ydre fremtræder i diskrete farver. Såfremt der i forbindelse med ønsket om et sådant yderligere hus begæres foretaget en udstykning, skal en sådan i forhold til fredningsnævnet være tilladt.

Opsætning af skure iøvrigt, boder, master og lignende skæmmende indretninger er ikke tilladt. De til lovlig bebyggelse fornødne master til forsyning af elektricitet og telefon skal være tilladt, dog at nævnets godkendelse skal indhentes for at undgå placering på udsigthæmmende steder. Anbringelse af almindelige markhegn med tråd eller med 2-3 vandrette adskilte lægter, samt fårefoldshegn er tilladt, derimod ikke plankeværker (bortset fra, hvor disse anbringes i umiddelbar tilslutning til bestå-

ende lovlig bebyggelse og kun i en sådan kortere udstrækning, at de er i stand til at afgive fornødent læ for beboerne).

De pågældende marker må naturligvis som hidtil dyrkes og udnyttes til landbrugsdriften, og tilplantning på ejendommen må (for såvidt angår fredningsnævnet) finde sted, bortset fra det på vedhæftede kort med skravering angivne område. Fredningsnævnet skal være berettiget til, uden udgift for den til enhver tid værende ejer, men under rimelig hensyntagen til dennes ønsker, at lade træ- og buskvækst fjernes fra sidstnævnte område, hvor lyngens vækstbetingelser ikke må reduceres. Fårehold her er velset.

Grusgravning, ud over ~~den~~ til husbehov, må kun finde sted med nævnets godkendelse.

Fredningen er ikke til hinder for opsætning af en mørkfarvet både- eller badebræ i Mariager Fjord ud for og i tilslutning til ejendommen. Det skal i denne forbindelse fremhæves, at opsætning af både- eller badehus ude i fjorden ikke er tilladt, og anbringelse af sådanne på landjorden ej heller er tilladt, jfr. iøvrigt naturfredningslovens § 25, stk. 1, der omfatter hele ejendommens kyststrækning.

Da ejendommen må antages i hvert fald ikke at ville falde i værdi ved den således etablerede fredning, når henses til fredningen af nabogrunden, vil der ikke være at tillægge ejeren erstatning ud over 500 kr. til advokatassistance, hvilket beløb vil være at udrede som neden for bestemt. Offentligheden har naturligvis ingen anden adgang til ejendommene end den, som ejeren måtte indrømme den.

Nærværende kendelse vil med primær prioritet være at tinglyse på matr. nr. 5b og 6g Krogen, Valsgaard sogn, og de den

2. maj 1961 og senere herfra eventuelt udstykkede parceller med fredningsnævnet og Danmarks Naturfredningsforening som påtaleberettigede, hver for sig.

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

Matr. nr. 5b og 6c Krøgen, Valsgaard sogn og de den 2. maj 1961 og eventuelt senere herfra udstykkede parceller underkastes fredning i ovennævnte omfang med Fredningsnævnet for Aalborg Amtsrådsreds og Danmarks Naturfredningsforening som påtaleberettigede, hver for sig.

Kendelsen må tinglyses med primær prioritet.

Der tillægges ejeren, direktør Axel V. Jensen, Svalegaardsvej 10, Hasseris, Aalborg, i erstatning til dækning af advokat-assistance 500 kr., der udbetales, når denne kendelse er endelig, med 3/4 af statskassen og 1/4 af Aalborg Amtsfond.

E. Vadgaard

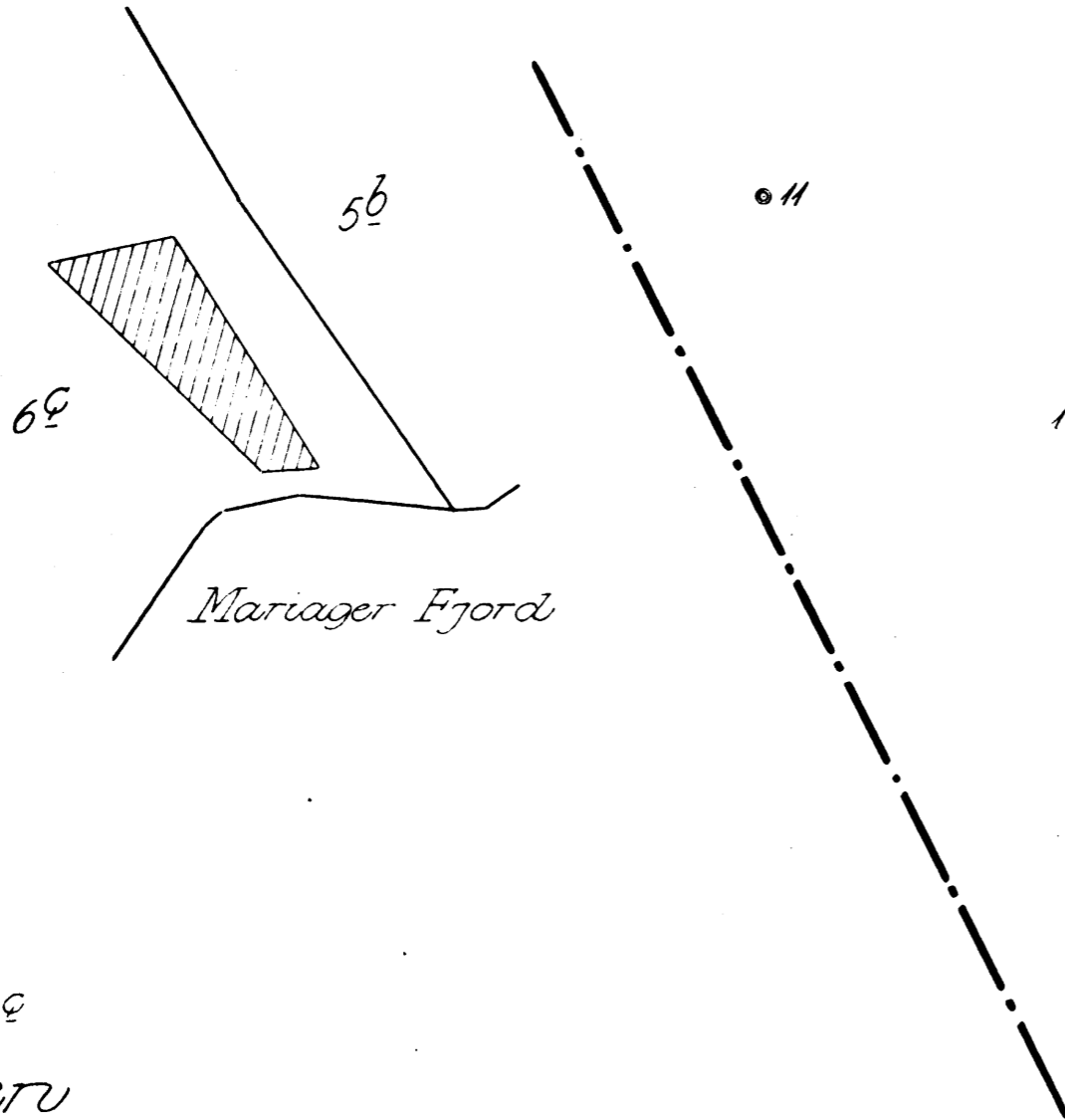
P. Schierbeck

Eriksen

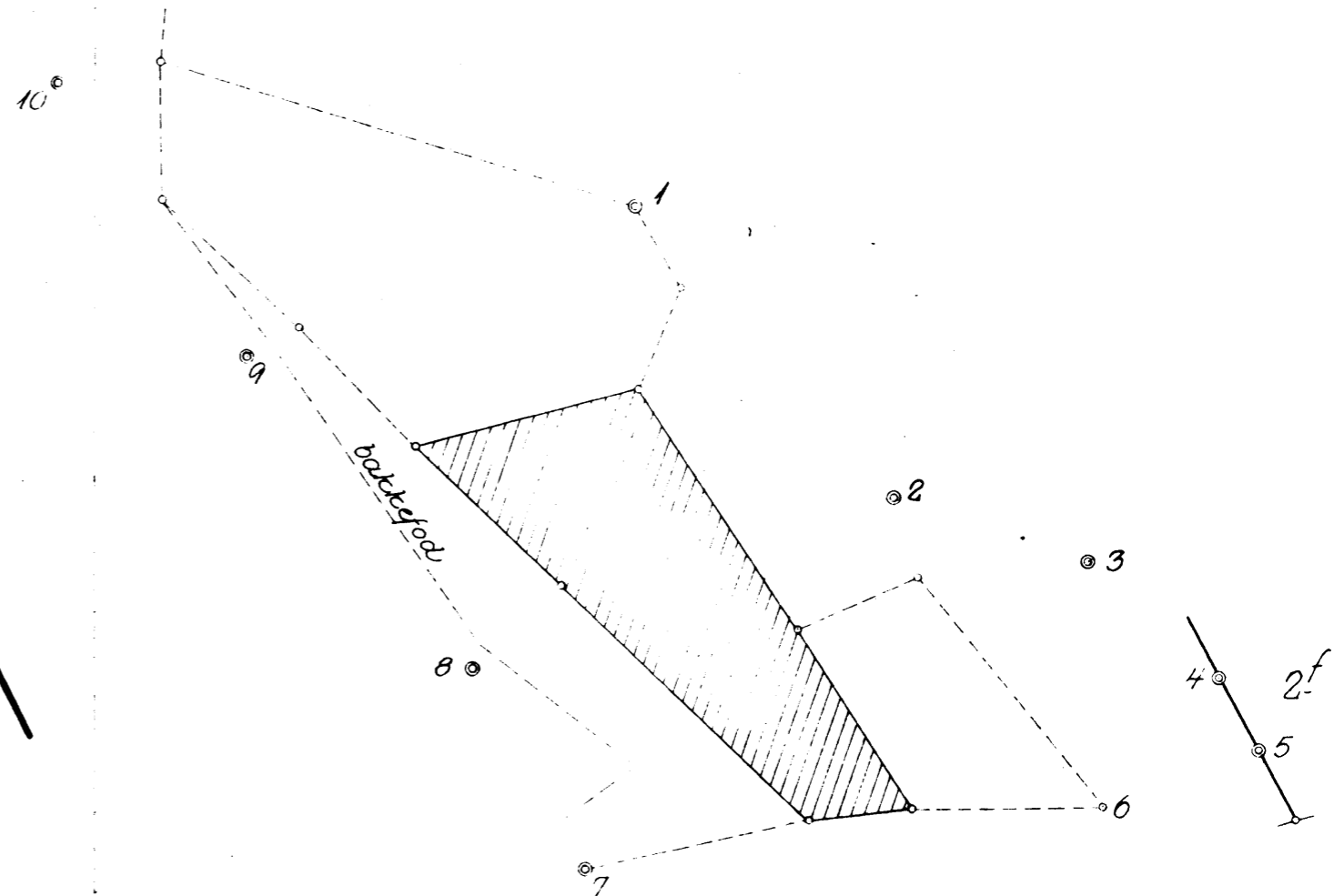
Sendt den 24. 1967

KORT >

Matrikelkort kopi
i 1:4000



Konstruktion
i 1:2000



Del af
matrikel nr. 6c

Krogeru

Valsgård sogn
Hindsted herred,
Aalborg amt

Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om fredning af det område, der på nærværende kort er vist med skravering.

Terndrup, den 24. maj 1966

[Signature]
Landinspektør

Jr. nr. 7527
Jensen & Kjeldskov A/S.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendomme(e)

m. nr. 6c Krogeru, Valsgård sogn, Hindsted herred, Aalborg amt, Terndrup d. 24. maj 1966

DISPENSATIONER >

Afgørelser – Reg. nr.: 02746.04

Dispensationer i perioden: 11-11-1985 - 11-11-1986

FREDNINGSNÆVNET
FOR NORDJYLLANDS AMTS SYDLIGE
FREDNINGSKREDS

KONG HANSGADE 18 9000 AALBORG
TELF 1081 12 70 11

3519
02746.040
Aalborg, den 11. november 1985.

Journal nr. 199/85.

Arden kommune,
9510 Arden.

LVS + REG
14/11-85
DN.
Til fredningsregisteret
til orientering 14/11-85
Pak

Vedr. matr. nr. 5 b Krogen, Valsgaard. - Opførelse af tilbygning til stuehus inden for område omfattet af Fredningsnævnets kendelse af 18. april 1967. Deres byggesagsnr. 1064-4/60.

Under henvisning til Deres skrivelse af 11. september 1985 og besigtigelse den 7. november s.å., hvorefter udskrift vedlægges, godkender Fredningsnævnet ombygning af og tilbygning til eksisterende stuehus i overensstemmelse med fremsendte tegninger og med forbehold af eventuel tilladelse fra amtet i medfør af by- og landzonenloven.

Ovennævnte godkendelse, der er en dispensation fra bestemmelserne i naturfredningslovens § 34, kan efter samme lovs § 58 indbringes for Overfredningsnævnet, Amaliegade 7, 1256 København K., af den, der har begæret Fredningsnævnets afgørelse, Fredningsstyrelsen, Nordjyllands amtsråd, Arden kommunalbestyrelse og Danmarks Naturfredningsforening.

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

En tilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Er klage indgivet, må tilladelsen ikke udnyttes, medmindre den opretholdes af Overfredningsnævnet. Nærværende tilladelse bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år fra dato.

Bilag.

1 2 NOV. 1985

E. Bruun de Neergaard.

Til orientering, idet der vedlægges kopi af udskrift.
x Fredningsstyrelsen, Amaliegade 7, 1256 København K.
Amtsfredningskontoret, 9220 Aalborg Ø. 8-70-52-1/1-9-85.
Nordjyllands Amtskommune, "
Danmarks Naturfredningsforening, Frederiksberg Runddel 1,
2000 København F.
DN, v./ politimester Kai Harne, 9560 Hadsund.
Arkitekt Jacob Blegvad, Kastetvej 2, 9000 Aalborg.

Bilag.

M. B. ...
J. M. E. 1303/14-90

E. Bruun de Neergaard.

FREDNINGSNÆVNET
FOR NORDJYLLANDS AMTS SYDLIGE
FREDNINGSKREDS

KONG HANSGADE 18 9000 AALBORG
TLF (08) 12 70 11

Nellemann's Eftf.,
Vesteraa 1,
9100 Aalborg.

Vedr. matr. nr. 6 c Krogen, Valsgaard. - Udstykning inden for strandbeskyttelseslinien og inden for område omfattet af fredningsdeklaration lyst 20.4.1967. - Deres jr.nr. 26126/2.

Ved skrivelse af 27.oktober 1986 har De forelagt en plan om udstykning af matr. nr. 6 c Krogen, Valsgaard. Det fremgår af Deres redegørelse, at der ikke tilsigtes nogen ændring af forholdene på stedet, og udstykningen er derfor ikke i strid med den tinglyste fredningsdeklaration.

Med hensyn til kystbeskyttelseslinien kan nævnet godkende udstykningen på betingelse af, at parcel 2 af matr. nr. 6 c sammenlægges med matr. nr. 5 b.

Nævnets afgørelse, der er truffet i medfør af naturfredningslovens § 46 stk. 6, kan i medfør af naturfredningslovens § 58 indbringes for Overfredningsnævnet, Amaliegade 7, 1256 København K., af den, der har begæret Fredningsnævnets afgørelse, Fredningsstyrelsen, Nordjyllands amtsråd, Arden kommunalbestyrelse og Danmarks Naturfredningsforening.

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

En tilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Er klage indgivet, må tilladelsen ikke udnyttes, medmindre den opretholdes af Overfredningsnævnet. Nærværende tilladelse bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år fra dato.

E. Bruun de Neergaard
E. Bruun de Neergaard.

Til orientering, idet der vedlægges kopi af bilag 2 og 4.

>Fredningsstyrelsen, Amaliegade 13, 1256 København K.
Nordjyllands Amtskommune, teknisk forvaltning, Niels Bohrsvej 30, 9220 Aalb. Ø.
Amtsfredningskontoret, " " "
Danmarks Naturfredningsforening, Frederiksberg Runddel 1, 2000 København F.
DN, v./landmand Keld K.N. Gerding, Laulundvej 5, Astrup, 9510 Arden.
Arden kommune, 9510 Arden.

Bilag.

E. Bruun de Neergaard.

§ 46 c Krogen Arden
Strandbeskyttelseslinien
Aalborg, den 11. november 1986.

Journal nr. 267/86.

REG. NR. ~~3519~~
02746.040