

Afgørelser – Reg. nr.: 02746.05

Fredningen vedrører: Krogen Strand

Domme

Taksationskommissionen 17-12-1979

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

Fredningsnævnet 29-10-1962, 11-07-1964

Kendelser

Deklarationer

FREDNINGSNÆVNET >

Naturfredningsreg.

REG. NR. 2890 29/10 62

02746.050

Matr. nr. 3a, 3c og 3d Krogen, Valsgaard sogn.

Annelder: Uffe Salomonsen,
landsretssagfører,
Hadsund.

Stempel: 2 kr.

fr. 253/
/62

Journey 141

D e k l a r a t i o n .

Undertegnede stadsarkitekt F.C.Lund, Drosselvej 28, København, der er ejer af ejendommen matr. nr. 3a, 3c og 3d Krogen, Valsgaard sogn, deklarerer herved på egne og efterfølgende ejeres vegne, at bebyggelse af matr. nr. 3a Krogen mellem Mariager fjord og en ret linie nord for kystlinien omtrent parallelt med denne og i en afstand af ca. 200 meter fra kommunevejen til Valsgaard, hvilket areal på vedhæftede servitutrids er indtegnet med grøn farve, kun må finde sted efter forudgående skriftlig tilladelse fra fredningsnævnet for Aalborg amt. En af en sådan tilladelse omfattet bygning må ikke ændres uden tilsvarende tilladelse. Enhver bygning skal stedse for så vidt angår det ydre vedligeholdes på en efter nævnets skøn rimelig måde. Ejeren forbeholder sig dog ret til at lade opføre ialt 2 bebyggelser på arealet, således at bebyggelsen forud skal godkendes af fredningsmyndighederne med hensyn til beliggenhed og udseende. Såfremt opførelse af de nævnte to bebyggelser kræver udstykning, må der ikke lægges hindringer i vejen herfor fra fredningsmyndighedernes side, idet bemærkes, at ejendommen herudover ikke yderligere må udstykkes uden forudgående skriftlig tilladelse fra nedennævnte påtaleberettigede.

Opsætning af boder, master og lignende skæmmende indretninger er forbudt bortset fra de til bygningernes forsyning med kraft, lys og telefon fornødne master.

Der gives ikke offentligheden adgang til arealerne ud over, hvad den til enhver tid værende ejer måtte tillade. Fredningsnævnet skal dog altid være berettiget til at udarbejde et ordensreglement for arealerne, såfremt en ejer måtte give publikum en adgang til arealerne, som efter fredningsnævnets skøn går ud over det rimelige.

Med hensyn til matr. nr. 3d Krogen bestemmes, at denne ejendom ingensinde må bebygges.

Nærværende deklaration, der pålægges, uden at der ydes mig vederlag derfor, må tinglyses på hele min nævnte ejendom matr. nr. 3a, 3c og 3d Krogen, Valsgaard sogn, med fredningsnævnet for Aalborg amt og Danmarks Naturfredningsforening som påtaleberettigede.

København, den 11.sept. 1962.

F.C.Lund

Gebyr-
bereg.

Indført i tingbogen for retten i Hobro

den 22.sept. 1962.

Akt. skab K-453.

Kort forevist. Anm. Pantegæld og servitutter.

V.Henningsen

kst.

Afskriftens rigtighed bekræftes.

DOMMEREN I TERNDRUP, den 29.okt. 1962.

Fredningsnævnet
for Aalborg Amtsrådsreds

Naturfredningsreg.

REG. NR. 2390 29/10 62

02746.050

Matr. nr. 3a, 3c og 3d Krogen, Valsgaard sogn.

Annelder: Uffe Salomonsen,
landsretssagfører,
Hadsund.

Stempel: 2 kr.

fr. 253/
62

141

D e k l a r a t i o n .

Undertegnede stadsarkitekt F.C.Lund, Drosselvej 28, København, der er ejer af ejendommen matr. nr. 3a, 3c og 3d Krogen, Valsgaard sogn, deklarerer herved på egne og efterfølgende ejeres vegne, at bebyggelse af matr. nr. 3a Krogen mellem Mariager fjord og en ret linie nord for kystlinien omtrent parallelt med denne og i en afstand af ca. 200 meter fra kommunevejen til Valsgaard, hvilket areal på vedhæftede servitutrids er indtegnet med grøn farve, kun må finde sted efter forudgående skriftlig tilladelse fra fredningsnævnet for Aalborg amt. En af en sådan tilladelse omfattet bygning må ikke ændres uden tilsvarende tilladelse. Enhver bygning skal stedse for så vidt angår det ydre vedligeholdes på en efter nævnets skøn rimelig måde. Ejeren forbeholder sig dog ret til at lade opføre ialt 2 bebyggelser på arealet, således at bebyggelsen forud skal godkendes af fredningsmyndighederne med hensyn til beliggenhed og udseende. Såfremt opførelse af de nævnte to bebyggelser kræver udstykning, må der ikke lægges hindringer i vejen herfor fra fredningsmyndighedernes side, det bemærkes, at ejendommen herudover ikke yderligere må udstykkes uden forudgående skriftlig tilladelse fra nedennævnte påtaleberettigede.

Opsætning af boder, master og lignende skæmmende indretninger er forbudt bortset fra de til bygningernes forsyning med kraft, lys og telefon fornødne master.

Der gives ikke offentligheden adgang til arealerne ud over, hvad den til enhver tid værende ejer måtte tillade. Fredningsnævnet skal dog altid være berettiget til at udarbejde et ordensreglement for arealerne, såfremt en ejer måtte give publikum en adgang til arealerne, som efter fredningsnævnets skøn går ud over det rimelige.

Med hensyn til matr. nr. 3d Krogen bestemmes, at denne ejendom ingensinde må bebygges.

Nærværende deklaration, der pålægges, uden at der ydes mig vederlag derfor, må tinglyses på hele min nævnte ejendom matr. nr. 3a, 3c og 3d Krogen, Valsgaard sogn, med fredningsnævnet for Aalborg amt og Danmarks Naturfredningsforening som påtaleberettigede.

København, den 11.sept. 1962.

F.C.Lund

Indført i tingbogen for retten i Hobro
den 22.sept. 1962.

Gebyr-
bereg.

Akt. skab K-453.

Kort forevist. Anm. Pantegæld og servitutter.

V.Henningsen
kst.

Afskriftens rigtighed bekræftes.

DOMMEREN I TERNDRUP, den 29.okt. 1962.

Stilling

Matr. nr.

4a, 4d, 5c Krogen,
Valsgaard sogn.

Martin Freda-reg.

REG. NR. 2890 29/10 62
02746.050
Anmelder: Uffe Salomonsen

landsretssagf.,
Hadsund.

Stempel: 2 kr.

pr 15/1/61

D E K L A R A T I O N .

Undertegnede civilingeniør K. Hedegaard, Dania, Mariager, der er ejer af ejendommen matr. nr. 4a, 4d, 5c Krogen, Valsgaard sogn, deklarerer herved på egne og efterfølgende ejeres vegne, at bebyggelse mellem fjorden og en linie 300 meter syd for og parallelt med kommunevejen til Valsgaard, udover den på ejendommens sydlige del projekterede helårsbeboelse, kun må finde sted efter forudgående skriftlig tilladelse fra fredningsnævnet for Aalborg amt. En af en sådan tilladelse omfattet bygning må ikke ændres uden tilsvarende tilladelse. Hvor en bygning eller en ændring af denne således er tilladt, skal den stedse for så vidt angår det ydre vedligeholdes på en efter nævnets skøn rimelig måde. Ejeren forbeholder sig dog ret til opførelse af endnu en beboelse, dog således at bebyggelsen skal godkendes af fredningsmyndighederne med hensyn til beliggenhed og udseende. Såfremt sidstnævnte bebyggelse kræver udstykning, må der ikke lægges hindringer i vejen herfor fra fredningsmyndighedernes side, idet bemærkes, at ejendommen herudover ikke yderligere må udstykkes uden forudgående skriftlig tilladelse af nedennævnte påtaleberettigede.

Opsætning af mørkfarvet badebro er tilladt. Derimod er anbringelse af boder, master og lignende skæmmende indretninger forbudt bortset fra de til bygningernes forsyning med kraft, lys, telefon fornødne master og den for ejerens hundehold nødvendige hundegård

m.v., hvilke indretninger dog stedse skal anbringes så diskret som muligt.

Der gives ikke offentlig adgang til arealerne udover hvad den til enhver tid værende ejer tillader.

Fredningsnævnet skal dog altid være berettiget til at udarbejde ordensreglement for arealerne, såfremt en ejer måtte give publikum adgang til disse, som efter fredningsnævnets skøn går ud over det rimelige.

En i forbindelse med nærværende deklaration udfærdiget af nævnet godkendt tegning og beliggenhedsplan med tilhørende beskrivelse af udseende, farver m.v. begæres opbevaret i nævnets arkiv af hensyn til kontrollen.

Nærværende deklaration, der pålægges ejendommen, uden at der ydes mig vederlag derfor, må tinglyses på hele min ovennævnte ejendom matr. nr. 4a, 4d, 5c Krogen, Valsgaard sogn, med fredningsnævnet for Aalborg amt og Danmarks Naturfredningsforening som påtaleberettiget.

Dania, den 30. okt. 1961.

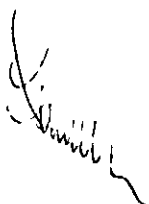
K.Hedegaard

Gebyr-	Indført i dagbogen for retten i Hobro
bereg.	den 3. nov. 1961.
	Akt.skab K-470.
	Anm. Forud hæftet servitutter og pantegæld.

Anton Nielsen

Afskriftens rigtighed bekræftes:

DOMMEREN I TERNDRUP, den 29.okt. 1962.



TAKSATIONSKOMMISSIONEN >

" TAKSATIONSKOMMISSIONEN
VEDRØRENDE NATURFREDNING

REG. NR. 02746.0~~00~~⁵

ADRESSE:

MALIEGADE 13, 1256 KØBENHAVN K
LF. 01-119565

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

Genoptagelse af visse erstatningsspørgsmål.

Kendelse VI:

(matr.nr. 4 a Krogen)

(Meddelt den 17. december 1979)

Ved deklaration af 30. oktober 1961 indgik civilingeniør K. Hedegaard som ejer af matr.nr. 4 a Krogen, Valsgård sogn på, at bebyggelse af en nærmere angivet del af ejendommen kun måtte finde sted med tilladelse fra fredningsnævnet for Ålborg amtsrådskreds. Undtaget fra bestemmelsen var en allerede projekteret helårsbeboelse, ligesom ejeren forbeholdt sig ret til at opføre endnu én beboelse efter godkendelse af fredningsmyndighederne med hensyn til beliggenhed og udseende. Ved deklarationen pålagdes der endvidere ejendommen forbud mod anbringelse af boder, master og lignende skæmmende indretninger. Der blev ikke ydet ejeren erstatning i anledning af deklarationen, der tinglystes den 3. november 1961. Ved en tillægsdeklaration af 22. juli 1968, tinglyst den 24. juli 1968, blev der truffet bestemmelse om anbringelse af en jordvold mel-

lem helårsbeboelsen, der nu var opført, og Mariager fjord.

Efter at der i 1970'ne var blevet givet afslag på ansøgninger om dispensation fra bebyggelsesforbudet i by- og landzoneloven med henblik på bebyggelse af nogle andre arealer omkring Kielstrup sø, der i 1960'ne var blevet undergivet fredning, men med mulighed for bebyggelse, rejste Arden kommune i skrivelse af 20. juli 1977 spørgsmål om genoptagelse af sagerne, idet den henviste til, at lodsejerne 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 skrivelse af 30. august 1979 udtalt, at det må antages, at zonelovstilladelse til opførelse af det i deklARATIONEN omhandlede sommerhus på matr.nr. 4 a Krogen ikke vil blive meddelt, og har under henvisning hertil anmodet taksationskommissionen om at fastsætte den erstatning, som måtte tilkomme civilingeniør Hedegaard, når det lægges til grund, at en væsentlig forudsætning for den tidligere erstatningsfastsættelse har vist sig ikke at holde stik. Tilsvarende anmodning foreligger for så vidt angår en række andre af Kielstrup sø-fredningen omfattede ejendomme.

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

Under mødet nedlagde civilingeniør Hedegaard erstatningspåstand på 150.000 kr. svarende til den pris, hvortil velbeliggende byggegrunde ved Mariager fjord i Hobro kommune idag sælges, med fradrag af byggemodningsomkostninger. Han erklærede sig indforstået med, at der træffes afgørelse af erstatningsspørgsmålet ud fra den forudsætning, at zone-

lovstilladelse til byggeri ikke kan opnås, uanset at formel ansøgning herom ikke har været indgivet.

Taksationskommissionens bemærkninger:

Efter det foreliggende må det lægges til grund, at erstatning for fredning af den omhandlede ejendom i sin tid blev frafaldet under 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 fredningserstatning 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. 4 a

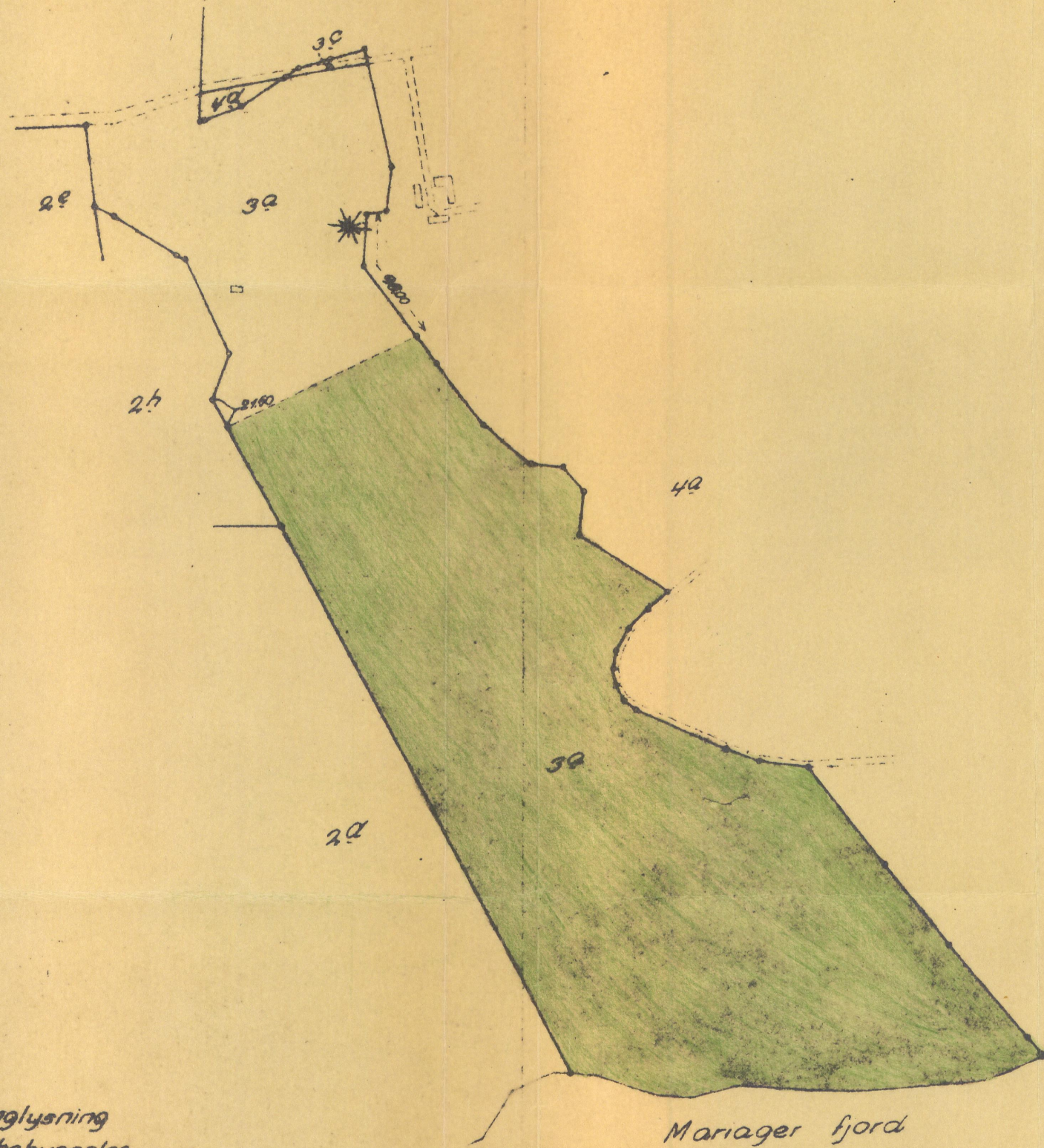
Krogen, Valsgård sogn på 30.000 kr.

J. Lunøe

Karl Nielsen

P. Ussing Olsen

KORT>



Del af matr. nr. 3a

Krogen m.m.

Valsgård sogn,
Hindsted herred,
Aalborg amt.

Udfærdiget i anledning af tinglysning
af deklaration af 11/9 1962 om bebyggelse.
Det af deklarationen omfattede areal er
vedlagt grøn farve.

Ternstrup i september 1962

Målforshold 1:4000

Fingerværk
landinspektør

Al anden hærtegnelse er udført i henhold til det originale kort vedtaget af ejendomsretten.

Krogen m.m. Valsgård sogn
Hindsted herred, Aalborg amt.
Ternstrup i september 1962

Y. 1 64
J. nr. 7479

DISPENSATIONER>

Afgørelser – Reg. nr.: 02746.05

Dispensationer i perioden: 07-02-1990

Ar 1990, onsdag den 7. februar kl. 13,30 foretog Fredningsnævnet for Nordjyllands amts sydlige fredningskreds besigtigelse i

sag nr. 1/90

vedr. matr.nr. 4 a m.fl. Krogen by, Valsgaard - tilbygning på areal omfattet af deklaration lyst den 3. november 1961.

Sagens akter var tilstede.

Mødt var nævnet ved formanden, dommer Sortsøe Jensen, det amtsrådsvalgte medlem, Jens Nielsen, og suppleanten for det kommunalvalgte medlem, BIRTHA Nedergaard.

For Danmarks Naturfredningsforening: Egon Skjørbæk.

Ejeren, Else Hedegaard.

Arkitekt Jacob Blegvad.

Landsinspektør Chr. Krogh.

Arden kommune og Nordjyllands amtskommune var indbudt, men ikke mødt.

Nævnsformanden oplyste, at der på ejendommen er lyst en servitut den 30. oktober 1961, hvorefter nævnet skal udøve censur med hensyn til bygningens ydre og den 24. juli 1968 er der lyst en servitut, hvorefter der skal anlægges en jordvold mellem bygningen og fjorden således, at afstanden mellem koten for overkanten af jordvolden og koten for underkanten af tagskægget ikke må overstige 1,5 meter.

Der er tale om fredningserstattende deklaration, hvorfor godkendelseskompetencen ligger hos nævnet og ikke hos kommunen.

Blegvard redegjorde for projektet og oplyste, at bygningen ønskes forlænget med 7 meter mod vest i samme stil og under anvendelse af samme materialer som det eksisterende hus. Terrænet falder brat nogle meter vest for den eksisterende bygnings gavl og det er derfor ikke muligt at forlænge jordvolden mod vest. Såfremt beplantningen syd og vest for bygningen bevares, vil tilbygningen imidlertid være lige så lidt synlig fra fjorden som det øvrige hus.

Skjærbæk oplyste, at Danmarks Naturfredningsforening ikke vil modsætte sig, at der gives tilladelse.

Nævnet voterede.

Der var enighed om, at det er ubetænkeligt at godkende tilbygningen i henhold til deklARATIONEN af 1961. Med hensyn til deklARATIONEN af 1968 var der enighed om, at det på grund af terrænforholdene ikke er realistisk at kræve forlængelse af jordvolden. Tilbygningen i henhold til det forelagte projekt findes imidlertid at kunne godkendes på vilkår, at den eksisterende beplantning umiddelbart syd og vest for tilbygningen bevares og vedligeholdes således, at den til stadighed slører tilbygningen for indsigt fra fjorden.

Sagen sluttet.



Sortsøe Jensen