

Afgørelser – Reg. nr.: 03124.00

Fredningen vedrører: Postgården

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 25-05-1964

Fredningsnævnet 12-10-1963

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T.

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL.

År 1964, den 25. maj, afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 1705/63 vedrørende fredning af matr.nr. 30b, 30d, 30e, 30f og 30g, Busemarke, Magleby sogn (Postgården m.v.).

I den af fredningsnævnet for Præstø amtsrådskreds den 12. oktober 1963 afsagte kendelse hedder det:

"Ved skrivelse af 18/1 1963 har Fredningsplanudvalget for Sorø, Præstø og Maribo amter rejst sag om fredning af ejendommen matr. nr. 30b, 30d, 30e, 30f og 30g, Busemarke by, Magleby sogn, kaldet "Postgaarden".

Fredningssagen blev rejst, efter at gårdejer Poul Henry Hansen, Busemarke, som ejer og grosserer Jørgen Kornerup Gad, Colbjørnsensgade 3, København V., som betinget skødehaver havde forelagt fredningsnævnet en udstykningsplan til eventuel godkendelse.

Ejerne ansøgte den 8/8 1961 fredningsnævnet om tilladelse til at foretage sommerhusbebyggelse på hele ejendommen, subsidiært på en del af denne. Ifølge den udstykningsplan, der blev udarbejdet, skulle hver af parcellerne matr.nr. 30d, 30e, 30f og 30g bebygges med et sommerhus, medens restejendommen, matr.nr. 30b, skulle udstykkes i 75 parceller, ligeledes til bebyggelse med sommerhuse.

Under hensyn til, at en sådan anvendelse af ejendommen efter fredningsplanudvalgets opfattelse måtte antages at komme i strid med ~~en under udarbejdelse værende fredningsplan for Møn~~, anmodede udvalget den 25/1 1962 ministeriet for kulturelle anliggender om, at der blev

nedlagt forbud mod udstykningen, og ministeriet nedlagde herefter den 1/2 1962 i medfør af naturfredningslovens § 35, stk. 2, forbud mod udstykning og bebyggelse, gældende for et år til den 1/2 1963.

Fredningsplanudvalget har fremhævet, at man på grundlag af en landskabsæstetisk vurdering og efter en vurdering af indhentede erklæringer om de arkæologiske, zoologiske, botaniske, geologiske og historiske forhold på Møn har vedtaget, at der her kun bør udlægges ialt tre sommerhusområder, nemlig ved Ulvshale, Haarbølle og Raabylille. Udvalget har i maj 1962 forelagt denne vedtagelse for alle sogneråd på Møn, og disse - oplyser udvalget - har alle været enige heri og har ikke derefter anbefalet udstykning til sommerhuse uden for de nævnte tre områder.

Østmøn og her specielt Magleby kommune med Klinten og det storslåede bakkede bagland er endnu ikke ødelagt af skæmmende sommerhusbebyggelse. En sommerhusbebyggelse på "Postgården" vil dels virke skæmmende i terrænet, dels vil den skabe præcedens for yderligere sommerhusbebyggelse, og i begge tilfælde vil en sådan udvikling være stridende imod fredningsplanens hovedtanke.

Fredningsplanudvalget har nedlagt påstand på, at arealerne bevares i deres nuværende tilstand, således at ejendommens karakter som landbrugsejendom ikke må ændres uden fredningsplanudvalgets samtykke,

at ændringer i terrænet eller i terrænformerne, herunder grusgravning, opfyldning og planering ikke er tilladt,

at træplantning udenfor haveanlæg ikke foretages undtagen til bevarelse og fornyelse af eksisterende bevoksninger,

at opførelse af og tilbygning til samt ombygning af landbrugsbygninger på arealet ikke må påbegyndes, forinden tegninger og planer for bygningen er godkendt af de påtaleberettigede. Herudover er

det forbudt at opføre enhver art af bygninger, samt på arealet at anbringe beboelsesvogne, boder, skure eller andre indretninger, herunder master og tårne.

Ejerne har protesteret mod, at ejendommen undergives fredning.

I forbindelse med udstykningsandragendet og under fredningssagens behandling har grosserer Jørgen Kornerup Gad henvist til, at praktisk talt ingen del af udstykningen kan ses fra noget offentligt tilgængeligt sted, at udstykningen ikke vil medføre nogen koncentreret belastning af den ca $1\frac{1}{2}$ km sydfør liggende strandbred i den lokale befolknings eller turisternes disfavør, at der ved udstykningens udformning i store parceller, vejenes linieføring og planlagt beplantning i forbindelse med eksisterende levende hegn, er sørget for, at der ikke sker nogen skønhedsmæssig belastning af landskabet, at ejendommen, som praktisk talt aldrig besøges af andre end beboerne og nærmeste familie, er af meget ringe bonitet, og at dyreliv og fugleliv på ejendommen ikke vil blive forstyrret mere af en sæsonbegrænset sommerbeboelse end af jagt i jagtsæsonen, som efter en udstykning bortfalder.

Grosserer Jørgen Kornerup Gad har ved slutsæddel af 26/2 1961, fra hans side betinget af, at udstykning til sommerhusbebyggelse kunne finde sted, erhvervet matr.nr. 30d, 30e, 30f og 30g, af samlet areal 10.338 m², og efter udstykningen af disse parceller ved landbrugsministeriets approbation af 27/7 1961 har han den 25/2 1963, efter at fredningssag var rejst, erhvervet endeligt, ubetinget skøde, der er tinglyst den 4/5 1963. Købesummen har ifølge skødet andraget 19.622 kr., ifølge vurdering af 25/5-62 efter grosserer Gads begæring af 20/5-62, hvoraf afgiftspligtig grundstigning 14.000,00 kr., således at den kon-

tante købesum for de 4 parceller har andraget 5.622,00 kr.

Ved slutseddel af 16/3 1963 har grosserer Jørgen Kornerup Gad på tilsvarende vilkår erhvervet et areal af ca 6 tdr. land af ejendommen, og ved slutseddel af 4/8 1961 har han erhvervet ret til at overtage hele ejendommen (incl. det ved de nævnte slutsedler allerede købte), idet købet fra hans side ligesom hidtil er gjort betinget af, at han kunne udnytte ejendommen til sommerhusbebyggelse.

Magleby kommune har i skrivelse af 6/11 1961 tilkendegivet, at man er sindet at anbefale en eventuel ansøgning om udstykning af ejendommen i 60-70 grunde.

Under fredningssagens behandling har grosserer Jørgen Kornerup Gad tilbudt uden erstatning at lade forannævnte 4 parceller frede, dersom påstanden om fredning frafaldes forsåvidt angår restejendommen, således at denne frigives til sommerhusbebyggelse i overensstemmelse med de udarbejdede planer.

Såfremt fredningspåstanden tages til følge, fremsætter ejerne erstatningskrav således:

Vedrørende matr.nr. 30h Busemarke by, Magleby sogn, påstår gårdejer Poul Hansen sig tilkendt en erstatning på 80.000,00 kr., der beregnes som den nuværende handelsværdi 120.000,00 kr. skønnet under forudsætning af, at udstykning til sommerhusbebyggelse kan gennemføres, hvorved henvises til, at ejendommen ifølge tidligere nævnte slutseddel af 4/8 1961 er solgt til grosserer Jørgen Kornerup Gad for 96.000,00 kr., med fradrag af ejendommens nuværende værdi til landbrugsmæssig udnyttelse der uanset at ejendomsværdien pr.11/9 1960 er 42.000,00 kr. anslås til 30.000,00 kr. eller 90.000,00 kr.

der under hensyn til usikkerhedsmomenter, en vurdering erkendes at være behæftet med, nedsættes til anført 80.000,00 kr.

Vedrørende matr.nr. 30d, 30e, 30f og 30g, Busemarke by, Magleby sogn, påstår grosserer Jørgen Kornerup Gad sig tilkendt en erstatning på 100.000,00 kr. beregnet på grundlag af en handelsværdi på 10 kr. pr.m², hvorved oplyses, at udgiften til landinspektør har andraget 1.905,70 kr., og amtsstueskatten er betalt med 441,15 kr.

Herudover påstår grosserer Jørgen Kornerup Gad sig tilkendt erstatning for udgifter til landinspektør, juridisk bistand, rejser, korrespondance, tabt arbejdsfortjeneste, kørsel m.v. i forbindelse med udarbejdelse af planer for udstykningen af matr.nr. 30b, anslået 4.700,00 kr. ialt 104.700,00 kr.

Ved skrivelse af 11/9 1963 har grosserer Jørgen Kornerup Gad påny motiveret sin protest mod gennemførelsen af en fredning og anmodet om, at det fremførte forelægges deltagerne i nævnets møde den 8/4 1963, hvortil han ikke havde været indvarslet. Da de her fremsatte betragtninger og oplysninger, bortset fra den udekumenterede oplysning, at Magleby kommunes nuværende sogneråd har anbefalet udstykningen af matr. nr. 30b, har foreligget under denne forhandling, er fornyet forelæggelse ikke sket.

Af panthaverne i ejendommen, der alle har været indvarslet, er der alene givet møde af godsejer C.C.Scavenius, Klintholm, der har fordret hele pantegælden, 3000,- kr., indfriet, såfremt fredningen gennemføres.

De af fredningspåstanden omfattede arealer anses af fredningsnævnet på grund af deres skønhed og beliggenhed, at have væsentlig betydning for almenheden. Med hensyn til arealernes landskabelige værdi må sagen efter nævnets opfattelse ses på baggrund af den hovedtanke, fredningsplanudvalget har anlagt ved udarbejdelsen af fredningsplanen for Møn, hvori fremhæves specielt Klinten og det storslåede bakkede bagland, der endnu ikke er ødelagt af skæmmende sommerhuskolonier. Herefter og da en udstykning, uanset ejernes hensigt med hensyn til at tilstræbe den æstetisk bedst mulige udformning heraf, vil tilintetgøre den landskabelige helhed og således virke ødelæggende langt udover denne ejendoms grænser, vil arealerne i medfør af naturfredningslovens §§ 1 og 13 være at frede.

Ejendommen matr.nr. 30b Busemarke by, Magleby sogn, og parcellerne matr.nr. 30d, 30e, 30f og 30g smst., alt hidtil kaldet "Postgaarden" skal bevares i arealernes nuværende tilstand, således at ejendommens karakter som landbrugsejendom ikke må ændres.

Det skal herefter ikke være tilladt at foretage opførelse af, tilbygning til eller ombygning af landbrugsbygninger på arealerne, forinden tegninger og planer for bygningen er godkendt af de påtaleberettigede.

Herudover er det forbudt at opføre enhver art af bygninger samt på arealet at anbringe beboelsesvogne, boder, skure, eller andre indretninger, herunder master og tårne.

Træplantning uden for haveanlæg må ikke foretages, undtagen til bevarelse og fornyelse af eksisterende bevoksninger.

Ændringer i terrænet eller i terrænformerne, herunder grusgravning, opfyldning og planering må ikke finde sted.

Påtaleret vedrørende ovennævnte bestemmelser har fredningsplanudvalget for Sorø, Præstø og Maribo amter og fredningsnævnet for Præstø amtsrådsreds.

Nærværende kendelse vil være at tinglyse på den fredede ejendom, jfr. vedhæftede kort.

Med hensyn til de rejste erstatningskrav bemærkes først, at gårdejer Poul Henry Hansen på det tidspunkt, da fredningssagen blev rejst, ifølge tingbogen var eneejer af hele den nu fredede ejendom matr.nr. 30b, 30d, 30e, 30f og 30g, Busemarke by, Magleby sogn. Grosserer Jørgen Kornerup Gad havde alene en ret til at overtage dele af ejendommen eller hele denne ifølge betingede slutsedler af 26/2, 16/3 og 4/8 1961, hvori han fralagde sig enhver økonomisk risiko for det tilfælde, at arealerne ikke kunne nyttiggøres gennem udstykning til sommerhusbebyggelse, idet han da forbeholdt sig at kunne træde helt tilbage fra de indgåede handler. Han var således, da fredningssagen blev rejst, i samme situation m.h.t. hele ejendommen, som han nu er m.h.t. restejendommen.

Den omstændighed, at grosserer Jørgen Kornerup Gad, efter at fredningssagen var rejst, erhvervede endeligt og ubetinget skøde på de 4 nævnte parceller, bør, uanset at udstykningen på hans initiativ er gennemført allerede før fredningssagen formelt blev rejst, og uanset at han i forbindelse hermed har afholdt udgifter, efter nævnets opfattelse ikke medføre, at erstatningen fastsættes særskilt for hans vedkommende på et principielt andet grundlag end det, der anvendes ved bestemmelsen af den erstatning, der skal ydes gårdejer Poul Henry Hansen som ejer af restejendommen.

Den erstatning, som fredningen af hele ejendommen berettiger

ejerne til, ansættes af fredningsnævnet til 80.000,00 kr., hvilket beløb anses for at udgøre differencen mellem den købesum, ejendommen fri for fredning nu kunne afhændes til med tillæg af positivt afholdte udgifter i anledning af udstykningen, og ejendommens værdi som fredet ved nærværende kendelse.

Den således fastsatte erstatning vil være at fordele efter størrelsen af arealerne, således at der udbetales

gårdejer Poul Henry Hansen en erstatning på	75.000,00 kr.
og grosserer Jørgen Kornerup Gad en erstatning på	<u>5.000,00 kr.</u>
ialt	80.000,00 kr.

Erstatningen udredes til ejerne med 3/4 af statskassen og den resterende 1/4 af amtsfonden for Præstø amtsrådsreds og de i amtsrådsredsen beliggende købstadkommuner.

Godsejer C.C.Scavenius har pant i hele ejendommen for 3.000,00 kr. med oprykkende prioritet næst oprindeligt 30.400,00 kr., forudprioriteret gæld. Under hensyn til denne prioritetsstilling og den omstændighed, at fredningen ikke gør indgreb i ejendommens hidtidige drift som landbrugsejendom, finder nævnet ikke, at denne panthaver har krav på udbetaling af nogen del af erstatningsbeløbene."

Konklusionen er sålydende:

"Der foretages fredning af ejendommen matr.nr. 30b, 30d, 30e, 30f og 30g, Busemarke by, Magleby sogn, i overensstemmelse med det ovenfor anførte.

Påtaleret har fredningsplanudvalget for Sorø, Præstø og Maribo amter og fredningsnævnet for Præstø amtsrådsreds.

For den iværksatte fredning bør betales 75.000,00 kr. i erstatning til gårdejer Poul Henry Hansen, Busemarke, og 5.000,00 kr.

i erstatning til grosserer Jørgen Kornerup Gad, Colbjørnsensgade 3, København V.

Erstatningerne udredes med 3/4 af statskassen og 1/4 af amtsfonden for Præstø amtsrådskreds og de i amtsrådskredsen beliggende købstadkommuner."

Kendelsen er forelagt Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19,3, hvorhos den er indanket af landsretssagfører Harald Qvist, København, på vegne grosserer Kornerup Gad med påstand om højere erstatning for de udstykkede fire matrikelnumre (3od, 3oe, 3of og 3og, Busemarke) og andel i erstatningen for matr.nr. 3ob. Landsretssagfører Jørgen Nørreslet, Præstø, har på vegne gårdejer Poul Henry Hansen meddelt at kunne tiltræde kendelsen.

Overfredningsnævnet har den 13. maj 1964 besigtiget ejendommen og forhandlet med de nævnte advokater, der mødte med deres mandanter, samt med repræsentanter for ministeriet for kulturelle anliggender, fredningsplanudvalget for Sorø og Præstø amter, Præstø amtsråd, Magleby sogneråd, Danmarks naturfredningsforening samt fredningsnævnet.

Overfredningsnævnet besluttede at stadfæste kendelsen og opnåede følgende forligsmæssige ordning vedrørende erstatningen:

Grosserer Kornerup Gad oppebærer 15.000,00 kr. i erstatning for matr.nr. 3od, 3oe, 3of og 3og, samt 10.000,00 kr. af den for matr. nr. 3ob ialt fastsatte erstatning på 40.000,00 kr., med tillæg af 4.700,00 kr. i erstatning for afholdte udgifter, ialt 29.700,00 kr. med renter 5% p.a. fra den 12. oktober 1963.

Gårdejer P.H.Hansen oppebærer som ejer af matr.nr. 3ob

30.000,00 kr. af erstatningen for denne ejendom med renter som anført.

Det oplystes i forbindelse med parternes forlig om den indbyrdes fordeling, at den verserende sag om ejerforholdet til "Postgaarden" hæves omkostningsfrit af grosserer Kornerup Gad.

Et kort nr.PR 119,visende grænserne for det fredede område, der udgør ialt ca 16 ha, er vedhæftet nærværende kendelse.

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

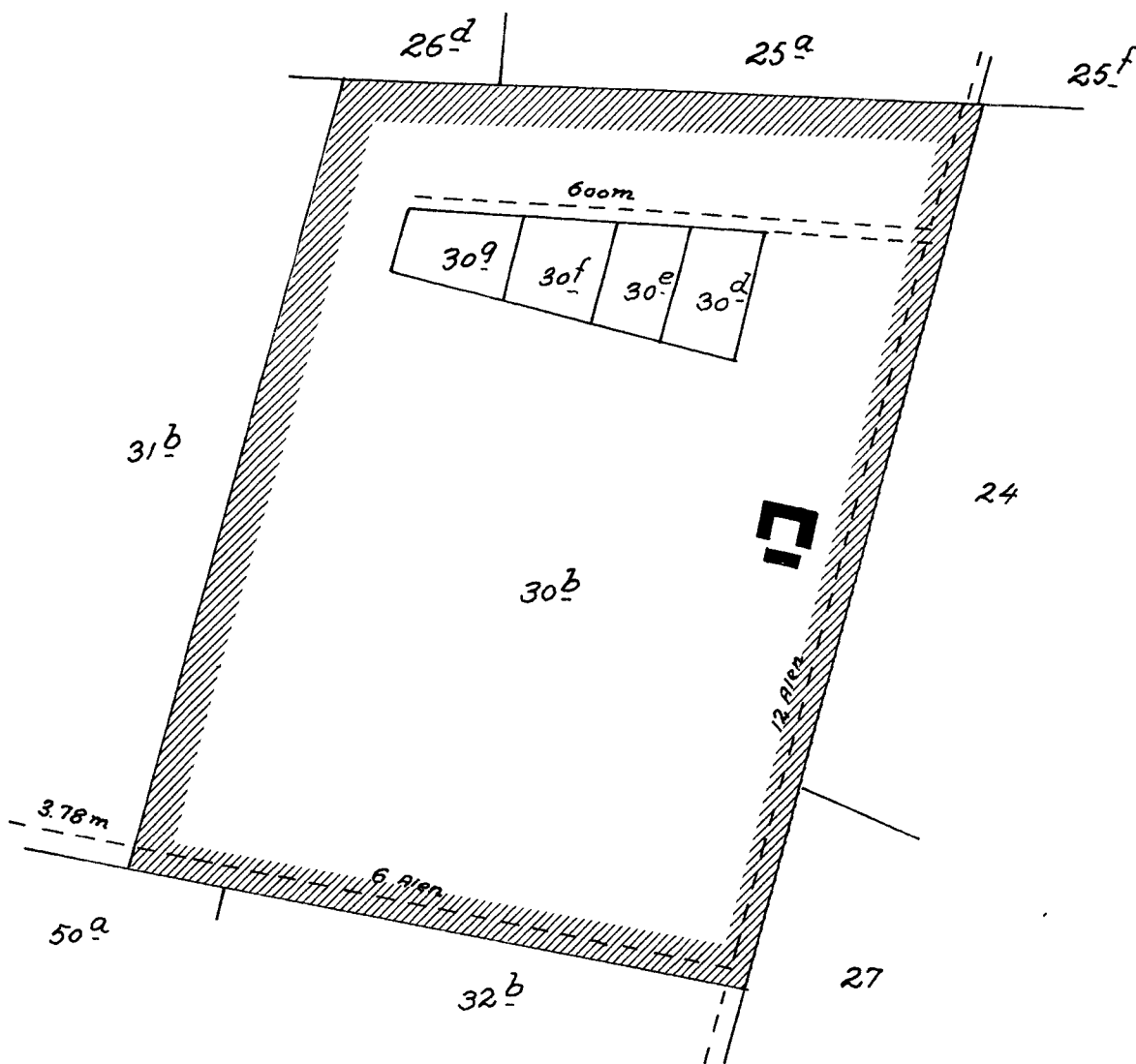
Den af fredningsnævnet for Præstø amtsrådskreds den 12. oktober 1963 afsagte kendelse vedrørende fredning af matr.nr. 30b m.fl. af Busemarke by, Magleby sogn, stadfæstes med den anførte ændring angående erstatningen og dennes fordeling.

I erstatning udbetales grosserer J.Kornerup Gad, Colbjørnsensgade 3, København V., 29.700,00 kr. og gårdejer P.H.Hansen, "Postgaarden", Busemarke, 30.000,00 kr., alt med renter 5% p.a. fra den 12. oktober 1963 til betaling sker.

Af erstatningen med renter udreder statskassen $\frac{3}{4}$, medens $\frac{1}{4}$ udredes af Præstø amtsfond og købstæderne i amtet fordelt efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Udskriftens rigtighed
bekræftes.

J. Garde
J. Garde.



//// FREDNINGSGRÆNSE

Målforshold : 1:4000

Naturfredningskonsulentens kontor København d. 21-5-64.
By: <i>Busemarke.</i>
Sogn: <i>Magleby.</i>
Plan nr. <i>PR. 119.</i>

FREDNINGSNÆVNET>

K E N D E L S E

afsagt den 12/10 1963.

om fredning af ejendommen "Postgaarden" matr. nr.✓ 30b, 30d, 30e, 30f, og 30g; Busemarke, Magleby sogn.

Ved skrivelse af 18/1 1963 har Fredningsplansudvalget for Sorø, Præstø og Maribo amter rejst sag om fredning af ejendommen matr. nr. 30 b, 30 d, 30e, 30f, og 30g Busemarke by, Magleby sogn, kaldet "Postgaarden".

Fredningssagen blev rejst, efter at gårdejer Poul Henry Hansen, Busemarke, som ejer og grosserer Jørgen Kornerup Gad, Colbjørnsensgade 3, København V, som betingeteskødehaver havde forelagt fredningsnævnet en udstykningspl

Ejerne ansøgt
foretage sommerh
af denne. Ifølge
af parcellerne r
hus, medens res
ler, ligeledes til bebyggelse med sommerhuse.

CITERET FULDT UD I OFN K AF
25/5 1964

adelse til at
lært på en del
det, skulle hver
s med et sommer-
kes i 75 parcel-

Under hensyn til, at en sådan anvendelse af ejendommen efter fredningsplanudvalgets opfattelse måtte antages at komme i strid med en under udarbejdelse værende fredningsplan for Møn, anmodede udvalget den 25/1 1962 ministeriet for kulturelle anliggender om, at der blev nedlagt forbud mod udstykningen, og ministeriet nedlagde herefter den 1/2 1962 i medfør af naturfredningslovens § 35, stk. 2 forbud mod udstykning og bebyggelse, gældende for et år til den 1/2 1963.