

Afgørelser – Reg. nr.: 05279.00

**Fredningen vedrører: Basballe - Ophævet se
07502.00**

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 30-04-1984, 18-02-1979

Fredningsnævnet 11-12-1969, 20-03-1975

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

OPHÆVET
INDHOLDSFORTEGNELSE

- Afgørelse af 30/4 1984 [ofn] om op-
hævelse af [se REG NR. 7502] -
- kendelse af 18/2 1977 [ofn-2263/75] om
stødfæstelse af
- kendelse af 20/3 1975 [nævn-132/74] om
fredning mod bebyggelse.
- kendelse af 11/12 1969 [nævn-1152/69] om
ikke at frede

NB: Arealet er fortsat fredet - se REG. NR. 07502.000

701 EBELTOFT

13 (5 II SV

MATRIKELFORTEGNELSE

(ajour pr. 30/4 1984)

Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende
matrikelnumre:

38 Basballe By, Agrik

Gældende matrikulært kortbilag: til k. af 1977

Se også REG. NR.: 07502.000

REG. NR. 05279.000

OPHÆVET VED OG INDGÅR I

Fredningen af Mols Bjerge Nord

Overfredningsnævnets afgørelse af 30. april 1984

se: **REG. NR.** 07502.000

Fredningsbestemmelserne i overfredningsnævnets afgørelse

§ 17, nr, 10

FREDNINGSNÆVNET >

3/12-69

År 1969, den 11. december afsagdes på Civildommerkontoret i Randers i

F.s. 1152/69

Fredningsplanudvalget for Randers amt begærer fredningssag rejst vedrørende matr.nr. 3 g Basballe by Agri sogn,

sålydende

k e n d e l s e :

Ved skrivelse af 3. december 1969 til fredningsnævnet har Fredningsplanudvalget for Randers amt begæret rejst sag om fredning af matr.nr. 3 g Basballe by, Agri sogn.

Skrivelsen er sålydende:

"Ved påtegning den 8. januar 1963 har fredningsplanudvalget godkendt et andragende fra landinspektør J. Staunskjær Grenaa, om tilladelse til udstykning af en parcel på 1245 m² af matr.nr. 3a Basballe by, Agri sogn, til bebyggelse med et aftægtshus.

Den udstykkede parcel er nu benævnt matr.nr. 2 g smst.

Ved andragende af 1. oktober d.å har samme landinspektør nu ansøgt om yderligere udstykning af en parcel på 1955 m² fra matr.nr. 3a til forening med matr.nr. 3 g til bebyggelse med et eenfamiliehus.

Det bemærkes, at amtsrådet har godkendt udstykningen på vilkår, at den fraskilte parcel sammenlægges matrikulært med matr.nr. 3 g.

Amtsrådet har henledt landinspektørens opmærksomhed på, at amtsrådets godkendelse af udstykningen af matr.nr. 3a oprindeligt blev meddelt under den forudsætning, at ejendommen skulle anvendes til bebyggelse med et aftægtshus for ejeren, hvorfor amtsrådets godkendelse af den nu ansøgte udstykning ikke omfatter forhåndsgodkendelse til, at ejendommen efter den 1. januar 1970, på hvilket tidspunkt loven om by- og landzoner træder i kraft, kan forventes godkendt bebygget med en bebyggelse, der ikke skal tjene som aftægtsbolig for ejeren.

Da en bebyggelse - uanset anvendelsen - på det pågældende sted i kanten af et på fredningsplanen for Agri-Egens kommune tinglyst udsigtsareal vil virke stærkt skæmmende i det ellers ubebyggede landskab, ikke mindst vil udsigten

fra den offentlige bivej fra Grønfjeld-Basballe vejen til Agri blive væsentlig forringet, har fredningsplanudvalget vedtaget at rejse fredningssag for matr.nr. 3 g for derved at hindre byggeriets gennemførelse.

Fredningspåstanden vil senere blive formuleret. Udvalget forbeholder sig ret til eventuel udvidelse af fredningsområdet. "

Da fredningsplanudvalgets tekniske sekretær samtidig mundtligt oplyste, at ejeren, gårdejer Johannes Søgaard Poulsen, allerede havde taget skridt til begyndelse af byggeriet, idet udgravning var påbegyndt, besluttede nævnet straks at bekendtgøre, at fredningssag var rejst.

Dette skete ved skrivelse af 4. december 1969, forkyndt for ejeren den 5. december 1969 og indrykkelse af bekendtgørelsen i Statstidende for den 8. december 1969 og i dagbladet "Djursland" for den samme dato.

Nævnet holdt derhos møde på stedet den 5. december 1969. I mødet deltog fredningsplanudvalgets tekniske sekretær L. Mikkelsen.

Det konstateredes herunder, at der var foretaget udgravning til byggeriet, at byggestedet er på skråningen på en bakketop med domo som baggrund.

Der var enighed mellem nævnsmedlemmerne om, at den påtænkte bebyggelse måtte anses som uheldig i det meget smukke, hidtil uberørte landskab, men at bebyggelsen ikke ville være til hinder for udsigterne, herunder hverken mod syd-vest over mod "Stabelhøjene", der ligger på areal, fredet ved overfredningsnævnets kendelse af 12. november 1964, eller mod vest-nordvest mod Kaløvig.

Under mødet fik nævnet telefonisk kontakt med ejeren, gårdejer Johs. Søgaard Poulsen, der oplyste, at det var han, der foretog byggeriet, og at han overvejede eventuelt at sælge huset. Huset ville blive på 110 m² opført i røde sten i een etage med sort eternittag.

Nævnet besluttede herefter straks at indkalde ejeren til en drøftelse og berammede møde til den 11. december på Civildommerkontoret i Randers, hvortil ejeren og fredningsplanudvalgets tekniske sekretær blev tilsagt.

I mødet den 5. december 1969 mødte ejeren, hvorimod fredningsplanudvalgets sekretær var forhindret i at møde.

Ejeren Johs. Poulsen underskrev i nævnets protokol løfte om, at han vil opføre huset af røde mur- og teglsten med facademur-

sten og med stråtag og med sokkel ikke over 30 cm og således, at huset kommer til at ligge på det afgravede terrain, ikke på opfyldning, at stråtaget ikke vil blive med højere rejsning, end forskrifterne kræver, og at han vil forelægge nævneløsendelig bygningstegning og placeringsride, inden byggeriet fuldføres.

Nævnet har herefter enstemmigt vedtaget af afvise begæringen om fredningssag, idet nævnet må lægge vægt på, at det pågældende areal ikke er optaget på fredningsplanen, at fredningsplanudvalget den 8. januar 1963 har godkendt udstykning af den pågældende parcel til bebyggelse med et aftagts hus, samt at nævnet isvrigt finder, at huset, når det udformes som af ejeren nu lovet, ikke vil skamme særligt i landskabet eller hindre nogen udsigt.

Thi bestemmes:

Den af Fredningsplanudvalget for Randers amt ved skrivelse af 3. december 1969 fremsatte begæring om fredning af matr.nr. 3 g Esballe by, Agri sogn, afvises.

Hallenberg.

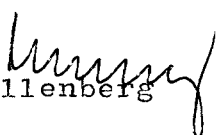
Niels Thuesen.

Johs. Jørgensen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Fredningsnævnet for Randers amt,

Civildommerkontoret i Randers, den 12. december 1969


Hallenberg

FREDNINGSNÆVNET >

REG. NR. 5279

M. 2317
20/3-75

U d s k r i f t

af

forhandlingsprotokollen for Fredningsnæv-
net for Aarhus amts nordlige fredningskreds.

H/lu

År 1975, den 20. marts afsagdes på civildommerkon-
toret i Randers i

F.S. 132/74

Sag angående fredning af ejen-
dommen matr. nr. 3 g Basballe by,
Agri sogn.

sålydende

K E N D E L S E:

2.

I 1963 godkendte det daværende fredningsplanudvalg for Randers amt og det daværende Randers amtsråd udstykningen af en 1245 m² stor parcel af matr. nr. 3 a Basballe by, Agri sogn til bebyggelse med et aftægtshus. Parcellen blev ved udstykningen betegnet matr. nr. 3 g smst. I 1969 godkendes yderligere af Randers amtsråd udstykningen af en parcel stor 1955 m² af matr. nr. 3 a på vilkår, at denne parcel blev forenet med matr. nr. 3 g til bebyggelse med et eenfamiliehus. Den nu udstykkede parcel blev betegnet matr. nr. 3 l smst., men er senere sammenlagt med matr. nr. 3 g til matr. nr. 3 g af areal 3200 m².

I sin erklæring om udstykningen af matr. nr. 3 l henledte amtsrådet den medvirkende landinspektørs opmærksomhed på, at den første udstykning af matr. nr. 3 a var sket under den forudsætning, at parcellen skulle anvendes til opførelse af et aftægtshus for ejeren, hvorfor amtsrådets godkendelse af udstykningen af parcel nr. 2 (matr. nr. 3 l) ikke omfattede forhåndsgodkendelse af, at ejendommen efter 1. januar 1970, på hvilket tidspunkt loven om by- og landzoner trådte i kraft, kunne forventes godkendt med en bebyggelse, der ikke skulle tjene som aftægtsbolig.

Ved skrivelse af 3. december 1969 til nævnet begærede fredningsplanudvalget for Randers amt rejst sag om fredning af matr. nr. 3 g Basballe by, Agri sogn, for derved at forhindre, at parcellen blev bebygget.

Det blev samtidig oplyst, at ejeren havde påbegyndt udgravning til sokkel på ejendommen.

Den 8. december 1969 foretog fredningsnævnet sammen med fredningsplanudvalgets tekniske sekretær besigtigelse

af parcellen. Det konstateredes, at der var foretaget udgravning til byggeriet, og at byggestedet var på skråningen af en bakketop med denne som baggrund.

Efter besigtigelsen fik nævnet telefonisk kontakt med ejeren, gårdejer Johs. Søgaard Poulsen, der oplyste, at det var ham, der foretog byggeriet, og at han eventuelt ville sælge huset, der ville blive på 110 m² opført i røde sten i een etage med sort eternittag.

Nævnet indkaldte derefter ejeren til en drøftelse og berammede møde til den 11. december på civildommerkontoret i Randers, hvortil ejeren og fredningsplanudvalgets tekniske sekretær blev tilsagt.

I mødet den 11. december 1969 mødte ejeren, hvorimod fredningsplanudvalgets sekretær var forhindret i at møde.

Ejeren Johs. Poulsen underskrev i nævnets protokol løfte om, at han ville opføre huset af mukkabrune facade-mursten og med stråtag og med sokkel ikke over 30 cm og således, at huset ville komme til at ligge på det afgravede terrain, ikke på opfyldning, at stråtaget ikke ville blive med højere rejsning, end forskrifterne krævede, og at han ville forelægge nævnet endelig bygningstegning og placeringsrids, inden byggeriet fuldførtes.

Nævnet afsagde derefter den 11. december 1969 kendelse, hvorefter begæringen om fredningen afvistes, idet nævnet lagde vægt på, at det pågældende areal ikke var optaget på fredningsplanen, at fredningsplanudvalget den 8. januar 1963 havde godkendt udstykning af den pågældende parcel til bebyggelse med et aftægtshus, samt at nævnet iøvrigt fandt, at huset, når det udformedes som af ejeren nu lovet, ikke ville skæmme

særligt i landskabet eller hindre nogen udsigt.

Nævnets afvisningskendelse blev ikke anket af fredningsplanudvalget.

Ejeren opførte ikke det af ham bebudede byggeri som lovet, men opførte alene et træhus, angiveligt fordi han ikke turde investere for store beløb i byggeriet, hvis myndighederne fortsat skulle hindre dette.

Ved skrivelse af 29. september 1970 til ejeren krævede Aarhus amtsråd den skete bebyggelse fjernet, idet amtsrådet med bemærkning, at træhuset alene kunne karakteriseres som et ufærdigt sommerhusbyggeri, der ikke opfyldte bygningsreglementets konstruktive krav til helårshuse, anførte, at byggeriet ikke kunne anses som lovligt påbegyndt før zonelovens ikrafttræden den 1. januar 1970.

Denne afgørelse påklagede ejeren Johs. Søgaard Poulsen ved sin advokat landsretssagfører A. Ilfeldt, Aarhus, til boligministeriet, som ved skrivelse af 30. august 1971 traf den afgørelse, at det før 1. januar 1970 påbegyndte byggeri kunne fuldføres i overensstemmelse med byggelovens bestemmelse. Boligministeriet tiltrådte amtsrådets afgørelse om, at træhuset skulle fjernes.

Ved betinget skøde af 22. september 1971 solgte Johs. Søgaard Poulsen matr. nr. 3 g og 3 l Basballe by, Agri sogn (nu matr. nr. 3 g af areal 3200 m²) til ingeniør Hans Horwath, Ormslevvej 47, 8260 Viby J for 25.000 kr.

I skødets post 3 hedder det:

"Køber er bekendt med, at boligministeriet ved skrivelse af 30/8 1971 har meddelt tilladelse til at det af sælger før 1/1 1970 påbegyndte byggeri kan fuldføres i overens-

stemmelse med byggelovens bestemmelser og er bekendt med, at ministeriet ikke ved nævnte skrivelse har taget stilling til, hvorvidt det af sælger påtænkte "Glarbo Hus" er i overensstemmelse med fredningsmyndighedernes krav.

Køber forpligter sig til omgående at søge byggetilladelsen overført til sig, samt ved forhandling med byggemyndighederne, fredningsnævnet m.v. at søge fremskaffet en byggetilladelse."

Det hedder videre, at forudsætningen for udstedelse af endeligt skøde er:

at udstykning og sammenlægning er endelig i orden,

at køber opnår byggetilladelse fra bygge- og fredningsmyndigheder,

at pantegæld og jagtlejekontrakt relaxeres.

Endeligt skøde skulle gives og tages senest 1. april 1972.

Ingeniør Horwath forelagde bygningstegninger og rids for fredningsplanudvalget for Aarhus amt. Dette byggeprojekt drejede sig om opførelse af et eenfamiliehus på 134 m² med udnyttet tagetage og en selvstændigt beliggende garagebygning på 65 m². Foran garagebygningen tænkte anlagt en gårdsplads og et parkeringsareal for 4 biler.

Fredningsplanudvalget for Aarhus amt indstillede derefter ved skrivelse af 13. marts 1972 til Kulturministeriet, at der nedlagdes forbud i medfør af naturfredningslovens § 40 mod den påtænkte bebyggelse.

Ved skrivelse af 28. marts 1972 nedlagde kulturministeriet i henhold til naturfredningslovens § 40 forbud gældende for et år fra skrivelsens dato mod bebyggelse af matr. nr. 3 g og 3 l Basballe by, Agri sogn.

I ministeriets skrivelse hedder det bl.a.:

"Sagen har været til udtalelse hos Statens naturfrednings- og landskabskonsulent, der i sin skrivelse af 27. marts 1972 støtter fredningsplanudvalgets anmodning om, at der nedlægges forbud. I konsulentens skrivelse, der vedlægges i fotokopi, fremhæves det bl.a.:

"at fredningsplanudvalget har besluttet at foretage og allerede har påbegyndt en ny detaljeret bearbejdelse af planerne for naturparken Mols Bjerge,

at man i denne forbindelse blandt andet har besluttet at revidere grænserne for naturparken, og at det i nærværende sag omhandlede areal herved vil blive inddraget i naturparkområdet,

at man tilsvarende har besluttet at forberede en større fredningssag for området,

at der som følge af ovenfor omtalte beslutninger og allerede truffne dispositioner må siges at foreligge en ganske ny situation, som må nødvendiggøre, at man tager planerne for den påtænkte bebyggelse op til fornyet overvejelse."

Nærværende ministerium finder ikke, at fredningsnævnets tidligere afvisning af fredningsplanudvalgets begæring om at rejse fredningssag kan afskære nævnet fra at tage spørgsmålet om rejsning af en fredningssag op på et senere tidspunkt, hvis der i mellemtiden er gennemført en planlægning og forberedt en fredningspåstand, der giver grundlag herfor.

Med hensyn til rækkevidden af naturfredningslovens § 40 skal man under henvisning til konsulentens skrivelse af 27. marts 1972 bemærke, at der, siden nævnet behandlede sagen, er foregået en detaljeret planlægning for hele det omkring-

liggende område med henblik på rejsning af en senere fredningssag. Denne planlægning er imidlertid endnu ikke afsluttet."

Ved skrivelse af 27. marts 1973 forelængede kulturministeriet det nedlagte forbud i 1 år fra 28. marts 1973.

Ved skrivelse af 27. marts 1974 til fredningsnævnet anmodede fredningsplanudvalget for Aarhus amt om, at der rejses fredningssag for et større samlet område af arealer i Mols Bjerger, omfattende arealer i Agri by og sogn, Basballe by, Agri sogn, Essendrup by, Agri sogn, Lyngsbækgaard, Dråby sogn og Strandkær, Agri sogn. Matr. nr. 3 g Basballe, Agri sogn er omfattet af den begærede fredning.

Det hedder i fredningsplanudvalgets skrivelse, at der foreløbig nedlægges påstand om tilstandsfredning, men at den endelige og detaljerede påstand vil komme til at indeholde bestemmelser om pleje og almenhedens færdsel og ophold inden for fredningsområdet. Det tilføjes, at gårdejer Johs. Søgaard Poulsen og ingeniør Jørgen Horwath var underrettet om begæringen om fredning.

Med fredningsplanudvalgets begæring medfulgte alene et kort over fredningsområdet og en fortegnelse over de af fredningsbegæringen omfattede matr.nr.e. Det bemærkedes, at det til fredningens gennemførelse fornødne materiale senere vil blive tilsendt nævnet.

Nævnet lod foretage bekendtgørelse af den rejste fredningssag i Statstidende og Amtsavisen for den 16. juli 1974.

Den 16. oktober 1974 modtog nævnet fra fredningsplanudvalget sålydende skrivelse:

"Under henvisning til udvalgets skrivelse af 27. marts

1974, hvori der rejses fredningssag for arealer i Agri sogn i Ebeltoft kommune, skal man herved på given foranledning henstille, at nævnet i første omgang optager forhandling med de implicerede parter vedrørende ejendommene matr. nr. 3 g og 3 l Basballe by, Agri sogn, da der for disse ejendomme knytter sig helt specielle forhold.

Det i rejsningssskrivelsen omtalte materiale, der skal danne grundlag for nævnets behandling af den store fredningssag, vil først kunne fremkomme om et stykke tid, da vegetationstypekortet, der indgår i materialet, endnu ikke er færdigtegnet.

Gårdejer Johannes Poulsen, Basballe, 8443 Femmøller og ingeniør Hans Jørgen Horwath, Ormslevvej 47, 8260 Viby J er d.d. underrettet om ovenstående."

Miljøministeriet har derhos ved skrivelse af 6. november 1974 anmodet om, at fredningssagen fremmes mest muligt for så vidt angår matr. nr. 3 g Basballe.

Nævnet har herefter vedtaget at behandle fredningssagen for så vidt angår matr. nr. 3 g Basballe by, Agri sogn særskilt og indkaldte til møde på ejendommen onsdag den 27. november 1974 ved bekendtgørelse i Statstidende og Amtsavisen for den 8. november 1974 og ved særskilt underretning til de i fredningen af denne ejendom særligt interesserede samt til de pågældende myndigheder:

Fredningsplanudvalget For Aarhus amt, Aarhus amtsråd, Ebeltoft kommune og Danmarks Naturfredningsforening.

Det bemærkes, at der på matr. nr. 3 g Basballe hverken er tinglyst pantegæld eller brugsrettigheder, servitutter eller andre byrder.

På mødet den 27. november 1974 var mødt foruden ejeren gårdejer Johs. Søgaard Poulsen og køberen ingeniør H. J. Horwath, begge med advokater, repræsentanter for de indkaldte myndigheder.

Fuldmægtig E. Mikkelsen, Fredningsplanudvalget for Aarhus amt, oplyste, at fredningspåstanden for hele det samlede areal først kunne forventes i løbet af ca. $\frac{1}{2}$ år.

Fredningspåstanden er sålydende:

Arealet skal såvidt muligt bevares i sin nuværende tilstand, dog skal byggestedet reableres ved udjævning til det oprindelige niveau og ved ejerens foranstaltning.

Ændringer i terrænet eller i terrænformerne er udover reableringen ikke tilladt.

Arealet må ikke anvendes til henkastning af affald.

Arealet må ikke beplantes.

Arealet må ikke bebygges. Det er endvidere ikke tilladt at anbringe eller opsætte beboelses- og campingvogne, telte, boder, skure, master, tårne eller lignende indretninger.

Påtaleretten tilkommer fredningsnævnet for Aarhus amts nordlige fredningskreds samt fredningsplanudvalget for Aarhus amt.

Landsretssagfører Carl Christensen for ejeren Poulsen og landsretssagfører Arthur Ilfeldt for køberen Horwath erklærede, at det betingede skøde måtte anses som bortfaldet, og skødet blev forsynet med kvitteringspåtegning fra parterne.

Ejeren protesterede mod fredningens gennemførelse, idet han henviste til, at det må være betænkeligt at frede denne ejendom, sålænge det ikke er endeligt afgjort, hvorvidt hele

fredningen af arealerne skal gennemføres, at den påtænkte bebyggelse hverken vil virke skæmmende eller betyde nogen forringelse af værdien af de omliggende arealers fredning, hvortil føjedes, at ejeren er indforstået med i givet fald at gennemføre byggeriet i overensstemmelse med de i nævnets kendelse af 11. december 1969 anførte retningslinier og efter forud godkendelse af nævnet af bygningstegninger og placeringsrids, dog at ejeren ikke følte sig bundet af en byggearealsbegrænsning på 110 m².

Foreløbig skal nævnet bemærke, at den omstændighed, at nævnet tidligere har afvist at frede den pågældende ejendom, ikke i sig selv kan være til hinder for, at der senere rejses fredningssag om samme ejendom, såfremt der måtte være en ny baggrund for ønsket om fredning.

Da nævnet i sin tid afviste fredning af ejendommen, var der ikke planer om fredning af naboarealerne, og ejendommen var heller ikke medtaget i den tinglyste fredningsplan.

Da der nu er rejst en større fredningssag for den nordre del af Mols Bjerger, da de omgivende naboarealer til matr. nr. 3 g Basballe er begæret fredet under denne større sag, da det findes naturligt efter landskabets karakter og arealernes sammenhæng med kerneområdet i Mols Bjerger, at såvel matr. nr. 3 g Basballe, som de denne ejendom omliggende arealer fredes, samt da en bebyggelse af matr. nr. 3 g herefter må findes uheldig og skadelig for den påtænkte, rimeligt begrundede fredning, har fredningsnævnet vedtaget at gennemføre fredningen som nedenfor bestemt:

A. Fredningens omfang:

Hele matr. nr. 3 g Basballe by, / ^{Agri} sogn, af areal 3200 m², se vedhæftede kortbilag.

B. Fredningens indhold:

Arealet skal så vidt muligt bevares i sin nuværende tilstand, dog skal byggestedet reableres ved udjævning til det oprindelige niveau og ved ejerens foranstaltning.

Ændringer i terrænet eller i terrænformerne er udover reableringen ikke tilladt.

Arealet må ikke anvendes til henkastning af affald.

Arealet må ikke beplantes.

Arealet må ikke bebygges. Det er endvidere ikke tilladt at anbringe eller opsætte beboelses- og campingvogne, telte, boder, skure, master, tårne eller lignende indretninger.

Påtaleretten tilkommer fredningsnævnet for Aarhus amts nordlige fredningskreds samt fredningsplanudvalget for Aarhus amt.

C. Erstatning:

Ejendommen er ikke omfattet af nogen af de i naturfredningslovens kap. VI og VII omhandlede beskyttelseslinier.

Ejendommen er ved vurdering pr. 1. april 1973 ansat til grundværdi 22.400 kr.

Ejeren gårdejer Johs. Søgaard Poulsen har påstået sig tillagt en erstatning på 100.000 kr. og advokatombkostninger, idet han har henvist til, at dette må anses for en beskeden pris for en byggegrund med den pågældende beliggenhed, ud til offentlig vej med kort afstand til vandforsyning og til elforsyning, og let at skaffe kloakafløb fra gennem sivebrønd.

Ingeniør H. J. Horwath har påstået sig tillagt en erstatning på 9.475 kr. 84 øre med renter fra den dag, forbudet blev nedlagt, samt tillagt sig advokatombkostninger, idet han har anført, at kravet alene vedrører det tab, han har

lidt ved, at handelen ikke er blevet gennemført.

Han opgør sit erstatnings rav således:

$\frac{1}{2}$ stempel til skøde	100,00 kr.
$\frac{1}{2}$ affattelse af skøde	125,00 kr.
positive udgifter i forbindelse med handelen delens gennemførelse iøvrigt	227,50 kr.
betalte ejendomsskatter	761,34 kr.
arkitekthonorar	4.262,00 kr.
opmåling og markering af grundarealet	500,00 kr.
advokatombkostninger ved forhandling med Boligministeriet og andre myndigheder om opnåelse af byggetilladelse	<u>3.500,00 kr.</u>
	<u><u>9.475,84 kr.</u></u>

Fuldmægtig Mikkelsen, fredningsplanudvalget, har bemærket, at han finder ejerens erstatningskrav for højt, men at han ikke har bemærkninger til størrelsen af det af køberen rejste erstatningskrav.

Idet nævnet finder, at der bør tilkomme ejeren erstatning for den forringelse af grundens værdi, som fremkommer ved, at den ikke længere vil kunne bebygges, og idet nævnet må være enig i, at grundens værdi som byggegrund i dag ville være betydeligt større end den 22. september 1971, da den solgtes som byggegrund for 25.000 kr., finder nævnet, at der bør tillægges ejeren gårdejer Johs. Søgaard Poulsen en erstatning for forringelse af ejendommen og den pålagte pligt til byggestedets reetablering på ialt 60.000 kr., der forrentes fra kendelsens dato med 10 % årlig.

Endvidere finder nævnet, at der bør tillægges ingeniør Hans J. Horwath en erstatning stor 9.475 kr. 84 øre, der forrentes som foran ligeledes fra kendelsens dato.

Endvidere finder nævnet, at der bør tillægges ejeren gårdejer Johs. Søgaard Poulsen advokatomkostninger 800 kr. og ingeniør Hans J. Horwath advokatomkostninger 250 kr.

Kendelsen vil i medfør af naturfredningslovens § 25 være at forelægge Overfredningsnævnet. Denne forelæggelse medfører imidlertid ingen ankebehandling.

Såfremt nogen vil påklage kendelsen, må dette ske ved særskilt ankemeddelelse til Overfredningsnævnet, Nyropsgade 22, 1602 København V.

Ankefristen er 4 uger fra den dag nævnets kendelse er meddelt den pågældende.

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

Matr. nr. 3 g Basballe by, Agri sogn fredes som ovenfor bestemt.

Der tillægges
gårdejer Johs. Søgaard Poulsen i erstatning 60.000 kr. og
ingeniør Hans Jørgen Horwath i erstatning 9.475 kr. 84 øre.

Beløbene forrentes med 10 % årlig fra denne kendelses dato.

Endvidere tillægges der gårdejer Johs. Søgaard Poulsen og ingeniør Hans Jørgen Horwath i advokatomkostninger henholdsvis 800 kr. og 250 kr.

Erstatningerne udredes med $\frac{3}{4}$ af Statskassen og $\frac{1}{4}$ af Aarhus amtskommune.

Ivar Mikkelsen

Hallenberg

Per Blenstrup

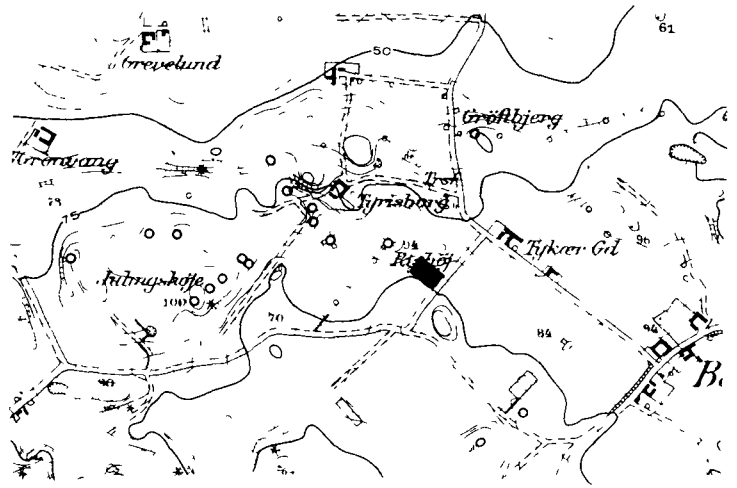
14.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

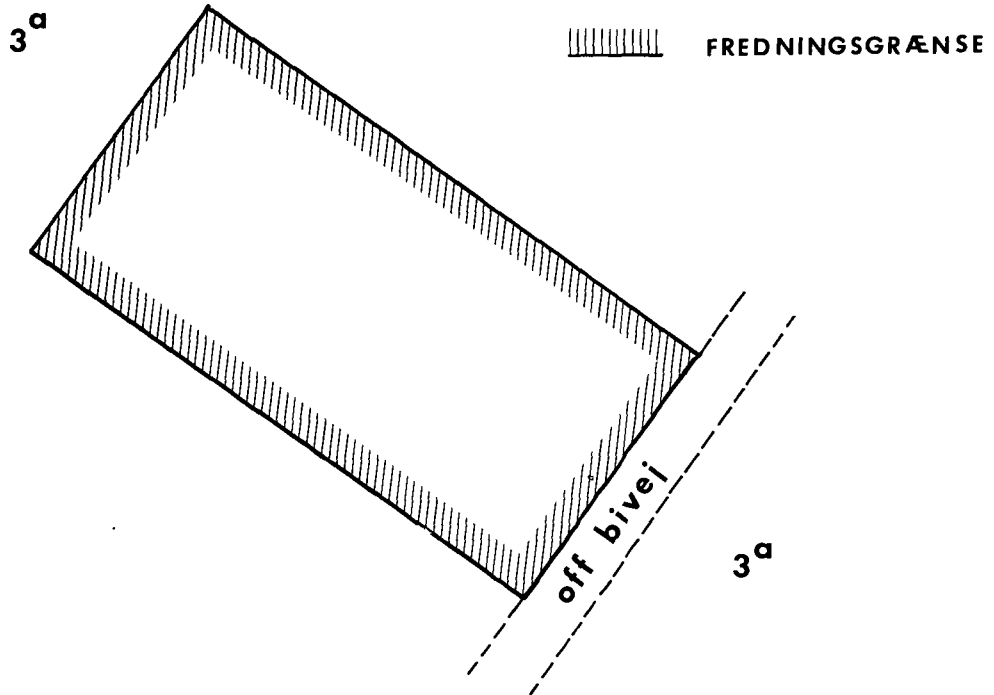
Fredningsnævnet for Aarhus amts nordlige fredningskreds.

Civildommerkontoret i Randers, den 20. september 1975.

Hallenberg
Hallenberg



Kortudsnit i 1:20 000



Kortbilag hørende til
FREDNINGSNÆVNET FOR ÅRHUS AMTS NORDLIGE
FREDNINGSKREDS'S kendelse i sag vedrørende

Matr.nr. 3^g Basballe by Agri sogn

Udarbejdet af Fredningsplanudvalget for Århus amt i marts 1975
Målestok 1:1000 og 1:20000
journ.nr. 5403-1-84-70

OVERFREDNINGSNÆVNET >

1315 II SV X

REG. NR 5279

18/
2-1977

U D S K R I F T

a f

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

År 1977, den 18. februar, afsagde overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 2263/75 om fredning af ejendommen matr.nr. 3 g, Basballe by, Agri sogn.

I. Sagens forhistorie.

Ved skrivelse af 3. december 1969 begærede fredningsplanudvalget for Randers amt fredningssag rejst for ejendommen matr.nr. 3 g, Basballe by, Agri sogn, til hindring af bebyggelse af parcellen, hvor udgravning til sokkel fornylig havde fundet sted. Parcellen, af arealstørrelse 3.200 m², er i henholdsvis 1963 og 1969 udstykket fra ejendommen matr.nr. 3 a, Basballe.

På fredningsnævnets møde den 11. december 1969 underskrev ejendommens ejer, gårdejer Johs. Søgaard Poulsen, i nævnets protokol løfte om at ville opføre det 110 m² store hus af moccabrune facademursten, med stråtag og med sokkel ikke over 30 cm og placeret på det afgravede terræn, samt således at stråtagets rejsning ikke ville blive højere end forskrifterne krævede. Man ville senere forelægge nævnet endelig bygningstegning og placeringsrids, inden byggeriet fuldførtes.

gende garagebygning på 65 m². Foran garagebygningen påtænkes anlagt en gårdsplads og et parkeringsareal for 4 biler.

Efter indstilling fra fredningsplanudvalget nedlagde ministeriet for kulturelle anliggender herefter ved skrivelse af 28. marts 1972 i henhold til naturfredningslovens § 40 forbud gældende for 1 år mod bebyggelse af ejendommen. Dette forbud blev senere forlænget 1 år.

I ministeriets skrivelse hedder det bl.a.:

"Sagen har været til udtalelse hos statens naturfrednings- og landskabskonsulent, der i sin skrivelse af 27. marts 1972 støtter fredningsplanudvalgets anmodning om, at der nedlægges forbud. I konsulentens skrivelse hedder det bl.a.:

"at fredningsplanudvalget har besluttet at foretage og allerede har påbegyndt en ny detaljeret bearbejdelse af planerne for naturparken Mols Bjerger,

at man i denne forbindelse bl.a. har besluttet at revidere grænserne for naturparken, og at det i nærværende sag omhandlede areal herved vil blive inddraget i naturparkområdet,

at man tilsvarende har besluttet at forberede en større fredningssag for området,

at der som følge af ovenfor omtalte beslutninger og allerede truffne dispositioner må siges at foreligge en ganske ny situation, som må nødvendiggøre, at man tager planerne for den påtænkte bebyggelse op til fornyet overvejelse".

Ved skrivelse af 27. marts 1974 anmodede fredningsplanudvalget fredningsnævnet om rejsning af fredningssag for et større samlet område af arealer i Mols Bjerger - som ovenfor omtalt - med påstand om status quo-fredning. Den i nærværende sag omhandlede ejendom var omfattet af den begærede fredning.

Under hensyn til de særlige forhold vedrørende matr.nr. 3 g har fredningsnævnet - efter miljøministeriets anmodning - besluttet at udskille fredningssagen vedrørende denne ejendom til særskilt behandling og fremmet mest muligt. Efter forudgående offentlig bekendtgørelse den 3. november 1974 og særskilt underretning til de i fredningen af denne ejendom særligt interesserede samt til de pågældende myndigheder har nævnet afholdt

møde på ejendommen den 27. november 1974. Heri deltog foruden ejeren, gårdejer Poulsen, og køberen, ingeniør Horwath, begge med advokater, repræsentanter for de indkaldte myndigheder, frendningsplanudvalget og Danmarks Naturfredningsforening.

På mødet erklærede landsretssagfører Carl Christensen for ejeren og landsretssagfører Arthur Ilfeldt for køberen, at det betingede skøde måtte anses for bortfaldet, og skødet blev forsynet med kvitteringspåtegning af parterne. Ejeren protesterede mod fredningens gennemførelse, idet han bl.a. henviste til at det måtte være betænkeligt at frede denne ejendom, så længe det ikke var endeligt afgjort, hvorvidt fredningen af arealerne skal gennemføres, og at han i givet fald var indforstået med at gennemføre byggeriet i overensstemmelse med de i nævnets kendelse af 11. december 1969 anførte retningslinier og efter forudgående godkendelse fra nævnet af bygningstegninger og placeringsrids, dog således at han ikke følte sig bundet af en byggearealbegrænsning på 110 m².

II. Fredningsnævnets kendelse.

Under henvisning bl.a. til at der nu er rejst en større fredningssag for den nordre del af Mols Bjerger, og at en bebyggelse af 3 g må findes uheldig og skadelig for den påtænkte, rimeligt begrundede fredning, har fredningsnævnet vedtaget at gennemføre fredningen, idet der anføres følgende:

A. Fredningens omfang:

Hele matr.nr. 3 g, Basballe by, Agri sogn, af areal 3.200 m².

B. Fredningens indhold:

Arealet skal så vidt muligt bevares i sin nuværende tilstand, dog skal byggestedet reableres ved udjævning til det oprindelige niveau og ved ejerens foranstaltning.

Endringer i terrænet eller terrænformerne er udover reableringen ikke tilladt.

Arealet må ikke anvendes til henkastning af affald.

Arealet må ikke beplantes.

Arealet må ikke bebygges. Det er endvidere ikke tilladt at anbringe eller opsætte beboelses- og campingvogne, telte, boder, skure, master, tårne eller lignende indretninger.

Påtaleretten tilkommer fredningsnævnet for Århus amts nordlige fredningskreds samt fredningsplanudvalget for Århus amt.

C. Erstatning:

Ejendommen er ikke omfattet af nogen af de i naturfredningslovens kap. VI og VII omhandlede beskyttelseslinier.

Ejendommen er ved vurdering pr. 1. april 1973 ansat til grundværdi 22.400 kr.

Ejeren, Johs. Søgaard Poulsen, har påstået sig tillagt en erstatning på 100.000 kr. og advokatomkostninger, idet han har henvist til, at dette må anses for en beskeden pris for en byggegrund med den pågældende beliggenhed ud til offentlig vej med kort afstand til vejforsyning og til el-forsyning og let at skaffe kloakafløb til ved sivebrønd.

Ingeniør H.J. Horwath har påstået sig tillagt en erstatning på 9.475,84 kr. med renter fra den dag, forbudet blev nedlagt, samt tillagt sig advokatomkostninger, idet han har anført, at kravet alene vedrører det tab, han har lidt ved, at handlen ikke er blevet gennemført.

Idet nævnet finder, at der bør tilkomme ejeren erstatning for den forringelse af grundens værdi, som fremkommer ved, at den ikke længere vil kunne bebygges, og idet nævnet må være enig i, at grundens værdi som byggegrund i dag ville være betydeligt større end den 22. september 1971, da den solgtes som byggegrund for 25.000 kr., finder nævnet, at der bør tillægges ejeren, gårdejer Johs. Søgaard Poulsen, en erstatning for forringelse af ejendommen og den pålagte pligt til byggestedets reetablering på ialt 60.000 kr., der forrentes fra kendelsens dato med 10 % årlig.

Endvidere finder nævnet, at der bør tillægges ingeniør H.J. Horwath en erstatning for 9.475,84 kr., der forrentes som foran ligeledes fra kendelsens dato.

Endvidere finder nævnet, at der bør tillægges ejeren, gårdejer Johs. Søgaard Poulsen, advokatomkostninger 800 kr. og ingeniør H.J. Horwath advokatomkostninger med 250 kr.

III. Overfredningsnævnets kendelse.

Overfredningsnævnet, for hvem sagen er forelagt i medfør af naturfredningslovens § 25, har behandlet sagen på sit møde den 29. maj 1975.

Overfredningsnævnet, som er bekendt med det område, hvori ejendommen er beliggende, har herefter besluttet at ville stadfæste fredningsnævnets kendelse for så vidt angår fredningens omfang og fredningsservitutten. Overfredningsnævnet kan endvidere tiltræde, at der er tilkendt ingeniør Horwath et beløb på 9.475,84 kr. i erstatning for forgæves afholdte udgifter i forbindelse med det opgivne køb af ejendommen samt tilkendt sagsomkostninger med 250 kr.

Derimod finder overfredningsnævnet, at det for fredningen af ejendommen tilkendte beløb på 60.000 kr. overstiger det gårdejer Johs. Poulsen ved fredningen påførte tab. Efter samtlige foreliggende omstændigheder - herunder ejendommens grundværdi, der pr. 1. april 1973 udgør 22.400 kr., begrænsningen i bebyggelsesmuligheden som følge af fredningsnævnets kendelse af 11. december 1969 samt erstatningens kontante erlægelse - finder overfredningsnævnet kun i erstatning at kunne tilbyde 42.000 kr.

Overfredningsnævnets erstatningstilbud er ikke blevet accepteret af gårdejer Poulsen, og erstatningen er derfor forelagt den i naturfredningslovens § 5 omhandlede taksationskommission.

Ved taksationskendelse af 15. november 1975 er erstatningsbeløbet fastsat til 43.000 kr., hvorom kommissionen udtaler, at tabet efter alt foreliggende skønnes ikke at overstige 42.000 kr., hvorudover ejeren har krav på 1.000 kr. i erstatning for udgifter til retablering af byggestedet.

Overfredningsnævnet har i sagsomkostninger for taksationskommissionen tilkendt 500 kr., således at de gårdejer Poulsen tilkendte sagsomkostninger ialt udgør 1.300 kr.

Et kort udvisende det fredede areal, der udgør 3.200 m², er vedhæftet nærværende kendelse.

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

Den af fredningsnævnet for Århus amts nordlige fredningskreds den 7. marts 1975 afsagte kendelse vedrørende fredning af ejendommen matr.nr. 3 g, Basballe by, Agri sogn, stadfæstes med de foran anførte ændringer.

I erstatning tillægges følgende:

Gårdejer Johs. Søgaard Poulsen	43.000 kr.
Omkostninger	1.300 kr.
Ingeniør Jørgen Horwath	9.475,84 kr.
Omkostninger	250 kr.

Beløbene, bortset fra omkostningerne, forrentes med 10 % p.a. fra den 20. marts 1975 til anvisningen, der har fundet sted.

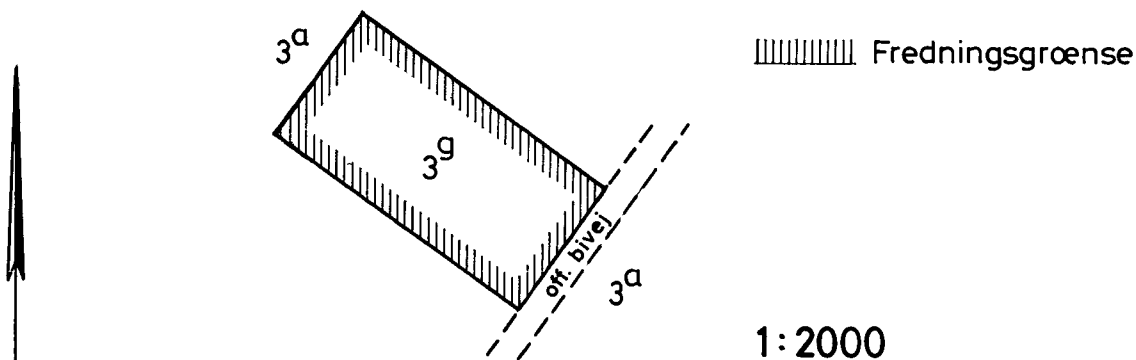
Erstatningsudgiften, ialt 52.475,84 kr. med renter som ovenfor bestemt, er udredt med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af Århus amtskommune.

Udskriftens rigtighed bekræftes.


G. Hermann.



Kortudsnit i 1:40 000



Matr. nr. 3^g, Basballe by, Agri sogn

Kortbilag hørende til

OVERFREDNINGSNÆVNETS

kendelse i sag nr.: 2263 / 75

Grundkort udarbejdet 1975

Sted: FPU for Århus amt

Rettelser, tilføjelser m. v.

af/dato Fredningsstyrelsens 3. kt.
1 februar 1977