

**Afgørelser – Reg. nr.: 06608.00**

**Fredningen vedrører: Kiers Gård**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet**

**Overfredningsnævnet                      28-01-1980**

**Fredningsnævnet                              21-03-1978**

**Kendelser**

**Deklarationer**

OVERFREDNINGSNÆVNET >

#15 ~~IV NV + NØ.~~  
1111 I NV

REG. NR. 6608

28/1-1980

År 1980, den 28. januar, afsagde overfredningsnævnet følgende

## k e n d e l s e

i sag nr. 2377/78 om fredning af omgivelserne ved Kiers Gård i Højer.

Fredningsnævnet for Sønderjyllands amts sydlige fredningskreds afsagde den 21. marts 1978 en kendelse om fredning af et ca. 3,76 ha stort areal omfattende matr.nr. 250 og 978, Højer, samt matr.nr. 198 og dele af matr.nr. 272, Ny Frederikskog. Sagen var rejst af miljøministeriet, fredningsstyrelsen, efter aftale med Højer kommune. Fredningen har til formål at sikre den oprindelige sammenhæng mellem den A-fredede marskgård Kiers Gård, der ejes af Sønderjyllands amtskommune med 2/3 og Højer kommune med 1/3, og den syd og sydvest for bygningerne liggende marsk.

Ved kendelsen blev arealet pålagt nærmere angivne fredningsbestemmelser, og der blev truffet beslutning om afståelse til Kiers Gård (d.v.s. til Sønderjyllands amtskommune og Højer kommune i forening) af matr.nr. 978, Højer, der var i privat eje. I erstatning for afståelsen blev der tilkendt ejeren 165.200 kr. med renter 10 % p.a. fra kendelsens dato, medens der ikke iøvrigt tilkendtes fredningserstatning.

Kendelsen er ikke indanket for overfredningsnævnet, men forelagt efter § 25 i den dagældende naturfredningslov.

Overfredningsnævnet har herefter besluttet at stadfæste fredningsnævnets kendelse med udeladelse af dens bestemmelser om forholdet til en udstykningsplan for industrigrunde øst for det fredede område og af bestemmelsen om påtaleret samt med ændringer vedrørende afståelsen af matr.nr. 978, Højer.

Om forholdet til udstykningsplanen bemærkes, at naturfredningsloven ikke afgiver hjemmel for fastsættelsen af særregler om beregningen af udnyttelsesgraden (bebyggelsesprocenten) ved bebyggelse uden for det fredede område. Overfredningsnævnet har for sit vedkommende intet at indvende mod det, der er tilsigtet med disse bestemmelser, men spørgsmålet må løses i en lokalplan for udstyknings-

området. Da det  $12\frac{1}{2}$  m brede bælte langs en del af fredningens østgrænse ifølge kendelsen skal være undergivet fredningens almindelige bestemmelser i enhver henseende, vil bæltet ikke kunne anvendes i forbindelse med erhvervsudnyttelse på grundene øst for det fredede område. Det findes derfor rigtigst, at bæltet ikke udstykkes fra matr.nr. 272, Ny Frederikskog, men at der i en lokalplan for industriområdet optages bestemmelser, der muliggør en bebyggelse på de vestligste industrigrunde af samme omfang, som hvis disse grundes areal var forøget med det  $12\frac{1}{2}$  m brede bælte.

Bestemmelsen om eksisterende bygninger udelades, idet disse som nævnt ovenfor er fredede i medfør af bygningsfredningsloven (lov nr. 195 af 8. juni 1966, efter 1. januar 1980 lov nr. 213 af 23. maj 1979), hvorefter alle bygningsarbejder vedrørende fredede bygninger, som går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra fredningsstyrelsen.

Bestemmelsen om påtaleret udelades under hensyn til § 2, stk. 3, i lov nr. 219 af 24. maj 1978 om ændringer i naturfredningsloven.

Efter foretagelse af nogle redaktionelle rettelser, bl.a. som følge af fredningsplanudvalgets nedlæggelse, er fredningsbestemmelserne for det fredede område som vist på kendeskortet følgende:

1. Der må ikke opføres ny bebyggelse, herunder skure, master o.lign., opstilles campingvogne eller anbringes reklamer.

Arealerne må ikke anvendes til henlæggelse af affald eller til nogen form for oplag.

2. Ejerne af Kiers Gård har pligt til at plante og vedligeholde 2 rækker elmetræer på matr.nr. 250, Højer, og matr.nr. 198, Ny Frederikskog, langs fredningens østgrænse.

Højer kommune har pligt til at plante og vedligeholde et 5 m bredt bælte på matr.nr. 272, Ny Frederikskog, langs fredningens østgrænse mod det kommende industriområde. Beplantningen skal ske med elmetræer eller – med amtsrådets godkendelse – med andre træer eller buske.

Bortset fra den nævnte beplantning og fra det nuværende haveareal umiddelbart syd for Kiers Gård skal de fredede arealer henligge som vedvarende græsningsarealer og må ikke beplantes.

Den eksisterende trævegetation, navnlig omkring gårdens bygninger, skal af ejerne plejes og fornyes i passende takt efter indhentet udtalelse fra fredningsstyrelsen.

3. Der må ikke foretages terrænændringer, hverken ved påfyldning eller afgravning. Fredningsnævnet kan dog efter indhentet udtalelse fra fredningsstyrelsen tillade, at der etableres en støjvold ind mod Højer Tæppefabrik.
4. Der må ikke foretages hegning, undtagen de lave el-hegn eller lignende kreaturhegn af nettråd og/eller pigtråd på lette pæle af træ eller metal, der er nødvendige for afgræsningen af området.
5. Der må ikke anlægges parkeringspladser inden for området. Fredningsnævnet kan dog efter indhentet udtalelse fra fredningsstyrelsen tillade, at der på matr.nr. 250, Højer, etableres parkering til brug for Kiers Gård.
6. Der må inden for området kun anlægges stier med samtykke fra fredningsstyrelsen. Nærmere regler for færdsel og ophold på de fredede arealer kan fastsættes af Højer kommune efter forhandling med fredningsstyrelsen.

Overfredningsnævnet har kunnet tiltræde, at matr.nr. 978, Højer, afstås til Sønderjyllands amtskommune og Højer kommune i forening, men har ikke kunnet tiltræde størrelsen af den ejeren tilkendte erstatning. Om afståelsen bestemmes yderligere, at amtskommunen og kommunen betaler ejeren saldoen på en sædvanlig refusionsopgørelse pr. 1. april 1978 med henholdsvis 2/3 og 1/3. Afståelseserstatningen er fastsat af taksationskommissionen vedrørende naturfredning ved kendelse af 28. august 1979 til 150.000 kr. Taksationskommissionen har endvidere tillagt ejeren 500 kr. i godtgørelse for sagsomkostninger.

Erstatningsbeløbet forrentes med 10 % p.a. fra den 21. marts 1978 til den 31. december 1978 og derefter med en variabel rente, der udgør 1 % mere end den af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto.

Erstatningen med renter og det af taksationskommissionen tilkendte omkostningsbeløb udredes af staten med 75 % og af Sønderjyllands amtskommune med 25 %.

#### H e r e f t e r b e s t e m m e s :

Den af fredningsnævnet for Sønderjyllands amts sydlige fredningskreds den 21. marts 1978 afsagte kendelse om fredning af omgivelserne ved Kiers Gård i Højer, stadfæstes med de af foranstående følgende ændringer, således at

- 1) ovennævnte fredningsbestemmelser hviler på matr.nr. 250 og 978, Højer, samt matr.nr. 198 og dele af matr.nr. 272, Ny Frederikskog, og
- 2) tjener som adkomst for Sønderjyllands amtskommune med 2/3 og

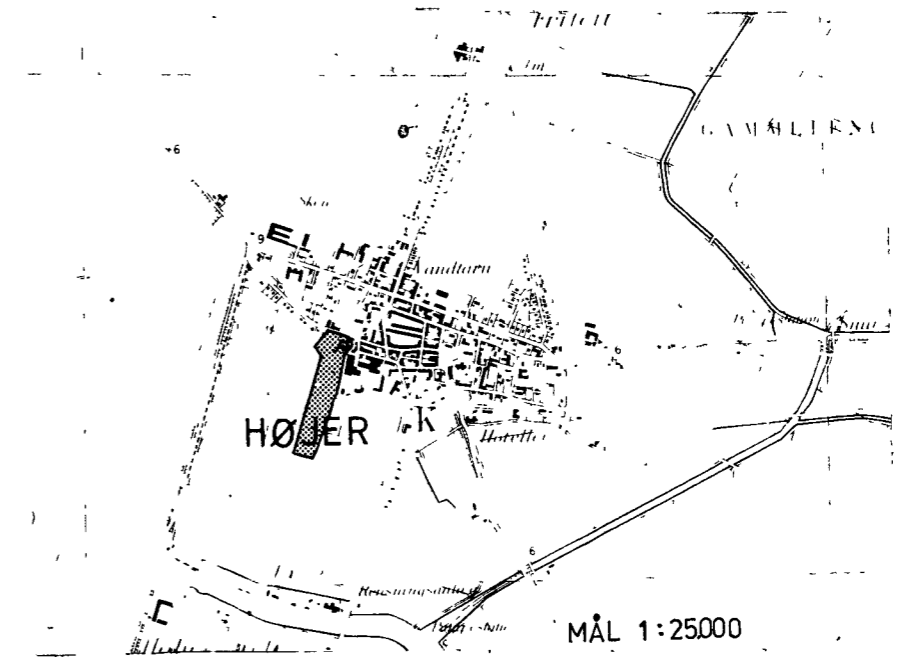
for Højer kommune med 1/3 for matr.nr. 978, Højer.

P. O. V.



Bendt Andersen  
overfredningsnævnets formand

UDARBEJDET AF FREDNINGSPLANUDVALGET FOR  
SØNDERJYLLANDS AMT  
TIL TJENSTLIG BRUG VED MILJØMINISTERIET.  
SÆRTRYK MED GEODÆTISK INSTITUTS TILLADELSE (A. 400/76)



## Kiers gård i Højer

Højer kommune, Sønderjyllands amt

 Område, omfattet af fredningen

 Ejerlavsgrense

Mål. 1:2000

Kortbilag hørende til

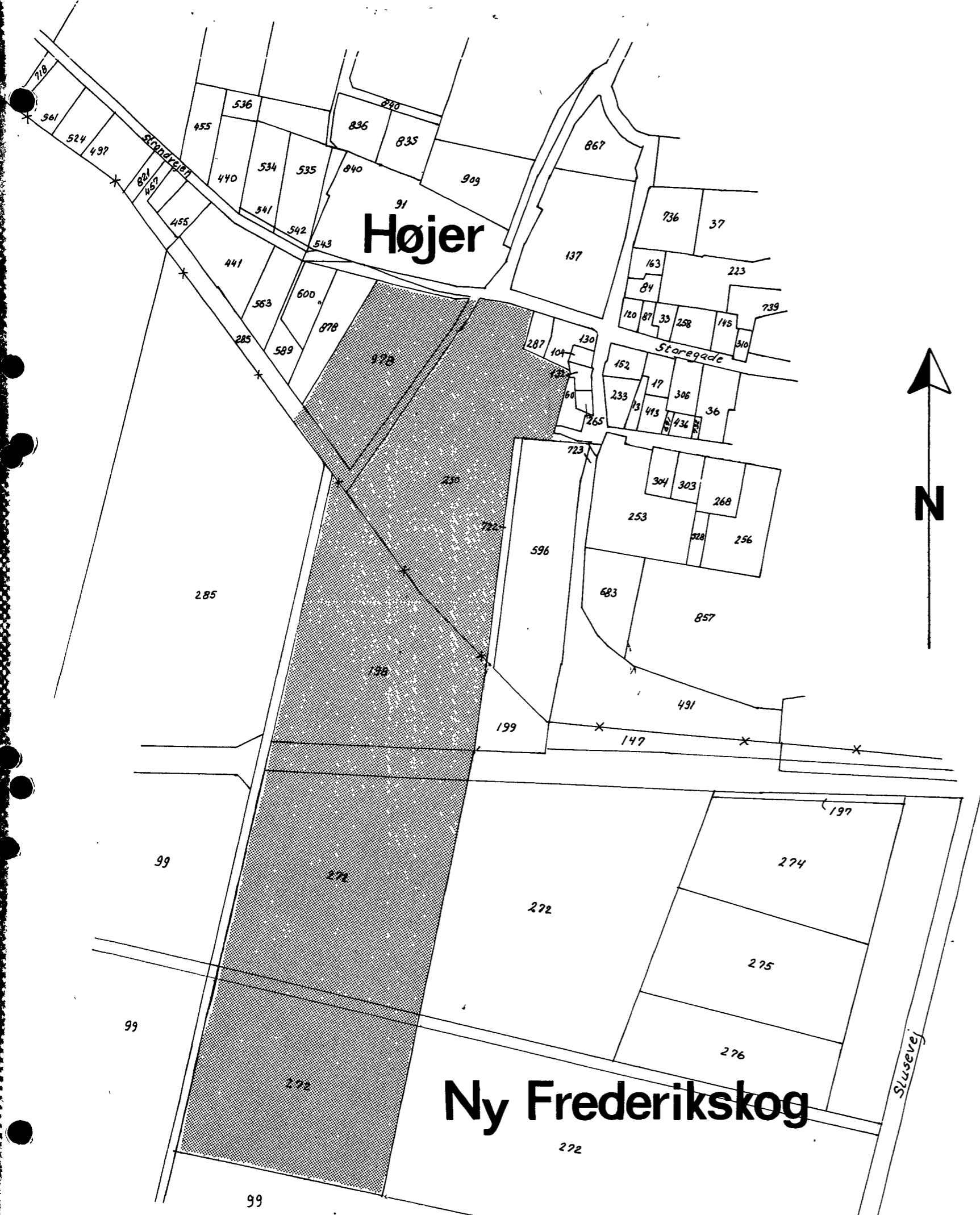
OVERFREDNINGSNÆVNETS

kendelse i sag nr.: 2377/78

Grundkort udarbejdet dec. 1977

Sted: Fredningsplanudvalget  
for Sønderjyllands amt  
Rettelser, tilføjelser m. v.

af Fredningsstyrelsen jan.  
1980



KORT. IIII<sup>I</sup> NV.

REG. NR. 6608

21/3-78

# Fredning af Kiers Gård i Højer



FREDNINGSNÆVNET>

År 1978 den 21. marts blev i  
J. nr. 329/77

Fredning af omgivelserne  
ved Kiers gård i Højer kommune,  
matr. nr. 250 og 978 Højer kommu-  
ne, Matr. nr. 198 og 272 Ny  
Frederikskog, Højer kommune,

afsagt sålydende

#### k e n d e l s e:

Ved skrivelse af 19. december 1977 har fredningsstyrelsen efter aftale med Højer kommune i medfør af naturfredningslovens § 11, jfr. § 1, rejst fredningssag for nogle arealer omkring Kiørs gård i Højer.

Kiørs gård består af en firlænget marskgård med tilhørende udhus og bygningerne, der er opført i begyndelsen af 1700-tallet, er fredet i klasse A. Bygningerne ligger på geststranden i den sydvestlige del af Højer by i sin oprindelige sammenhæng med den syd og sydvest for liggende marsk. Gården har et jordtilliggende på ca. 1,5 ha, der ligger umiddelbart omkring og syd for bygningerne og gårdens nærmeste omgivelser mod vest er endnu ubebyggede. Ejendommen gennemgår en omfattende restaurering for at sikre bygningernes bevarelse bl.a. med henblik på benyttelse til forskellige kulturelle formål.

Fredningen har til hensigt at sikre gårdens omgivelser og dennes oprindelige sammenhæng med den syd og sydvest for liggende marsk.

Arealet, der ønskes fredet, andrager ialt ca. 3,76 ha og omfatter matr. nr. 250 og 978 Højer samt matr. nr. 198 og dele af matr. nr. 272 Ny Frederikskog.

Matr. nr. 250 Højer og 198 Ny Frederikskog ( Kiørs gård ) ejes

af Sønderjyllands Amt med 2/3 og Højer kommune med 1/3.

Matr. nr. 272 Ny Frederikskog ejes af Højer kommune, medens matr. nr. 978 Højer ejes af murermester Niels P. Nielsen, Højer.

Fredningen har været bekendtgjort i Statstidende og i lokale aviser.

På et møde den 17. februar 1978 på kommunekontoret i Højer, hvor lodsejerne, fredningsplanudvalget og Danmarks Naturfredningsforening var repræsenteret, tilbød amtet og kommunen fredning uden vederlag, medens lodsejeren Niels P. Nielsen påstod det offentlige tilpligtet at overtage hans areal, 3304 m<sup>2</sup>, for 50 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet arealet, der var erhvervet med udstykning og parcelhusbyggeri for øje, ikke vil have nogen værdi for ham efter fredningen.

Det er oplyst, at Niels P. Nielsens areal ved byplanvedtægt stadfæstet den 21. august 1963 blev udlagt til boligområde, og at arealet for så vidt er byggemodnet, idet der er el, vand m.v. i den vej, grundstykket stødet op til, samt at arealet er centralt placeret og et meget attraktivt areal. Arealet er ved vurdering til ejendomsbeskatning pr. 1. april 1977 ansat til grundværdi 99.100 kr.

Ifølge oplysninger fra Højer kommune sælges der i øjeblikket byggegrunde fra en kommunal udstykning i udkanten af byen til 46 kr. pr. m<sup>2</sup>, men det må påregnes at m<sup>2</sup>-prisen vil stige i nye udstykninger.

Fredningsnævnet finder at det omhandlede areal bør fredes og at matr. nr. 978 Højer bør overtages af Kiers gård mod betaling af en erstatning til ejeren, murermester Niels P. Nielsen, på 50 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 165.200 kr.

Erstatningsbeløbet forrentes fra kendelsens dato med 1% over den af Nationalbanken pr. denne dato fastsatte diskonto.

Erstatningsbeløbet med tillæg af renter og sagsomkostninger ved ejendommens erhvervelse udredes med 3/4 af statskassen og 1/4 af Sønderjyllands Amtsfond.

Kort udfærdiget i december 1977 samt udstykningsplan er vedhæftet kendelsen.

Kendelsen vil i medfør af naturfredningslovens § 25 være at forelægge Overfredningsnævnet, men denne forelæggelse medfører ingen ankebehandling. Ønsker derfor en lodsejer eller anden ankeberettiget kendelsen ændret på noget punkt, må den pågældende selv indanke kendelsen for Overfredningsnævnet, hvilket skal ske inden 4 uger fra den dag, fredningsnævnets afgørelse ved nærværende kendelse er meddelt den pågældende.

Denne kendelse vil være at tinglyse på de berørte ejendomme med påtaleret for Fredningsnævnet for Sønderjyllands Amts sydlige Fredningskreds med prioritet forud for al pantegæld og andre retigheder af privatretlig oprindelse.

Fredningen sker på nedenanførte vilkår, der med få ændringer og tilføjelser er overensstemmende med den af sagsrejseren nedlagte fredningspåstand.

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

De på vedhæftede kort angivne arealer, matr. nr. 250 Højer og matr. nr. 198 Ny Frederikskog, matr. nr. 978 Højer, samt del af matr. nr. 272 Ny Frederikskog på ialt ca. 3.76 ha fredes på følgende vilkår:

Bebyggelse:

1. Der må ikke på det fredede område opføres nye bygninger, anlægges parkeringspladser, opstilles skure, master, campingvogne, reklamer og lignende. Der kan dog med fredningsnævnets tilladelse efter indhentet udtalelse fra fredningsstyrelsen oprettes parkeringsplads til brug for Kiers gård på matr. nr. 250 Højer.

Den østlige fredningsgrænse over matr. nr. 272 Ny Frederikskog forløber fra Kjarbyvejs sydskel mod syd parallelt med Slusevej. Fredningen skal ikke være til hinder for gennemførelsen af vedhæftede udstykningsplan ( Forslag II ), dateret 27/3 1977, hvorefter der åbnes mulighed for, at der placeres bebyggelse helt op til

fredningsgrænsen på området øst for fredningsgrænsen. Det tillades, at et 12½ meter bredt bælte af den fredede del af matr. nr. 272 langs den østlige fredningslinie, henregnes til de øst for grænsen beliggende industrigrunde og medregnes til disse grundens areal med henblik på beregning af udnyttelsesgraden. Det 12½ meter brede bælte er iøvrigt i enhver henseende undergivet fredningens almindelige bestemmelser.

Iøvrigt må der ikke foretages hegning, undtagen de lave el-hegn eller lignende kreaturhegn af nettråd og/eller pigtråd på lette pæle af træ eller metal, der er nødvendige for afgræsningen.

Der må således ikke foretages hegning mellem de enkelte perceller, der fremkommer ved udstykning af matr. nr. 272 i overensstemmelse med udstykningsplanen, ligesom der heller ikke på det fredede område må hegnes mellem disse parceller og det øvrige fredede område.

2. Eksisterende bygninger må kun udvides, genopføres eller ombygges eller på anden måde ændres udvendigt i overensstemmelse med tegninger og beskrivelser, der forud er godkendt af fredningsnævnet efter indhentet udtalelse fra Det særlige Bygningssyn.

#### Beplantning.

Det pålægges Kiers gård at plante 2 rækker elmetræer eller andre træer/buske efter nærmere aftale mellem Højer kommune og fredningsplanudvalgets sekretariat, på matr. nr. 250 Højer og matr. nr. 198 Ny Frederikskog, langs fredningens østgrænse.

Det pålægges Højer kommune at sikre, at der tilplantes og vedligeholdes et 5 meter bredt bælte langs den østlige fredningsgrænse på de parceller af matr. nr. 272 Ny Frederikskog, der er delvis omfattet af fredningen, ( jfr. udstykningsplan). Beplantningen skal ske med elmetræer eller andre træer/buske efter nærmere aftale mellem Højer kommune og fredningsplanudvalgets sekretariat. Herudover må arealerne ikke beplantes yderligere.

Udover det nuværende haveareal umiddelbart syd for Kiers gård skal arealerne iøvrigt henligge som vedvarende græsningsarealer. Trævegetationen på arealerne, navnlig omkring gårdens bygninger, skal af ejeren plejes og fornys i passende takt og efter forud indhentet udtalelse fra fredningsstyrelsen.

Terrænforhold:

Der må ikke foretages terrænændring, hverken ved påfyldning eller afgravning, herunder henlæggelse af affald eller nogen form for oplæg. Der kan med nævnets tilladelse efter indhentet udtalelse fra fredningsstyrelsen etableres støjvold ind mod Højer Tæppefabrik.

Færdsel:

Det skal være tilladt Højer kommune efter fredningsstyrelsens forudgående tilladelse at anlægge og afmærke offentlige tilgængelige stier. Højer kommune fastsætter, efter forhandling med fredningsstyrelsen nærmere regler for færdsel og ophold på de fredede arealer.

Påtaleret:

Påtaleret tillægges fredningsnævnet for Sønderjyllands Amts sydlige Fredningskreds.

I erstatning for afgivelse af matr. nr. 298 Højer til Kiers gård udbetales til murermester Niels P. Nielsen, Højer, 165.200 kr. med rente årlig fra kendelsens dato 1% over Nationalbankens pr. denne dato fastsatte diskonto.

Erstatningen samt omkostningerne ved erhvervelsen af ejendommen udredes af statskassen med 3/4 og af Sønderjyllands Amtsfond med 1/4.

Edgar Andersen

S.A. Koustrup

Erling Petersen

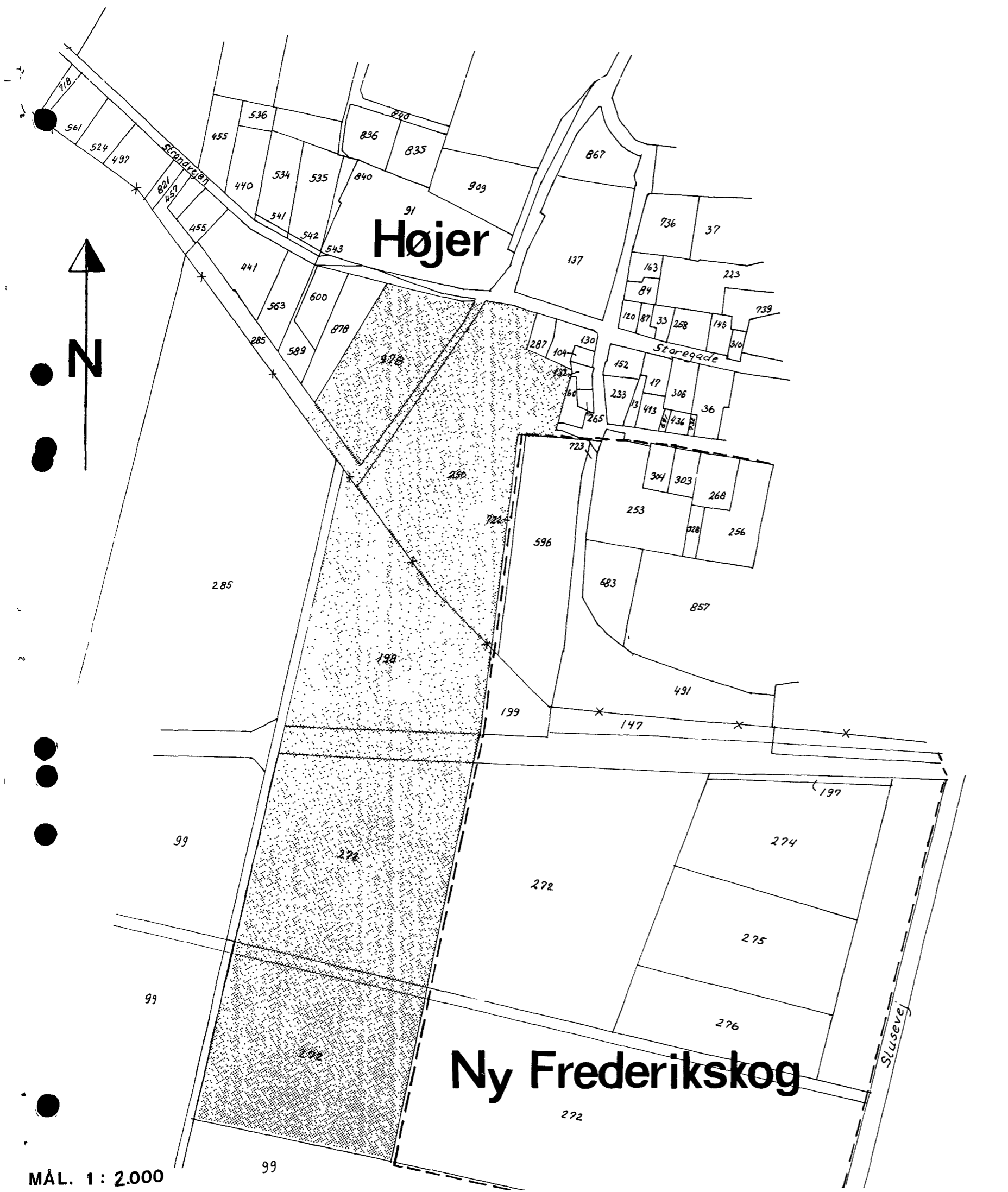
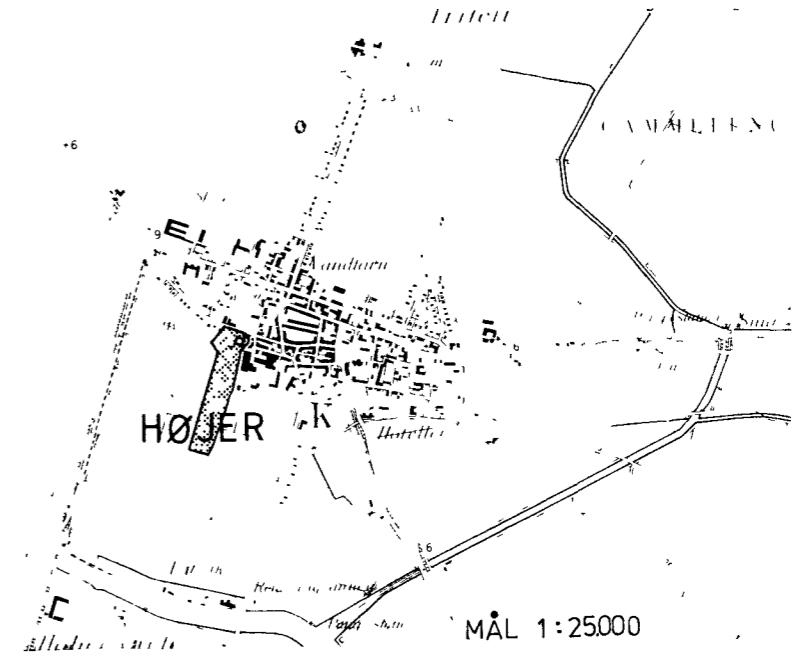
**UDSKRIFTENS RIGTIGHED BEKRÆFTES**

Naturfredningsnævnet for Sønderjyllands  
amts sydlige fredningskreds  
Dommerkontoret i Tønder  
Nørregade 31, Tønder, Telf. 04-72 10 05

, den 29. marts 1978

*S.A. Koustrup*  
S.A. Koustrup


/ia.



# Fredning af Kiers gård i Højer

- Område, der ønskes fredet
- Grænse for område 9 i h. t. kommunes § 15-rammer
- ×
 Ejerlavsgænse

december 1977

  
 FREDNINGSPLANUDVALGET FOR SØNDERJYLLANDS AMT  
 Amtshuset, 6200 Åbenrå

DISPENSATIONER>

**Afgørelser – Reg. nr.: 06608.00**

**Dispensationer i perioden: 04-11-1982 - 29-10-1990**



- 5 NOV. 1982

Naturfredningsnævnet for Sønderjyllands  
amts sydlige fredningskreds  
Dommerkontoret i Tønder  
Nørregade 31 - 6270 Tønder - Telf 04 - 72 22 05

År 1982 den 4. november foretog retsassessor Iversen følgende sag på Dommerkontoret i Tønder.

J.nr. 213/82

Beplantning og etablering af P-areal vest for Kiers gård i Højer matr. nr. 250 og 970 Højer  
Overfredningsnævnskendelse af 19. december 1978 og 28. januar 1980 vedr. Kiers gård (O.Fr.nv. j.nr. 2377/78)

Der fremlagdes skrivelse af 18. oktober 1982 med bilag fra Sønderjyllands Amtskommune og med påtegninger af 21. oktober 1982 fra Sønderjyllands Amtsråd (j.nr. 20-11-35-74) og af 29. oktober 1982 fra fredningsstyrelsen (j.nr. F 1303/8-22).

Af sagens oplysninger fremgår bl.a.

at Kiers Gård med tilhørende arealer er omfattet af ovennævnte fredningskendelse

at beplantning ved og etablering af P-areal, hvis placering og udformning er aftalt med fredningsafdelingen, udføres indenfor rammerne af de ved kendelsen fastsatte fredningsbestemmelser, der kræver indhentet udtalelse fra fredningsstyrelsen, og hvorefter fredningsnævnet har påtaleret,

at P-arealets belægning kan sammenlignes med en græsarming med natursten, og

at fredningsafdelingen og fredningsstyrelsen anbefaler, at der meddeles tilladelse.

I henhold til ovennævnte fredningskendelse og på forannævnte grundlag meddeler et enigt fredningsnævn herved tilladelse til den ansøgte be-

plantning ved og etablering af P-areal vest for Kiers Gård og langs med  
det eksisterende hegn mod matr. nr. 978 Højer.



O. Iversen

suppl.

/hc

Afgørelsen kan inden 4 uger fra dens modtagelse indklages for  
Overfredningsnævnet, Amaliegade 13, 1256 København K. af an-  
søgeren og forskellige myndigheder. Først når det efter klage-  
fristens udløb er konstateret, at afgørelsen ikke er indbragt for  
Overfredningsnævnet, kan dispensationen udnyttes.

30 OKT. 1990

REG. NR. 0-6608.00

FREDNINGSNÆVNET FOR SØNDERJYLLANDS AMTS  
Sydlige fredningskreds,  
Dommerkontoret i Tønder.

Den 29. oktober 1990 foretog formanden, dommer S.A. Koustrup,  
følgende sag på dommerkontoret:

J.nr. 61/90

Ansøgning fra Haderslev Museum og fra  
bestyrelsen for Kiers gård om tilla-  
delse til at opføre en runddysse på  
arealer tilhørende Kiers gård i Højer.

§ 34

Der fremlagdes skrivelse af 19. oktober 1990 med bilag fra  
amtsrådet, j.nr. 8-70-53-1-517-6-90.

Det fremgår af sagen, at Kiers gårds bygninger er fredet i klasse  
A, og at jorden omkring gården er fredet ved Overfredningsnævnets  
kendelse af 28. januar 1980. Fredningens formål er at sikre den  
oprindelige sammenhæng mellem bygninger og den syd og sydvest for  
liggende marsk.

Det er oplyst, at runddyssen tænkes opført som den antages at  
have set ud i stenalderen. Den bliver 16 m i diameter og ikke  
over 2 m høj i midten. Omkring dyssen opstilles en randstenskæ-  
de, hvis sten højst vil have et toppunkt 1 m over terræn. Dyssen  
opstilles umiddelbart øst for en række mindre træer. Den vil  
således kun i meget ringe grad genere udsynet til marsken.

Arealet ejes af Sønderjyllands amt og bestyres af Bestyrelsen for  
Kiers gård, som sammen med Haderslev Museum har ønsket at opstil-  
le dyssen.

Planstyrelsen har i en vedlagt skrivelse bl.a. anført følgende:

Miljøministeriet

Skov- og Naturstyrelsen

J.nr. SN 1211/8-0017

Akt. nr.

BH.

1

Lus  
JA

"Efter det oplyste er runddyssen udgravet i sommerens løb i nærheden af Kiers gård og foreslås overflyttet til haven ved Kiers gård, for der at give de besøgende et supplerende kendskab til det tidligere kulturlandskab.

I den anledning skal det herved tilkendegives, at Planstyrelsen ud fra et bygningsfredningsmæssigt synspunkt ikke vil modsætte sig en overflytning af runddyssen til haven ved Kiers gård.

Opmærksomheden henledes dog på, at Kulturhistorisk kontor i Skov- og Naturstyrelsen meget vel kan have bemærkninger til det påtænkte projekt."

Det er videre oplyst, at amtsrådet telefonisk har forelagt sagen for Skov- og Naturstyrelsen, der har meddelt, at man ikke har noget at indvende imod opstillingen.

Da det ansøgte ikke strider imod fredningens formål, meddeler navnet herved i medfør af naturfredningslovens § 34 tilladelse til det ansøgte.

I medfør af naturfredningslovens § 64a bortfalder tilladelsen, såfremt den ikke er udnyttet inden 5 år fra dato.

  
S.A. Koustrup.

/ha

Afgørelsen kan inden 4 uger fra dens modtagelse indklages for Overfredningsnævnet, Slotsmarken 15, 2970 Hørsholm, af ansøgeren og forskellige myndigheder. Først når det efter klagefristens udløb er konstateret, at afgørelsen ikke er indbragt for Overfredningsnævnet, kan dispensationen udnyttes.