

Afgørelser – Reg. nr.: 07175.00

Fredningen vedrører: Skt. Nikolaj Bjerg

Domme

OPHÆVET - arealet indgår
delvist i ny fredning reg.nr.
8051.00

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet

23-12-1981

Fredningsnævnet

09-06-1980

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET>

23/12-1981

Overfredningsnævnets afgørelse
af 23. december 1981

om fredning af en del af Skt. Nikolaj Bjerg ved Sebbersund i Nibe
kommune (sag nr. 2461/80).

Fredningsnævnet for Nordjyllands amts sydlige fredningskreds har den 9. juni 1980 truffet afgørelse om fredning af det ca. 30 m høje Skt. Nikolaj Bjerg og dets omgivelser på Sebbersund-halvøen i Nibe kommune, ialt ca. 23 ha. Sagen er rejst i 1978 af det daværende fredningsplanudvalg for Ålborg amt og er efter udvalgets nedlæggelse videreført af Nordjyllands amtsråd. Danmarks Naturfredningsforening er indtrådt i sagen som medrekvisitent.

Fredningens formål er at sikre opretholdelse af den landskabelige værdi af Skt. Nikolaj Bjerg og dets nærmeste omgivelser, især af hensyn til udsigten til og fra det omliggende landskab, og at sikre offentlighedens adgang til "bjerget". Fredningen har tillige til formål at sikre "bjergets" skrænter som en botanisk karakterlokalitet og at bevare muligheden for en nærmere arkæologisk undersøgelse af sandsynlige levn efter middelalderlige bebyggelser og begravellespladser på "bjerget".

Fredningen omfatter 16 ejendomme helt eller delvis, hvoraf 6 ejendomme skal afstås til amtskommunen. På den ene af disse ejendomme er opført 17 sommerhuse, som efter fredningsafgørelsen skal fjernes i 1989, hvis de nuværende husejere og/eller deres nuværende ægtefæller da ikke længere ejer det pågældende sommerhus, og ellers ved den længstlevende ægtefælles død.

Fredningsnævnets afgørelser i sagen er i henhold til naturfredningslovens § 25 forelagt overfredningsnævnet til efterprøvelse. Afgørelsen om fredningens gennemførelse og indhold er tillige påklaget til overfredningsnævnet af ejerne af 3 ejendomme og af alle 17 sommerhusejere.

De 17 sommerhusejere og ejerne af den ejendom, hvorpå sommerhusene er opført, har ønsket husene bibeholdt uden tidsbegrænsning. De øvrige ankende grundejere har enten modsat sig fredningen eller ønsket fredningsbestemmelserne ændret.

Nordjyllands amtsråd og Danmarks Naturfredningsforening har for overfredningsnævnet anbefalet fredningen gennemført som bestemt af fredningsnævnet. Nibe byråd og Sebbesund Borgerforening har også anbefalet fredningen, men således at der ikke kræves fjernelse af de 17 sommerhuse. Miljøministeriet, fredningsstyrelsen, har henstillet stadfæstelse af de fredningsbestemmelser, som har arkæologisk begrundelse.

Det område, der er omfattet af fredningsnævnets afgørelse, ligger i landzone og er ubebygget bortset fra de nævnte 17 sommerhuse. Området grænser mod syd og øst til eksisterende helårs- og sommerhusbebyggelse, som også ligger i landzone. Området omfatter mod syd 4 ubebyggede grunde, der er udstykket i 1973 med henblik på opførelse af sommerhuse, efter at amtsrådet havde meddelt tilladelse dertil i medfør af by- og landzonenloven.

Mere end en tredjedel af området er omfattet af naturfredningslovens § 46 om strandbeskyttelse. Endvidere er den nordligste del af området i lokalplan pålagt byggelinie langs den projekterede omfartsvej, som udgør fredningsgrænsen mod nord.

Efter regionplanen for Nordjyllands amtskommune skal naturværdierne på Sebbesund-halvøen respekteres i videst muligt omfang, og den nuværende arealanvendelse må kun ændres, hvis det sker i overensstemmelse med målsætningerne for området i den tidligere fredningsplanlægning.

Nibe byråd har den 17. september 1980 vedtaget et forslag til lokalplan, der omfatter Sebbesund-halvøen syd for den projekterede omfartsvej bortset fra fredningsområdet. Lokalplanforslaget er under omarbejdelse bl.a. som følge af fremkomne indsigelser, og dets genfremsættelse afventer overfredningsnævnets afgørelse i fredningssagen. Kommunen har oplyst, at et omarbejdet lokalplanforslag vil blive søgt tilpasset fredningen.

Under overfredningsnævnets behandling af fredningssagen har ejerne af ejendommen med de 17 sommerhuse oprettet en deklaration med Nibe byråd som påtaleberettiget, hvorefter almenheden har ret til gående færdsel og kortvarige ophold på ejendommen som hidtil.

I sagens behandling har deltaget 9 af overfredningsnævnets medlemmer.

Overfredningsnævnet skal enstemmigt udtale:

De fleste af de nævnte 17 sommerhuse på lejet grund ligger skjult i bevoksning, og det må lægges til grund, at Nibe byråd i en lokalplan vil optage bestemmelser til sikring af, at de ganske få uheldigt beliggende huse med tiden bliver fjernet og erstattet af huse med mere skånsom beliggenhed. Uanset husenes tilstedeværelse har offentligheden hidtil kunnet færdes på ejendommen, og denne færdselsret kan sikres opretholdt. Der findes herefter ikke tilstrækkelig anledning til at kræve de 17 huse fjernet som led i en fredning.

Et flertal på 5 medlemmer finder dernæst, at der heller ikke iøvrigt bør gennemføres fredning i det omfang, som fredningsnævnet har besluttet.

Den almindeligt gældende lovgivning og den planlægning, som omfatter eller vil komme til at omfatte området, vil efter disse medlemmers skøn i tilstrækkelig grad sikre de landskabelige værdier, der er knyttet til området. Det ville dog landskabeligt set være bedst, om de 4 sommerhusgrunde i den sydligste del af området blev helt friholdt for bebyggelse. Den erstatning, som måtte tilkendes ejerne for et byggeforbud eller for afståelse af grundene, vil imidlertid stå i misforhold til det, der i landskabelig henseende kan opnås derved.

Disse medlemmer finder endvidere, at hensynet til at skaffe offentligheden adgang til området i væsentligt omfang er tilgodeset gennem den deklaration, som ejerne af ejendommen med de 17 sommerhuse har oprettet, og at hverken dette hensyn eller - da husene ikke skal kræves fjernet - andre fredningsmæssige hensyn kan føre til, at den pågældende ejendom skal afstås til det offentlige. Stien, som er udlagt ved fredningsnævnets afgørelse, og som der er fremsat indvending imod, findes at have en så udelukkende lokal interesse, at det bør overlades til byrådet at træffe bestemmelse herom.

Flertallet finder således, at de fredningsmæssige hensyn er tilstrækkeligt tilgodeset, når fredningen begrænses til i det væsentlige at omfatte skræntarealerne, der har en særlig botanisk interesse, og den nordlige del af "bjerget" med de særlige arkæologiske interesser.

Et mindretal på 3 medlemmer har stemt for, at fredningsnævnets afgørelse i det væsentlige burde stadfæstes bortset fra kravet om fjernelse af de 17 sommerhuse.

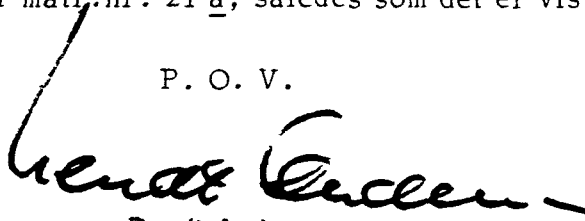
Et andet mindretal på et medlem har stemt for, at fredningen helt burde opgives.

Idet den af fredningsnævnet truffene fredningsafgørelse ophæves, fastsættes der herefter følgende fredningsbestemmelser for det område, som er vist på kortet, der hører til overfredningsnævnets afgørelse, og som helt eller delvis omfatter de ejendomme, der er anført på vedhæftede bilag:

1. Fredningen har til formål på det særprægede og markant beliggende Skt. Nikolaj Bjerg at sikre de botaniske interesser, som er knyttet til "bjergets" skrænter, og de arkæologiske interesser, som er knyttet til det nordligste bakkedrag, hvor Skt. Nikolaj kirke har ligget. Fredningen har tillige til formål at udvide offentlighedens adgang til "bjerget".
2. Skræntarealerne, der er vist med særlig signatur på fredningskortet, skal henligge i naturtilstand. Eksempelvis må tilplantning ikke finde sted. Nordjyllands amtsråd har ret til på disse arealer at foretage landskabspleje, herunder fjernelse af eksisterende bevoksning, når det skønnes ønskeligt, og når foranstaltningerne forinden er drøftet med vedkommende ejer.
3. De dele af matr.nr. 20 a, Sebbesund By, Sebbe, og af umatrikuleret fælles lergrav, som ligger oven for skræntarealerne, og som formodes at rumme arkæologiske levn, skal henligge i vedvarende græs. En påtænkt jordbearbejdning skal forinden og med mindst 4 ugers varsel anmeldes til fredningsstyrelsen, der kan modsætte sig, at arbejdet udføres.
4. Offentligheden har ret til gående færdsel og kortvarige ophold på den del af matr.nr. 20 a, som er omfattet af fredningen. Nordjyllands amtsråd kan etablere en gennemgang i hegnet mellem denne ejendom og matr.nr. 22 b, jfr. fredningskortet.

Offentligheden har endvidere ret til gående færdsel ad markvejen langs det østlige skel for matr.nr. 21 a, således som det er vist på fredningskortet.

P. O. V.



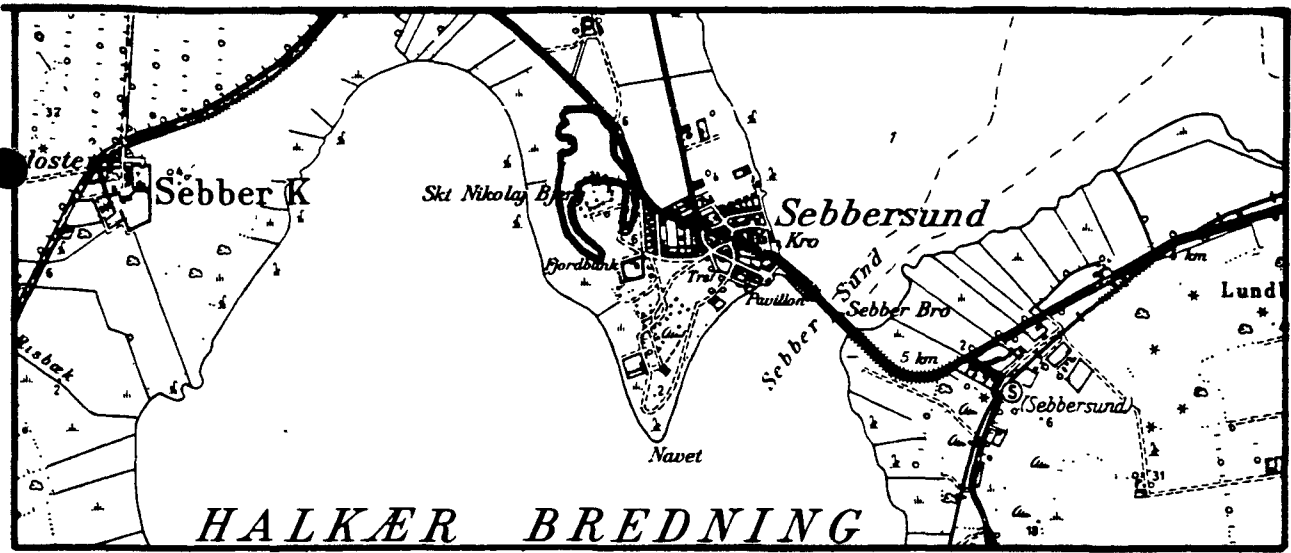
Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand

F O R T E G N E L S E

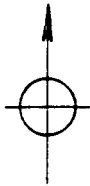
over ejendomme som helt eller delvis er omfattet af overfrednings-
nævnets afgørelse af 23. december 1981 om fredning af en del af
Skt. Nikolaj Bjerg ved Sebbersund i Nibe kommune (sag nr. 2461/80).

Alle af Sebbersund By, Sebber:

Matr.nr. 3 a, 20 a, 21 a, 21 t, 21 u, 21 v, 21 x, 22 b, 36 a, 63 a og umatrikule-
ret fælles lergrav.



UDARBEJDET AF FREDNINGSSTYRELSEN
 TIL BRUG VED FREDNINGSSAGER
 SÆRTRYK MED GEODATISK INSTITUTS TILLADELSE (A 400/76)

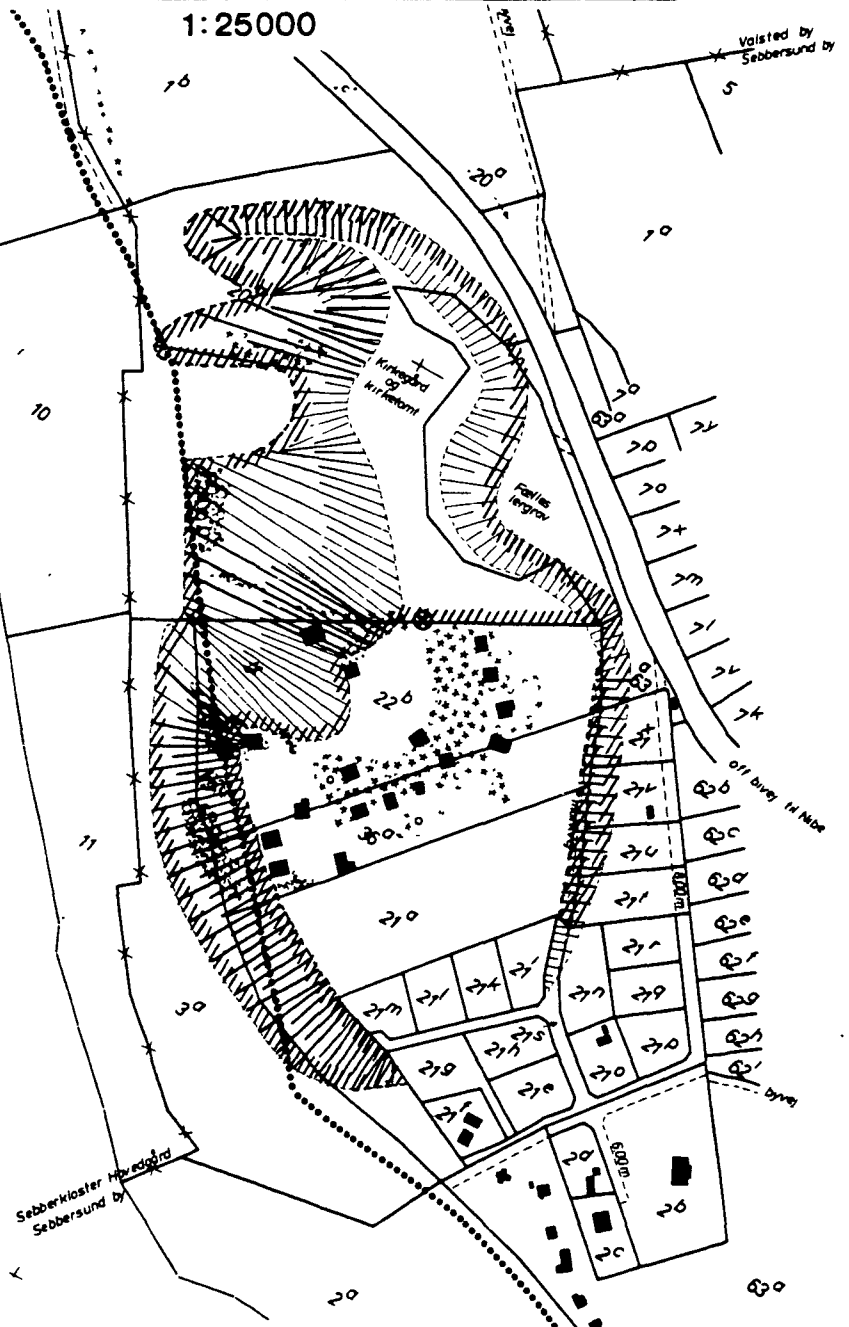


**AREALER AF
 SEBBER SOGN
 NIBE KOMMUNE
 NORDJYLLANDS AMT**

SIGNATURFORKLARING

- Fredningsgrænse
- Hegngennemgang
- Skrant
- Levtræbevoksning
- Nåletræbevoksning
- Strandbeskyttelseslinie

Målforhold ca. 1:4.000



**FREDNINGSKORT
 SKT. NIKOLAJ BJERG**

OVERFREDNINGSNÆVNETS
 fredningsafgørelse af
 1981 i sag nr. 2461/80

Grundkort udarbejdet: 1978
 af Fredningsplanudvalget for
 Nordjylland amt
 Rettelser, tilføjelser m. v.
 af Fredningsstyrelsen
 Dato: 18 december 1981

Overfredningsnævnets afgørelse

af 23. december 1981

om erstatning i anledning af fredningen af en del af Skt. Nikolaj
Bjerg ved Sebbersund i Nibe kommune (sag nr. 2461/80).

Fredningsnævnet for Nordjyllands amts sydlige fredningskreds har den 9. juni 1980 truffet afgørelse om erstatningen i anledning af den samtidig besluttede fredning af Skt. Nikolaj Bjerg og dets omgivelser på Sebbersund-halvøen i Nibe kommune. Erstatning blev tilkendt ejerne af 14 af de berørte 16 ejendomme med ialt 530.151 kr., heraf 490.651 kr. for afståelse af 5 ejendomme til Nordjyllands amtskommune, medens fredningsnævnet ikke fandt grundlag for at tilkende ejerne af 17 sommerhuse på lejet grund nogen erstatning.

Fredningsnævnets afgørelse er i henhold til naturfredningslovens § 25 forelagt overfredningsnævnet til efterprøvelse. Erstatningsfastsættelsen er tillige påklaget til overfredningsnævnet af ejerne af 8 af de berørte ejendomme samt af ejerne af de 17 sommerhuse.

I sagens behandling har deltaget 9 af overfredningsnævnets medlemmer.

Overfredningsnævnet skal enstemmigt udtale:

Ved anden afgørelse af dags dato har overfredningsnævnet begrænset fredningens geografiske udstrækning meget væsentligt og foretaget en betydelig begrænsning af fredningsbestemmelserne. Fredningen omfatter nu kun 9 ejendomme helt eller delvis og kun skræntarealerne på den ejendom, hvor de 17 sommerhuse ligger. Af de ankende ejeres ejendomme er nu kun en begrænset del af 2 ejendomme, matr.nr. 3 a og 21 a, Sebbersund By, Sebber, og matr.nr. 22 b og 36 a, sstd., omfattet af fredningen. Grundlaget for erstatningsfastsættelsen er således ændret væsentligt i forhold til fredningsnævnets afgørelse.

Erstatningen i anledning af fredningen skal modsvare det tab, som fredningen påfører ejerne af de fredede ejendomme, og erstatningen findes herefter at måtte fastsættes således (idet løbenumrene i fredningsnævnets afgørelse er anvendt):

Til Børge Bøgsted som ejer af matr.nr. 3 a og 21 a (ejendommen under lb.nr. 1), idet fredningen nu kun omfatter skræntarealet samt ca. 70 m markvej i østskellet for matr.nr. 21 a: 2.000 kr.

Til lige deling mellem Karla Jørgensen, Signe Nielsen, Marie Jepsen og Edith Møller som ejere af matr.nr. 22 b og 36 a (ejendommen under lb.nr. 5), idet fredningen nu kun omfatter skræntarealet og ikke er til hinder for bevaring af de sommerhuse, der er opført helt eller delvis på skræntarealerne: 3.000 kr.

Til Ib Høj som ejer matr.nr. 21 t (ejendommen under lb.nr. 6), idet fredningen fortsat omfatter 412 m² af ejendommen, og idet fredningsnævnets erstatningsfastsættelse tiltrædes: 1.300 kr.

Til Else Nielsen som ejer matr.nr. 21 u, 21 v og 21 x (ejendommene under lb.nr. 7), idet fredningen fortsat omfatter 483 m² af matr.nr. 21 u, 645 m² af matr.nr. 21 v og 713 m² af matr.nr. 21 x, og idet fredningsnævnets erstatningsfastsættelse tiltrædes: 6.000 kr.

Det er herved lagt til grund, at en kommende lokalplan vil tillade ejendommene anvendt til helårsbebyggelse, og at der i forbindelse hermed vil blive foretaget skelforandringer, således at matr.nr. 21 x får en størrelse, der muliggør opførelse af et parcelhus på ejendommen.

Til Sebbersund Borgerforening som ejer af matr.nr. 63 a (ejendommen under lb.nr. 8), idet fredningsnævnets afgørelse tiltrædes: 0 kr.

Til ejerne af umatrikuleret fælles lergrav (ejendommen under lb.nr. 9), hvorved bemærkes, at erstatningskrav ikke er fremsat over for fredningsnævnet: 0 kr.

Til Gudmund Christensen som ejer af matr.nr. 20 a (ejendommen under lb.nr. 10), idet fredningen nu kun omfatter skrænterne på ejendommen og det oven for skrænterne liggende areal, men tillægger offentligheden færdsels- og opholdsret på arealet

11.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes efter naturfredningslovens § 19, stk. 4, 1. pkt., fra den 9. juni 1980 (datoen for fredningsnævnets afgørelse) med en årlig rente, der er 1 % højere end den til enhver tid af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto.

Fredningsnævnet har fastsat godtgørelser for advokat- eller konsulentbistand med ialt 6.500 kr. Disse omkostningsfastsættelser kan ikke ændres af overfredningsnævnet.

I godtgørelse for omkostninger under overfredningsnævnets behandling af sagen tillægges der følgende beløb (idet løbenumrene i fredningsnævnets afgørelse er anvendt):

Til Børge Bøgsted (ejendommen under lb.nr. 1)	500 kr.
Til Investeringselskabet Guldbækken A/S (ejendommen under lb.nr. 2)	500 kr.
Til ApS Betonvarefabrikkerne (ejendommen under lb.nr. 4)	500 kr.
Til Karla Jørgensen, Signe Nielsen, Marie Jepsen og Edith Møller (ejendommen under lb.nr. 5)	6.000 kr.
Til Thomas Søndergård Rasmussen (ejendommen under lb.nr. 11) idet beløbet udbetales direkte til Landskontoret for Landboret	1.000 kr.,
Til Aage Bandholst Jensen (ejendommen under lb.nr. 13)	500 kr.
Til Elly Henriksen (sommerhus nr. 2) idet beløbet udbetales direkte til advokat J.J. Borregård	500 kr.,
Til E. Linde Severinsen (sommerhus nr. 4) idet beløbet udbetales direkte til advokat J.J. Borregård.	500 kr.,

Til Aage Jensen (sommerhus nr. 6) 500 kr.,
idet beløbet udbetales direkte til advokat J.J.
Borregård.

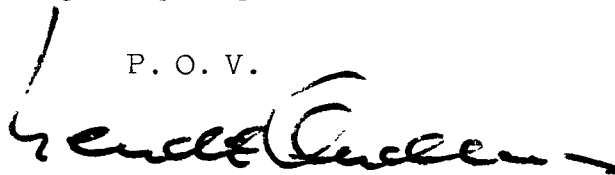
Til Oda Johansen (sommerhus nr. 10) 500 kr.,
idet beløbet udbetales direkte til advokat J.J.
Borregård.

Til Finn Nevel (sommerhus nr. 15) 500 kr.,
idet beløbet udbetales direkte til advokat J.J.
Borregård.

Det samlede erstatningsbeløb på 23.300 kr. med renter og de af fredningsnævnet og overfredningsnævnet tilkendte omkostningsbeløb på ialt 18.000 kr. udredes af staten med 75 % og af Nordjyllands amtsråd med 25 %.

Overfredningsnævnets ovenstående afgørelse af erstatningsspørgsmålene i sagen kan kun påklages til Taksationskommissionen vedrørende naturfredning (adresse: Amaliegade 13, 1256 København K.) for så vidt angår ejendommene under lb.nr. 1, 5 og 10. Klage kan iværksættes af ejerne af disse ejendomme, af miljøministeren og af Nordjyllands amtsråd. Klagefristen er 4 uger fra den dag, overfredningsnævnets afgørelse er meddelt den pågældende. Størrelsen af de tillagte omkostningsbeløb kan dog ikke påklages til taksationskommissionen.

P. O. V.



Bendt Andersen
overfredningsnævnets formand

FREDNINGSNÆVNET >

OPHÆVET

Fredningsnævnet for Nordjyllands amts sydlige fredningskreds har den 9. juni 1980 truffet følgende

a f g ø r e l s e

i sag nr. 198/78 om fredning af Skt. Nikolaj Bjerg og dets omgivelser.

Ved skrivelse af 27. juni 1978 har Fredningsplanudvalget for Nordjyllands amt begæret fredningssag rejst til fredning af Skt. Nikolaj Bjerg og dets omgivelser ved Sebbesund i Nibe kommune.

Fredningsforslaget, der vedrører ca. 23 ha, omfatter det ca. 30 m høje Skt. Nikolaj Bjerg, der er en ca. 500 m lang og ca. 200 m bred nordsyd orienteret moræne beliggende midt i Halkær Å-tunneldalen et par kilometer før den opløses i Nibe Bredning. Bjergets nærmeste omgivelser afgrænses af Halkær Bredning, en projekteret omfartsvej omkring Sebbesund, Sebbesund by, og det tilgrænsende sommerhusområde "Navet".

På og omkring selve Bjergets top findes 17 sommerhuse på lejet grund, hvilke huse for langt den største del er opført i halvtresserne. Husene, der alle er placeret med en storslået udsigt, er mer eller mindre slørede af bevoksning, herunder af en mindre - noget forsømt - nåletræsplantage. I den sydlige og østlige del er der under forslaget medtaget 4 i 1973 udstykkede byggemodne sommerhusgrunde og skræntarealer hørende under 7 udenfor fredningen liggende sommerhusgrunde. De øvrige i fredningsforslaget medtagne arealer består af dyrket landbrugsjord og græsklædte udrykkede arealer og skræntarealer.

Formålet med forslaget er at sikre Skt. Nikolaj Bjergs og dets omgivelser landskabelige værdi, at sikre bjergets skrænter som botanisk karakterlokalitet og at sikre resterne af Skt. Nikolaj kirke og begravelserne omkring denne.

Forslaget begrundes i landskabelig henseende med bjergets enestående formation, hvorfra og hvortil der er en storslået udsigt til og fra det omliggende landskab: Halkær

Bredning, tunneldalsskrænterne ved Djørup og Lundby, Nibe Bredning, det marine forland ved Valsted, Sebberkloster og igen tunneldalsskrænterne ned mod Halkær.

Botanisk er bjerget betegnet som karakterlokalitet for Himmerlands skræntbevoksninger som følge af den meget klare adskillelse mellem dybere liggende frugtbare jordarter og overliggende næringsfattige jordarter, der er karakteristisk for mange himmerlandske skrænter.

Der er ingen synlige spor af Skt. Nikolaj kirke, der lå nordligst på bakkedraget. Kun forekomsten af kalkmørtel i muldvarpeskuddene på det areal, hvorpå tomten er lokaliseret, røber, at en kirkebygning engang rejste sig her. Endnu i forrige århundrede kunne man tydelig se mur og kampestensrester af den allerede i slutningen af middelalderen nedbrudte kirke, men disse forsvandt, da man i forbindelse med opførelsen af broen og dæmningen over Sebbersund i 1880 fjernede betydelige mængder af sten fra ruinområdet. Lokalt interesserede foretog på dette tidspunkt en opmåling af ruinen og lavede en lille skitse, hvoraf det fremgår, at kirkebygningen bestod af et ca. 13,8 m langt og ca. 8,2 m bredt skib samt et ca. 6,3 x ca. 6 m bredt kor. Nogen egentlig arkæologisk, videnskabelig udgravning af arealet, hvorpå kirken har ligget, er aldrig iværksat, lige så lidt som af det omkringliggende område, hvor kirkegården må have været. Da bakkedraget så vidt vides kun i ret beskedent omfang har været genstand for egentlig opdyrkning, må det formodes, at der endnu under den nuværende jordoverflade findes levn af middelalderlige begravelser på stedet.

Fredningspåstanden går bl. a. ud på at hindre bebyggelse og andre i landskabeligt henseende skæmmende foranstaltninger, at begrænse den eksisterende bebyggelse ved at fastsætte overdragelsesforbud oprindeligt kun for 4 af de 17 sommerhuse og for de resterende huses vedkommende fastsætte bestemmelse om disses udseende og sløring, at give almenheden adgang til færdsel og ophold på en del af området og at anlægge stier og parkeringsplads samt at give mulighed for landskabspleje.

Danmarks Naturfredningsforening er ved skrivelse af 4. december 1978 indtrådt som medrekvisitent i sagen og har tilsluttet sig den nedlagte fredningspåstand.

Efter Fredningsplanudvalgets ophævelse pr. 1. januar 1979 er Nordjyllands Amtsråd indtrådt som sagsrejsner i stedet for Fredningsplanudvalget.

Ved Nordjyllands Amtskommunes skrivelse af 4. juli 1979 er fredningsforslaget udvidet med påstand på, at matr. nr. 22 b og 36 a Sebbesund, hvorpå de 17 sommerhuse findes, ved fredningen erhverves af det offentlige ved amtsrådet med det formål efter et passende åremål at få sommerhusene fjernet, dog således at de nuværende ejere ikke bør rammes heraf.

Bekendtgørelse om sagens rejsning er sket i Statstidende og Aalborg Stiftstidende for den 11. august 1978 og i Nibe Avis for den 17. august 1978. Almindeligt møde og besigtigelse er efter indkaldelse af samtlige interesserede afholdt den 14. september 1978, hvorhos der den 3. januar 1980 påny er afholdt almindeligt møde til drøftelse af den udvidede fredningspåstand og til fremsættelse af erstatningskrav.

På mødet den 14. september 1978 fremkom bl. a. følgende indsigelser mod fredningsforslaget:

1. Fredningsområdet burde begrænses, idet de nedenfor bjerget liggende landbrugsområder allerede er beskyttede mod bebyggelse ved reglerne i by- og landzoneloven og i naturfredningslovens §§ 46 og 47.
2. Principalt burde forbud mod overdragelse af husene udgå, idet husene uantastet af myndighederne har været der i en årrække. Subsidiært ville de mest iøjnefaldende huse uden skade for fredningen kunne flyttes til andre grunde inden for området.
3. Parcellerne matr. nr. 21 i, 21 k, 21 l og 21 m Sebbesund er med myndighedernes godkendelse udstykket så sent som i 1973 til sommerhusgrunde og deres bebyggelse reguleret ved detaljerede bestemmelser fastsat i en den 22. juni 1972 tinglyst deklARATION, hvorfor bebyggelsesforbudet af disse grunde bør udgå.

På mødet den 3. januar 1980 protesterede lodsejer nr. 11, Thomas Søndergaard Rasmussen, fortsat mod fredning af de nedenfor bjerget liggende landbrugsarealer, ligesom han og lodsejer nr. 10, Gudmund Christensen, særligt protesterede mod, at de dele af deres ejendomme, der ligger øst for vejen

til St. Aistrup, medtages. Sidstnævnte protesterede endvidere mod det foreslåede stiforløb.

Nordjyllands Amtsråd har fastholdt fredningsforslaget.

Endvidere fastholdtes protesterne mod forbudet mod bebyggelse af de 4 sommerhusparceller samt mod fjernelse af de 17 sommerhuse, for hvis bevarelse det yderligere fremhævedes, at husenes tilstedeværelse var en garanti for opretholdelse af ro og orden på det fredede.

Ejerne af de 4 sommerhusgrunde anmodede om, at deres grunde - såfremt forslaget gennemføres - måtte blive overtaget af det offentlige, ligesom ejerne af matr. nr. 22 b og 36 a var indforstået med - såfremt de 17 sommerhuse skal fjernes straks eller over et vist åremål - at deres ejendom overtages af det offentlige.

Aalborg Amtsråds udvalg for teknik og miljø har ved skrivelse af 31.marts 1980 med forbehold af økonomiudvalgets tilslutning tiltrådt, at amtet ved fredningen overtager de ovennævnte ejendomme samt den nedenfor nævnte fælles grusgrav, hvori der med tiden agtes anlagt parkeringsplads.

Fredningsnævnet skal udtale:

Alle Fredningsnævnets medlemmer er enige om, at betingelserne for fredning af Skt. Nicolaj Bjerg med de foran angivne formål er tilstede, og at det for at sikre og fastholde bjergets landskabelige værdi er nødvendigt at medtage de nærmeste omgivelser. Nævnet finder den foreslåede afgrænsning af området hensigtsmæssig. Nævnet finder endvidere, at det - af hensyn til bjergets landskabelige værdi og almenhedens interesse i at færdes på og nyde den storslåede udsigt fra bjerget og til udefra at fornemme den i geologisk og landskabsmæssigt henseende særegne formation - er påkrævet at hindre yderligere bebyggelse.

Nævnsformanden og amtsrådsmedlem fru Hanne Thygesen finder derhos, at det i overensstemmelse med fredningens formål er påkrævet at få fjernet den allerede eksisterende bebyggelse, og stemmer - idet man ikke finder, at der er grund til at gøre forskel på husene - for, at disse med tiden fjernes, og at der ved fastsættelse af bestemmelserne herfor i videst mulig grad tages hensyn til de nuværende ejere og deres ægtefæller.

Nævnsmedlemmet borgmester Egon Rokkedahl finder ikke, at det af hensyn til fredningens formål er påkrævet at fjerne den eksisterende bebyggelse og begrundet dette med, at bebyggelsen ikke skader, idet den er indpasset i landskabet. Han finder endvidere, at det af hensyn til overholdelse af og kontrol med fredningsbestemmelserne er af betydning, at der i sommertiden bor mennesker på det fredede. Han finder ikke, at bebyggelsen og dens beboere er til gene for almenhedens færdsel og ophold.

Sagen vil herefter være at afgøre i overensstemmelse med flertallet.

Herefter fastsættes følgende bestemmelser:

A. Fredningsområdet.

Fredningen omfatter som vist på vedhæftede kort helt eller delvist følgende matr.nr.^{re}:

1. af Sebbersund by og sogn:

matr.nr.:	areal iflg. matriklen:	hvoraf fredes:	særlige be- mærkninger:
1 <u>b</u>	3.4492	2.8800 m ²	
2 <u>a</u>	1.8772		
3 <u>a</u>	1.8227		
20 <u>a</u>	4.3483		
21 <u>a</u>	1.4235	1.3800 m ²	
21 <u>g</u>	1390	636 "	skræntareal
21 <u>h</u>	1093	424 "	"
21 <u>i</u>	1011		
21 <u>k</u>	1008		
21 <u>l</u>	998		
21 <u>m</u>	992		
21 <u>n</u>	1419	304 m ²	skræntareal
21 <u>s</u>	2650 (vejareal)	1000 "	"
21 <u>t</u>	1544	412 "	"
21 <u>u</u>	1368	483 "	"
21 <u>v</u>	1481	645 "	"
21 <u>x</u>	1355	713 "	"
22 <u>b</u>	1.7681		
36 <u>a</u>	7932		
63 <u>a</u>	10.8896	1560 m ²	"
umatrikuleret		8700 "	fælles lergrav

2. af Sebberkloster Hovedgaard, Sebber sogn:

<u>matr.nr.:</u>	<u>areal iflg. matriklen:</u>	<u>hvoraf fredes:</u>	<u>særlige be- mærkninger:</u>
3 <u>d</u>	1.5418	1.4548 m ²	
9	1.6758		
10	1.8700		
11	1.3944		

3. af Valsted by, Sebber sogn:

31 a 23.5451 3400 m²

B. De almindelige fredningsbestemmelser:

1. Fredningens formål:

Fredningen har til formål at sikre bjergets og dets nærmeste omgivelers landskabelige værdi og dets skrænter som botanisk karakterlokalitet, at sikre resterne af Skt. Nikolaj kirke og begravelserne omkring denne samt at åbne adgang for almenhedens færdsel og ophold.

2. Arealernes drift:

De fredede arealer kan anvendes til landbrugsdrift som hidtil med følgende undtagelser:

a. De på kortet markerede skræntarealer må ikke opdyrkes, men skal henligge i naturtilstand eller anvendes som græsningsareal.

b. Af hensyn til arkæologiske levn skal den del af matr. nr. 20 a, som ligger oven for de under a nævnte skræntarealer, ligge i vedvarende græs. Jordbearbejdning skal indskrænkes til det absolut nødvendige og må ikke gå dybere end skræpløjning. Forud for sådan behandling skal gives meddelelse til Fredningsstyrelsen (Fortidsmindeforvaltningen).

c. Matr. nr. 22 b og 36 a Sebbesund må ikke opdyrkes, men skal henligge i naturtilstand eller som græsningsareal.

d. Udover nødvendige kreaturhegn og havehegn er hegning ikke tilladt.

3. Bevoksninger:

Det fredede må ikke tilplantes med træer eller buske. Den stedlige fredningsmyndighed har - efter forudgående forhandling med ejerne og uden udgift for disse - ret til at foretage almindelig landskabspleje, herunder

pleje eller fjernelse af den eksisterende granbevoksning. Fredningsnævnet kan tillade genplantning eller nyplantning bl. a. med det formål at skabe læ for folk og fæ.

4. Terrænændringer m.v.

Ændringer i terrænet, herunder udnyttelse af forekomster i jorden, må ikke finde sted. Forurening af naturen ved henlæggelse af affald eller lignende må ikke ske.

5. Bebyggelse:

Det fredede må ikke bebygges. Opstilling af skure, boder, master og lignende samt anbringelse af campingvogne eller telte er ikke tilladt. Det er efter Fredningsnævnets forudgående godkendelse tilladt at opstille læskure for kreaturer.

6. Færdsel og ophold:

Almenheden tillægges ret til gående færdsel og ophold på matr. nr.^{re} 22 b og 36 a og til gående færdsel ad den fra sommerhusområdet "Navet" hertil førende markvej samt ad de på kortbilaget viste stiforløb over matr. nr.^{ne} 2 a, 3 a og 20 a Sebbersund samt 11 Sebbekloster Hovedgaard.

Stierne udlægges af den stedlige fredningsmyndighed i en bredde af indtil 2 m og vil kunne befæstes med henblik på færdsel med rullestole og lignende.

Herudover har almenheden ikke ret til færdsel og ophold i videre omfang, end der følger af naturfredningslovens regler om færdsel og ophold på strandbredder og udyrkede arealer. Fredningsmyndigheden sørger for de til ovennævnte lovlige færdsel nødvendige hegnsgennemgange og afmærkning af stier. Færdsel og ophold er således ikke tilladt i haver og på dyrkede arealer.

7. Arealafståelse:

Matr. nr.^{re} 22 b, 36 a, 21 m, 21 l, 21 k og 21 i Sebbersund og den på kortet viste fælles lergrav afstås til det offentlige (Nordjyllands Amtskommune).

C. Særlige bestemmelser:

1. Vedrørende de førnævnte 17 sommerhuse:

a. Fredningen er ikke til hinder for, at de 17 sommerhuse bevares indtil 1.april 1989, til hvilket tidspunkt de vil være at fjerne (se dog nedenfor under b). Vil-kårene for fortsat lejemål af de til husene hørende grunde

i tiden indtil 1.april 1989 fastsættes efter aftale mellem ejeren af matr. nr.^{ne} 22 b og 36 a og de til enhver tid værende ejere af husene. I mangel af enighed fastsættes vilkårene af dommeren i Nibe eller en af ham udpeget uvildig tredjemand.

- b. Såfremt de nuværende ejere nemlig
- | | |
|-----------|---|
| hus nr. 1 | Verner K. Nielsen, Aagade 6 st.tv.,
9000 Aalborg, |
| " " | 2 Elly Henriksen, Bartholin Jørgensens Minde,
9000 Aalborg, |
| " " | 3 Erna Madsen, Løkkegade 8 ^{II} , 9000 Aalborg, |
| " " | 4 E. Linde Severinsen, Dyrskuevej 13 ^I tv.,
9200 Aalborg, |
| " " | 5 Knud Simonsen, Gammelåvej 13, 9000 Aalborg, |
| " " | 6 Ove Jensen, Blåkildevej 63 ^I tv.,
9000 Aalborg, |
| " " | 7 Gunnar Larsen, Mellemgade 16, 9240 Nibe, |
| " " | 8 Henning Clausen, Borbergade 26,
9000 Aalborg, |
| " " | 9 Esther Rovsing Nielsen, Amagergade 19,
9000 Aalborg, |
| " " | 10 Oda Johansen, Samsøgade 5, 9000 Aalborg, |
| " " | 11 Aksel Hjorth, Grydstedvej 10, 9240 Nibe, |
| " " | 12 Hartvig Nyrup, Lundbakkevej 15, Torslev,
9460 Brovst, |
| " " | 13 Svend Jensen, Cort Adellersgade 10,
9000 Aalborg, |
| " " | 14 K. Salberg, Rosenvangsallé 8, 8260 Viby J., |
| " " | 15 Finn Nevel, Bøgedal 19, 8643 Aars, |
| " " | 16 Margit Bruus, Bygaardsstræde 14 ^I , 2700 Brønshøj, |
| " " | 17 Johan D. Andersen, Birke Allé 7 B,
9200 Skalborg, Aalborg, |

og/eller deres nuværende ægtefælle pr. 1.april 1989 fortsat er ejer af deres hus, har de - uanset foranstående bestemmelse - ret til i deres levetid at bevare huset og fortsætte bestående leje på vilkår, der - i mangel af enighed - fastsættes af dommeren i Nibe eller en af ham udpeget uvildig tredjemand.

c. Ved et lejemaal's ophør har en lejer eller dennes bo ret til inden for en frist af 6 måneder fra lejemaal's ophør at fjerne huset. Såfremt dette ikke ønskes eller sker, foretages nedrivning og ryddeliggørelse af den stedlige fredningsmyndighed og på det offentliges bekostning. Sålænge husene bevares, har lejerne fortsat ret til at indhegne grunden, foretage beplantning, haveanlæg m.v. som hidtil, ligesom de og gæster som hidtil har ret til adgang til og fra huset.

d. Fredningsnævnet kan efter den stedlige fredningsmyndigheds begæring pålægge en lejer ved tilplantning og ændret farvevalg at sløre sit hus. Om- og tilbygninger, hvorved et hus' ydre ændres, kan kun ske efter Fredningsnævnets forudgående godkendelse.

2. Fredningen er ikke til hinder for,
at der, når behov herfor opstår, efter forudgående godkendelse af Fredningsnævnet anlægges en parkeringsplads i den på kortet viste fælles lergrav og en sti herfra til opholdsarealet matr. nr. ^{ne} 22 b og 36 a, eller at den gennem det fredede førende offentlige vej, når den projekterede omfartsvej er færdig, nedlægges som vej og derefter omdannes til gang- og cykelsti.

Sagens erstatningsspørgsmål afgøres ved en samtidig hermed truffet afgørelse.

Fredningsbestemmelserne, der efter naturfredningslovens § 22 stk. 1 er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over de fredede ejendomme uden hensyn til, hvornår rettighederne er stiftet, vil være at tinglyse på de forannævnte i afsnit A nævnte ejendomme.

Fredningsnævnets afgørelse vil, da de tillagte erstatninger ialt overstiger kr.100.000, i henhold til naturfredningslovens § 25 være at forelægge Overfredningsnævnet til efterprøvelse.

Afgørelsen kan efter naturfredningslovens § 26 påklages til Overfredningsnævnet, Amaliegade 13, 1256 København K., bl.a. af lodsejerne og forskellige myndigheder. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende.

Hanne Thygesen.

E. Bruun de Neergaard.

Egon Rokkedahl.

Fredningsnævnet for Nordjyllands amts sydlige fredningskreds har den 9. juni 1980 truffet følgende

a f g ø r e l s e

om erstatning i sag nr. 198/78 om fredning af Skt. Nikolaj Bjerg og dets omgivelser.

Fredningsnævnet har ved en samtidig hermed afsagt afgørelse truffet bestemmelse om fredning af Skt. Nikolaj Bjerg og dets omgivelser ved Sebbersund i Nibe Kommune.

Der foreligger under sagen følgende erstatningskrav fra følgende:

I Lodsejere, hvis ejendomme undergives status quo fredning eventuelt tilligemed stiudlæg. Erstatningerne er fastsat til 800 kr./ha dyrket areal, 400 kr./ha inden for strandbeskyttelseszone og for udyrket areal samt 15 kr./m for stiudlæg.

Lodsejer nr. 1: Børge Bøgsted, Hjørringvej 209, Hjørring, som ejer af matr. nr. 2 a, 3 a, 21 a Sebbersund og 11 Sebberkloster Hovedgaard af areal ialt fredet 6.4743 ha hovedsagelig dyrket areal, hvoraf 4.9143 ha omfattes af naturfredningslovens § 46 stk. 1. Over det fredede udlægges ca. 700 m sti på eller langs dyrket jord.

Erstatning fastsættes til ialt kr.14.000.

Lodsejer nr. 10: Gudmund Christensen, Brogade 14, Sebbersund, 9240 Nibe, som ejer af matr. nr. 20 a Sebbersund af areal 4.3483 ha, hvoraf 0,94 ha omfattes af naturfredningslovens § 46 stk. 1. Over det fredede udlægges ca. 350 m sti.

Ejeren har oplyst, at arealet ovenfor skrænten (jfr. fredningsafgørelsen afsnit B 2 b) sidst har været pløjet for ca. 10 år siden og nu benyttes som græsningsareal for heste. Arealet nedenfor skrænten benyttes som græsningsareal og bliver kun lejlighedsvis dyrket. Ejeren har særligt gjort gældende, at den nordfor den nuværende vej fra Sebbersund til St. Aistrup liggende del af ejendommen i forbindelse med til-

stødende arealer ifølge en under udarbejdelse værende lokalplan muligt agtes benyttet til parcelhusbebyggelse. Nibe Kommune har oplyst, at den udarbejdede, men ikke offentliggjorte lokalplan følger fredningsforslagets grænser.

Nævnet må herefter forkaste ejerens påstand om forhøjet erstatning.

Erstatningen fastsættes til ialt kr.8.000.

Lodsejer nr. 11: Thomas Søndergaard Rasmussen, St. Aistrupvej 10, Sebbersund, 9240 Nibe, som ejer af matr. nr.^{re} 1 b Sebbersund, 31 a Valsted samt 9 og 10 Sebbekloster Hovedgaard, hvoraf fredes 6.7658 ha dyrket areal, heraf 1.4758 ha omfattet af naturfredningslovens § 46 stk. 1.

Erstatning fastsættes til ialt kr.5000.

Lodsejer nr. 12: Alfred Larsen, Annexvej 1, Valsted, Sebbersund, 9240 Nibe, som ejer af matr. nr. 3 d Sebbekloster, hvoraf fredes 1.4548 ha, heraf 0,8800 ha omfattet af naturfredningslovens § 46 stk. 1. Det fredede drives som landbrug.

Erstatning fastsættes til kr.900.

II Ejere af ejendomme stødende op til det fredede og hvor de på ejendommene liggende skræntarealer undergives fredning.

Efter at der den 28.juni 1972 var tinglyst deklARATION om betingelser for bebyggelse og benyttelse som sommerhuse, blev der den 11.april 1973 af amtet meddelt zonetilladelse til udstykning af 18 grunde fra matr. nr. 21 a Sebbersund. Af disse grunde fredes skræntarealer hørende til grundene matr. nr. 21 g, 21 h, 21 s, 21 n, 21 f, 21 u, 21 v og 21 x, medens grundene matr. nr. 21 i, 21 k, 21 l og 21 m, se nedenfor under afsnit III, fredes og afstås til det offentlige.

Ejerne af de delvis fredede arealer har - bortset fra ejeren af matr. nr. 21 s, der er et vejareal - påstået ulempeerstatning. Til støtte herfor er fremhævet dels ulemperne ved den begrænsede udnyttelsesmulighed af grundene og dels det øgede renholdelsesarbejde for den ikke fredede del af grundene forårsaget ved, at det fredede skal henligge udyrket.

Fredningsnævnet finder ikke, at der ved det sidst anførte er grundlag for erstatning.

Fredningsnævnet finder, at det - eventuelt ved udnyttelse af den i førnævnte deklARATION indeholdte dispensationsmulighed og/eller ved nævnets mulighed for at dispensere fra fredningsbestemmelserne i medfør af naturfrednings-

lovens § 34 - er muligt at placere et sommerhus på hver af de nævnte grunde, og at der desuagtet bør tilkomme ejerne en mindre ulempeerstatning for de forringede udnyttelsesmuligheder.

De ejerne tilkommende erstatninger fastsættes herefter således:

Lodsejer nr. 2:

Investeringselskabet Guldbækken A/S, v./E. Rasmussen, Vidalsvej 4, 9230 Svenstrup J., som ejer af matr. nr. 21 n af areal 1419 m², hvoraf er fredet 304 m², kr.1.000.

Lodsejer nr. 2 a:

Investeringselskabet Guldbækken A/S som tidligere ejer af matr. nr. 21 h af areal 1093 m², hvoraf er fredet 424 m², kr.1.300.

Ifølge endeligt skøde tinglyst 24.juni 1979 har investeringselskabet solgt grunden til Henning Norre Larsen, Aalborg, til overtagelse pr. 1.juni 1979 for 57.000 kr. og har ifølge skødet forbeholdt sig fredningserstatning.

Lodsejer nr. 6:

Ib Høj, Sognevejen 94, 9620 Aalestrup, som ejer af matr. nr. 21 t Sebbersund af areal 1544 m², hvoraf er fredet 412 m², kr.1.300.

Lodsejer nr. 7:

Else Nielsen, Gl. Hvam, 9620 Aalestrup, som ejer af

1) matr. nr. 21 u Sebbersund af areal 1368 m², hvoraf er fredet 483 m², kr.1.500.

2) matr. nr. 21 v smst. af areal 1481 m², hvoraf er fredet 645 m², kr.2.000.

3) matr. nr. 21 x smst. af areal 1355 m², hvoraf er fredet 713 m², kr.2.500.

Erstatning ialt kr.6.000.

Lodsejer nr. 14:

A. Thue Jensen og Birgitte Bruun, Enøvænget 62, 8381 Mundelstrup, som ejer af matr. nr. 21 g Sebbersund af areal 1390 m², hvoraf er fredet 636 m², kr.2.000.

Lodsejer nr. 8:

Matr. nr. 63 a Sebbersund af areal 108.896 m², hvoraf er fredet 1560 m², der henligger som udyrket areal og i hovedsagen uudnytteligt areal.

Det fremgår af tingbogen, at matr. nr. 63 a er et fællesareal for en række hovedmatrikelnumre i Sebbersund, hvoraf bl.a. Sebbersund Borgerforening ved ejendomsdom tinglyst 18. februar 1963 og 20.marts 1963 har fået tinglyst adkomst på an-

dele, der hørte til en række matr. nr.^{re}.

Sebbersund Borgerforening har påstået en mindre ulempe-erstatning begrundet med, at man for at komme fra den offentlige vej til den i fredningsafgørelsen nævnte lergrav skal passere en ca. 30 m bred strimmel af matr. nr. 63 a.

En 70-årig nabo (lodsejer nr. 9) har oplyst, at han har boet på stedet hele sit liv, og at de omkringboende, så langt tilbage han kan huske, har hentet ler og grus i nævnte lergrav.

Fredningsnævnet finder herefter ikke grundlag for at tillægge Sebbersund Borgerforening erstatning.

III Ejere af ejendomme, der fredes og afståes til det offentlige.

A: matr. nr. 21 i, 21 k, 21 l og 21 m Sebbersund.

Disse 4 parceller blev - efter at Nordjyllands Amtsråd den 11.april 1973 havde meddelt zonetilladelse - udstykket fra matr. nr. 21 a ved Landbrugsministeriets udstykningskrivelse af 8.november 1973 sammen med andre parceller, jfr. foran under afsnit II. Nordjyllands Amtsråd, udvalget for teknik og miljø, har under sagen ved skrivelse af 4.juli 1979 til nævnet bl.a. udtalt, at ejerne af de 4 grunde, såfremt fredningssagen ikke var rejst, formentlig kunne have opnået zonetilladelse til sommerhusbebyggelse. Fredningsnævnet finder herefter, at de 4 ejere hver især bør vederlægges med et beløb svarende til hans grunds værdi som sommerhusgrund, og at han derudover bør have erstattet forgæves afholdte omkostninger afholdt i tiden fra hans erhvervelse af grunden til fredningssagens bekendtgørelse den 11.august 1978.

Det er oplyst under sagen, at Nordjyllands Amtskommune den 22.november og 2.december 1977 fra Nibe Kommune modtog ansøgninger om opførelse af sommerhus på matr. nr. 21 m og matr. nr. 21 l, og at amtet ved skrivelse af 15.august 1978 meddelte ansøgerne, at sagerne var stillet i bero, indtil fredningssagen var afgjort.

Nævnet finder, at ejerne af disse 2 grunde yderligere bør tillægges en passende ulempeerstatning.

Nævnet finder, at der ved fastsættelse af erstatningernes størrelse bør tages hensyn til, at de 4 grunde på grund af deres beliggenhed på bjergets sydskråning må anses for at være mere attraktive end de tilsvarende nedenfor skråningen og udenfor fredningen liggende grunde, og at matr. nr. 21 m, der til-

lige ligger ud til bjergets vestskråning, må anses for den mest værdifulde af de 4 grunde.

Som følge af det anførte fastsættes følgende erstatninger:

Lodsejer nr. 2: Investeringselskabet Guldbækken A/S som ejer af matr. nr. 21 i af areal 1011 m².

Grunden er købt ved skøde lyst 6. november 1972 og 4. december 1973 sammen med 12 andre grunde for en samlet købesum på kr. 62.000. Ejendomsværdien pr. 1. april 1977 var kr. 35.000. Ejeren har nedlagt påstand om erstatning stor kr. 90.000 svarende til parcellens skønnede handelsværdi. Afståelsessummen fastsættes til grundens skønnede værdi uden fredning kr. 60.000.

Lodsejer nr. 3: Ole Olsen, Under Lien 16, 9000 Aalborg, som ejer af matr. nr. 21 l af areal 998 m².

Grunden er købt ved skøde tinglyst 15. september 1976 for kr. 55.860,92. Ejendomsværdien var pr. 1. april 1977 kr. 35.000.

Ejeren har nedlagt påstand på en samlet erstatning opgjort pr. 1. januar 1980 til kr. 139.986 udregnet på grundlag af købesummen korrigeret for indtrufne prisstigninger på grunden og på det projekterede ikke opførte sommerhus samt med tillæg af betalte renter og ejendomsskatter m.v., herunder kr. 3.000 til forgæves udført arkitektprojekt.

Afståelsessummen fastsættes til:

Skønnet værdi uden fredning	kr. 60.000
forgæves arkitektprojekt	" 3.000
ulempeerstatning	" <u>7.000</u>
ialt	<u>kr. 70.000</u>

Ejendommen er pantsat.

Lodsejer nr. 4: Aps Betonvarefabrikkerne, Østervang 28, Ø. Hornum, 9530 Støvring, som ejer af matr. nr. 21 k af areal 1008 m².

Grunden er købt ved skøde lyst 23. november 1977 for kr. 43.000. Ejendomsværdien var pr. 1. april 1977 kr. 35.000. Ejeren har nedlagt påstand på erstatning kr. 100.000 opgjort som skønnet handelsværdi.

Afståelsessummen fastsættes til grundens skønnede værdi uden fredning kr. 60.000.

Ejendommen er pantsat.

Lodsejer nr. 13: Aage B. Jensen, Ravnkildevej 47, 9220 Aalborg Ø., som ejer af matr. nr. 21 m af areal 992 m².

Grunden er købt ved skøde lyst 29. juli 1977 for kr. 75.000. Ejendomsværdien var pr. 1. april 1977 kr. 35.000.

Ejeren har nedlagt påstand på erstatning på mindst kr. 110.000 udgørende grundens skønnede handelsværdi uden fredning og har opgjort sit tab ved køb af grunden til kr. 107.040,87 beregnet på grundlag af købesummens udgifter til køb kr. 1.652, til landinspektør kr. 2.156, til arkitekt kr. 1.495, ejendomsskatter og renter af prioriteter og egenkapital.

Afståelsessummen fastsættes til:

Skønnet værdi uden fredning	kr. 65.000
udgifter til landinspektør	" 2.156
" " arkitekt	" 1.495
ulempeerstatning	" 7.000
ialt	<u>kr. 75.651.</u>

Ejendommen er pantsat.

B: Fælles lergrav. (Lodsejer nr. 9).

Ejendommen er umatrikuleret og er af areal 8700 m².

Lergraven, der nu henligger ubenyttet og græsklædt, har tidligere været benyttet af de omkringboende, der har hentet ler og grus i graven. Erstatningskrav er ikke fremsat.

Fredningsnævnet finder ikke grundlag for fastsættelse af erstatning.

C: Ejendommene matr. nr. 22 b og 36 a Sebbesund. (Lodsejer nr. 5).

Ejendommene er noteret som en samlet ejendom af areal ialt 2.5613 ha, hvoraf 2000 m² er omfattet af bestemmelsen i naturfredningslovens § 46 stk. 1. Ejendommen, der henligger udyrket, tilhører Karla Jørgensen, Signe Nielsen, Marie Jepsen og Edith Møller, c/o Karla Jørgensen, Oluf Borchsvej 29, 9000 Aalborg, ifølge skøde lyst 27. november 1973. Ejendomsværdien var pr. 1. april 1977 kr. 60.000.

På ejendommen findes 17 sommerhuse, der er opført på lejede grunde. Det må efter de under sagen fremkomne oplysninger lægges til grund, at husene er opført i perioden fra slutningen af 40'erne til sidst i 50'erne. Nordjyllands Amtskommunes tekniske forvaltning, udvalget for teknik og miljø, har på forespørgsel af nævnet ved skrivelse af 4. juli 1979 meddelt, at udvalget ikke med sikkerhed har kunnet konstatere, om de 17 sommerhuse på matr. nr. 22 b og 36 a helt eller delvis er

ulovligt opført, hvorfor husene må betragtes som lovlige i henhold til bygnings- og zonetilrettelse.

Ejerne har oplyst, at de til husene hørende grunde ved fredningssagens rejsning er udlejet på standardkontrakt, af hvis indhold bl.a. fremgår: 2.

"Lejemålet er indgået for tiden 1/4 1969 til 1/4 1979, til hvilket tidspunkt det ophører uden opsigelse fra nogen af siderne.

Lejemålet kan dog af lejereren forinden bringes til ophør med 1 års forudgående varsel til en 1.april. Er lejemålet ikke inden 1/4 1979 bragt til ophør ved lejerens opsigelse, skal der senest 3 måneder inden nævnte dato optages forhandling mellem parterne om eventuel indgåelse af nyt lejemål for en 10-årig periode regnet fra 1/4 1979.

Såfremt parterne ikke kan blive enige om rimelige vilkår for det nye lejemål, anmodes dommeren i Nibe om enten selv at fastsætte sådanne vilkår eller at udpege en uvildig 3'mand, der kan og vil påtage sig opgaven. Dersom lejereren ikke ønsker på herefter fastsatte vilkår at indgå nyt lejemål, er han senest den 1/4 1979 forpligtet til at fjerne det af ham på grunden opførte hus og aflevere grunden i planeret og ryddeliggjort stand. Dersom ejeren ikke finder vilkårene for nyt lejemål tilfredsstillende, skal han efter eget valg enten overtage huset til en pris, der i mangel af enighed fastsættes af dommeren i Nibe, eller en af ham ved fastsættelse af værdien udpeget uvildig 3'mand eller indgå lejemålet på de fastsatte vilkår....."

4.

"Lejereren er berettiget til at afstå rettigheder og forpligtelser ifølge nuværende lejekontrakt til en person, mod hvis personlige og økonomiske forhold ingen berettiget indvending kan rejses. Meddelelse om afståelse af lejemål skal tilstilles ejeren skriftligt senest 14 dage før afståelsen. Såfremt ejeren ikke inden 8 dage derefter har meddelt, at han ikke vil godkende den nye lejer, anses godkendelse for meddelt.

Såfremt godkendelse nægtes, er ejeren forpligtet til samtidig at give en begrundelse for afslaget. Berettigelsen af ejerens afslag på godkendelsen kan prøves ved de almindelige domstole.".....

5.

"Lejen udgør kr.200 årligt, dog således at den hvert år pristalsreguleres med reguleringspristallet for april 1969 som basis.

Lejen betales hvert år den 1.juni for tiden fra den forudliggende 1.april til næste års 1.april

Ejernes repræsentant har ved skrivelse af 20.februar 1979 oplyst, at lejen pr. grund i tiden 1.april 1978 - 1. april 1979 udgjorde kr.421,70 + andel af ejendomsskatter kr.181,05 + gebyr kr.5,00 ialt kr.607,75, og at lejen for perioden 1.april 1979 - 1.april 1980 andrager kr.1200,00 + andel af ejendomsskat m.v. kr.181,05, samt at der i henhold til kontrakten senest 1.januar 1979 skulle optages forhandling om en forlængelse med 10 år, idet lejerne havde krav på forlængelse for en ny 10 års periode. Der er mellem udlejer og lejerne aftalt, at den dato, der er nævnt i § 2 stk. 2 i lejekontrakten, er udsat med 1 år - til 1.april 1980, således at der senest 3 måneder inden denne dato skal optages forhandling om en ny ti-års kontrakt, idet man har ment, at det kunne være praktisk at få fredningssagen gennemført, forinden der blev lavet en ny kontrakt. Lejerne har stadig krav på en forlængelse til en husleje, der i mangel af enighed skal fastsættes ved voldgift.

Ejernes repræsentant har derhos telefonisk oplyst, at lejerne er tilskrevet om, at lejemålene vil kunne fortsætte i endnu et år på uændrede vilkår.

Ejerne har nedlagt påstand på, at erstatningen fastsættes efter ejendommens værdi i handel og vandel og har forlangt kr.700.000 opgjort enten på grundlag af en pris svarende til ca. kr.27,00 pr. m² eller efter "råjord"s pris på 5-6,00 kr. pr. m² med tillæg af den kapitaliserede værdi af den leje, man går glip af ved afståelsen, i hvilken forbindelse man har anført, at en rimelig leje kan antages at ligge på ca. kr.3000 pr. år pr. grund.

Nævnet finder, at der ved fastsættelse af den ejerne tilkommende afståelsessum på den ene side vil være at tage hensyn til, at ejendommen kun har en meget ringe landbrugsmæssig værdi, og at den under den gældende reguleringslovgivning næppe har mulighed for at kunne udnyttes ved udstykning eller bebyggelse udover de allerede eksisterende 17 sommerhuse samt på den anden side, at ejerne ved fredningssagens rejsning havde kunnet regne med indtægterne ved fornyelse af lejemålene over en ny 10-års periode regnet fra 1.april 1979 til en i forhold til forrige 10 års periode rimeligt forhøjet leje.

Herefter findes den ejerne tilkommende afståelsessum skønsmæssigt at kunne fastsættes til kr.225.000.

IV Ejerne af de 17 sommerhuse på lyst grund af matr. nr. 22 b og 36 a Sebbesund.

Ejerne af de nævnte sommerhuse har påstået erstatning som nedenfor anført:

<u>Hus nr.:</u>	<u>Ejer:</u>	<u>Ejendomsværdi:</u>	<u>Erstatningskrav:</u>
1	Verner K.Nielsen	35.000	størst muligt
2	Elly Henriksen	50.000	115.000
3	Erna Madsen	35.000	75.000
4	E.Linde Severinsen	35.000	75.000
5	Knud Simonsen	35.000	40.000
6	Ove Jensen	35.000	100.000
7	Gunnar Larsen	35.000	50.000
8	Henning Clausen	40.000	125.000
9	Esther Roving Nielsen	35.000	100.000
10	Oda Johansen	35.000	100.000
11	Aksel Hjorth	35.000	størst muligt
12	Hartvig Nyrup	30.000	" "
13	Svend Jensen	45.000	85.000
14	K. Salberg	40.000	100.000
15	Finn Nevel	30.000	størst muligt mindst 50.000
16	Margit Bruus	35.000	størst muligt
17	Johan D. Andersen	35.000	75.000

Ejerne har begrundet deres krav med fredningsafgørelsens bestemmelser om husenes fjernelse og med deres begrænsede mulighed for at pantsætte, sælge eller lade husene falde i arv.

Etflertal bestående af nævnsformanden og amtsrådsmedlem Hanne Thygesen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejerne af sommerhusene erstatning og har lagt vægt på, at sommerhusejerne ved fredningssagens rejsning efter deres kontrakter kun kunne påregne at leje grundene med ret til afståelse for endnu en 10-års periode, hvad de også er tillagt efter fredningsafgørelsen, og at ejerne for dem og deres ægtefæller efter afgørelsen endog har opnået ret til at fortsætte lejemålene i deres levetid, hvilket de ellers ikke havde sikkerhed for at kunne.

Et mindretal bestående af nævnsmedlemmet borgmester Egon Rokkedahl, der henviser til fredningsafgørelsen, hvorefter han ikke kan tiltræde, at husene skal fjernes, finder, at der bør tillægges ejerne en passende erstatning.

Dette erstatningsspørgsmål vil herefter være at afgøre i overensstemmelse med flertallet.

V Der er ikke under sagen fremsat krav fra brugere eller andre indehavere af rettigheder over de i afsnit I og II nævnte ejendomme, og Fredningsnævnet finder ikke, at der ved fredningsafgørelsen er sket forringelse i pantesikkerheden for nogen af de i nævnte afsnit nævnte ejendomme.

De i afsnit I og II nævnte erstatningsbeløb og de i afsnit III nævnte afståelsessummer forrentes efter naturfredningslovens § 19 stk. 4 med en årlig rente, der er 1% højere end Danmarks Nationalbanks til enhver tid fastsatte disconto.

Der tillægges følgende lodsejere, der under frednings-sagen har ladet sig repræsentere ved advokat eller konsulent, sagsomkostninger med følgende beløb:

Lodsejer nr.	1	Børge Bøgsted	kr.	750
"	"	2 Investeringsselskabet Guldbækken "	"	750
"	"	4 Aps Betonvarefabrikken	"	750
"	"	5 Karla Jørgensen m.fl.	"	2.000
"	"	10 Gudmund Christensen.....	"	750
"	"	11 Thomas Søndergaard Rasmussen ...	"	750
"	"	13 Aage B. Jensen	"	750

I medfør af naturfredningslovens § 24 stk. 1 udredes de tillagte erstatnings- og afståelsessummer samt sagsomkostninger af staten med 3/4 og af Aalborg Amtsråd med 1/4.

Nærværende erstatningsafgørelse, der efter naturfredningslovens § 25 vil være at forelægge Overfredningsnævnet til efterprøvelse, kan alene eller sammen med den samtidigt hermed afsagte fredningsafgørelse påklages til Overfredningsnævnet, Amaliegade 13, 1256 København K., efter de i naturfredningslovens § 26 fastsatte regler. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende.

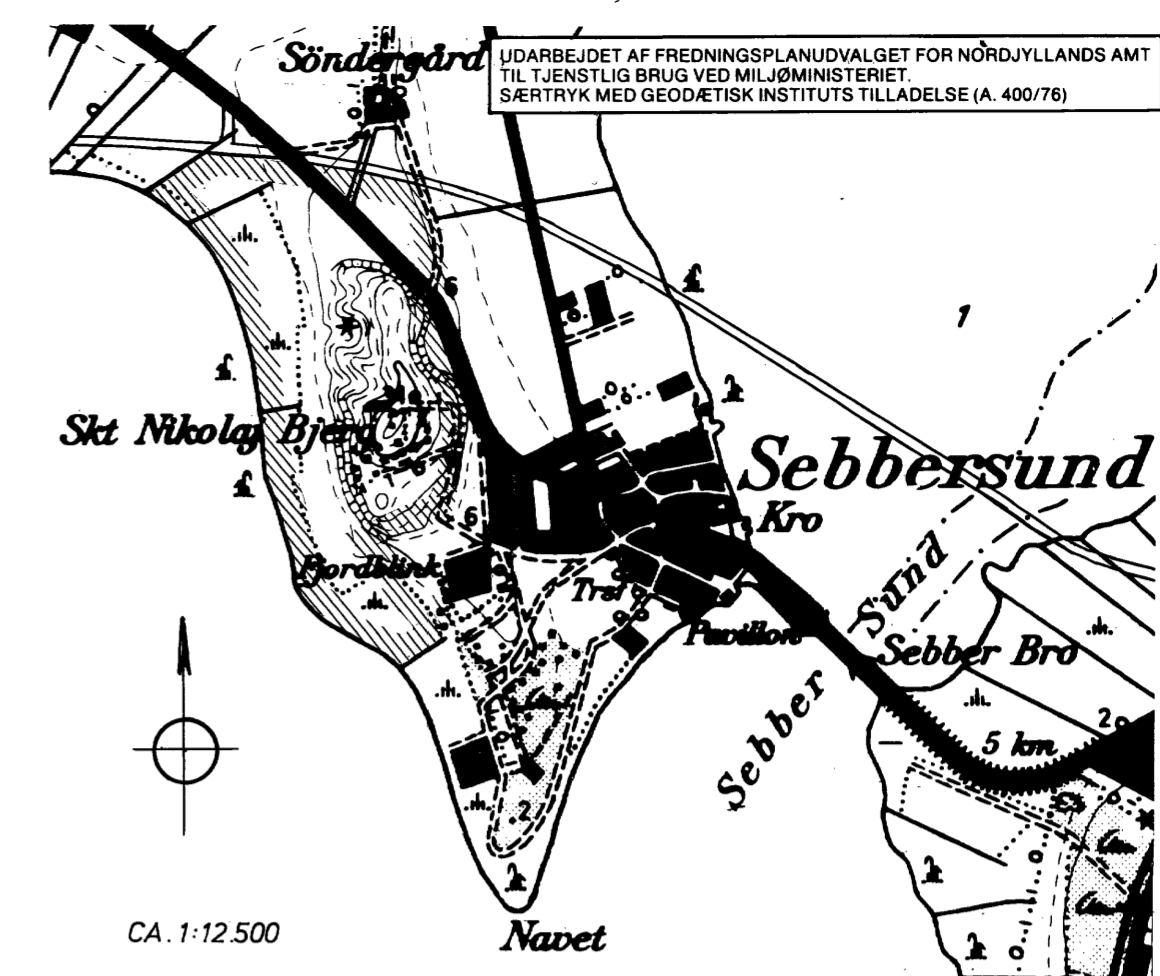
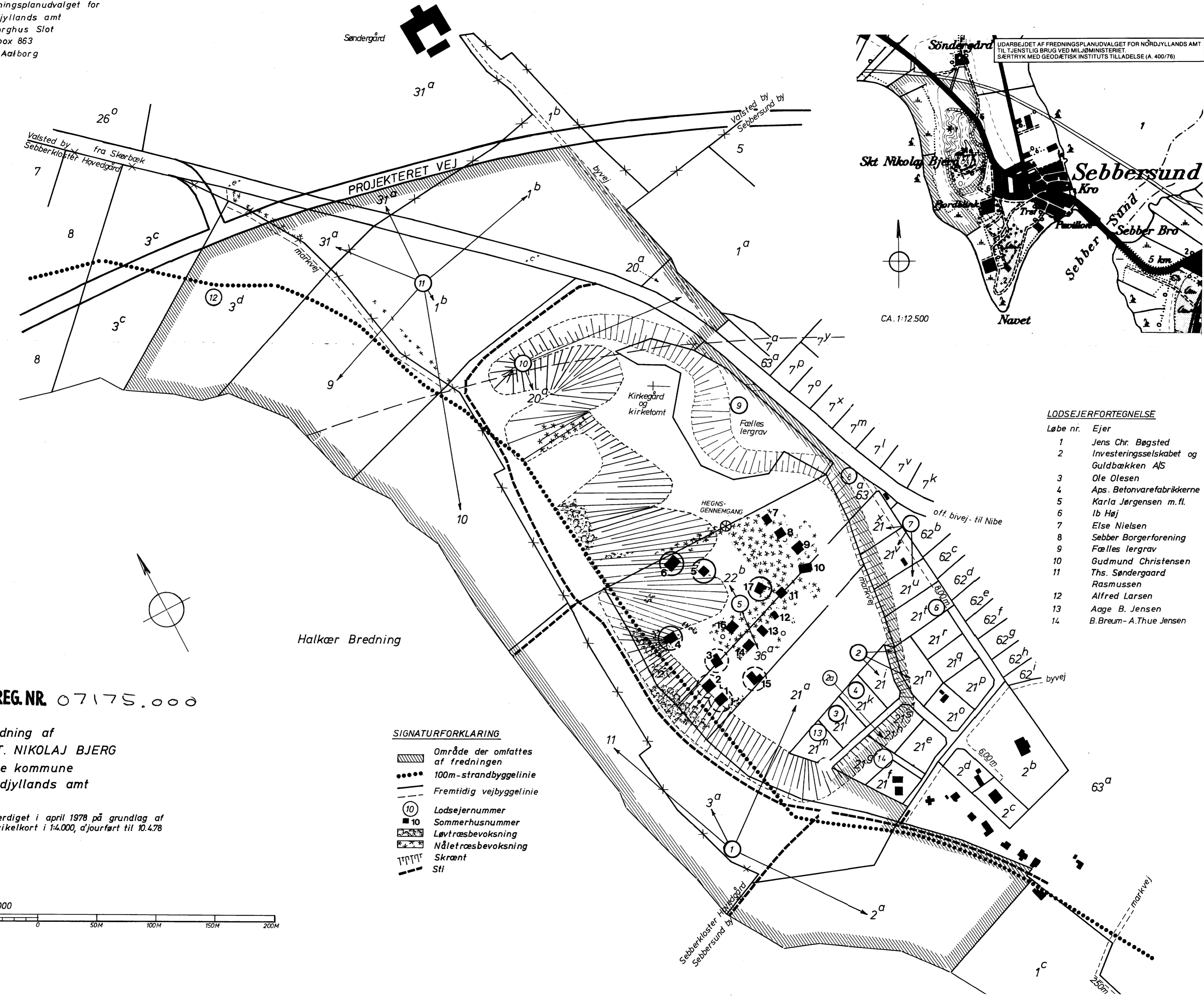
Hanne Thygesen.

E. Bruun de Neergaard.

E. Rokkedahl.

KORT>

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det oprigle kort vedrørende ejendommen(e)
 mtr. nr. 19 d.
 attesteres herved.



LODSEJERFORTEGNELSE

Løbe nr.	Ejer
1	Jens Chr. Bøgsted
2	Investeringselskabet og Guldbækken A/S
3	Ole Olesen
4	Aps. Betonvarefabrikkerne
5	Karla Jørgensen m.fl.
6	Ib Høj
7	Else Nielsen
8	Sebber Borgerforening
9	Fælles lergrav
10	Gudmund Christensen
11	Ths. Søndergaard Rasmussen
12	Alfred Larsen
13	Aage B. Jensen
14	B. Breum - A. Thue Jensen

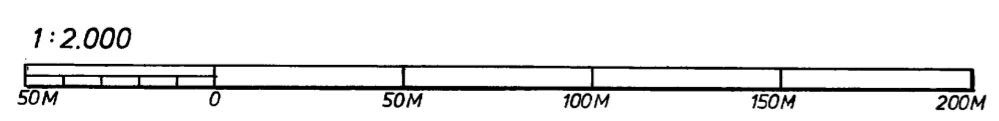
SIGNATURFORKLARING

- Område der omfattes af fredningen
- 100m-strandbyggelinie
- Fremtidig vejbyggelinie
- Lodsejersnummer
- Sommerhusnummer
- Løvtræsbevoksning
- Nåletræsbevoksning
- Skrænt
- Sti

REG. NR. 07175.000

Fredning af
SKT. NIKOLAJ BJERG
 Nibe kommune
 Nordjyllands amt

Udfærdiget i april 1978 på grundlag af
 matrikelkort i 1:4.000, d'jourført til 10.4.78



DISPENSATIONER >

Afgørelser – Reg. nr.: 07175.00

Dispensationer i perioden: 17-04-1996

**FREDNINGSNÆVNET
FOR NORDJYLLANDS AMT**

Gammeltorv 6,
9000 Aalborg
Telefon 98-12.71.11

Modtaget i
Skov- og Naturstyrelsen

496

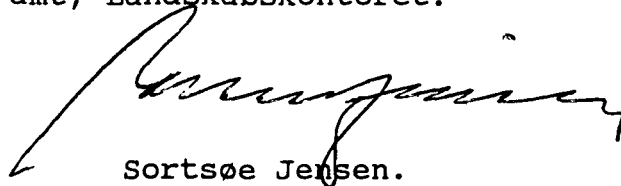
Dato 17.april 1996.

X

7175.00

FS 7/1996: arkæologiske udgravninger ved Nikolaj Bjerg.

Til orientering fremsendes hoslagt kopi af skrivelse af d.d.
til Nordjyllands amt, Landskabskontoret.



Sortsøe Jensen.

1. Skov- og Naturstyrelsen.
2. Danmarks Naturfredningsforening.
3. Danmarks Naturfredningsforening v/Arne Sørensen, Nibe.
4. Nibe Kommune.
5. Egon Skjørbæk.
6. Jørgen Welling.
7. Aalborg Historiske Museum.

Miljø- og Energiministeriet
Skov- og Naturstyrelsen

J.nr. SN 1996 - 1211/14-0001

Akt. nr. 7

Bil.

FREDNINGSNÆVNET FOR NORDJYLLANDS AMT,
GL.TORV 6, 9000 AALBORG
TELEFON 98 12 71 11.

Aalborg, den 17.april 1996.

Nordjyllands amt,
Landskabskontoret,
Niels Bohrs Vej 30,
9220 Aalborg Ø.

FS 7/1996: arkæologiske udgravninger ved Nikolaj Bjerg

Den 16. februar 1996 har De fremsendt en ansøgning fra Aalborg Historiske Museum om en mindre arkæologisk udgravning ved Nikolaj Bjerg, der er omfattet af fredning ved Overfredningsnævnets kendelse af 23. december 1981.

Fredningsnævnet meddeler herved dispensation til det ansøgte på vilkår, at tørvn afskrælles og tilbagelægges på udgravningsfelterne, når undersøgelserne er tilendebragt.

Dispensationen, der er meddelt i medfør af naturbeskyttelseslovens paragraf 50, stk. 1, kan inden 4 uger indbringes for Naturklagenævnet. Klage skal fremsættes skriftligt til fredningsnævnet. Tilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb, og rettidig klage har opsættende virkning. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år.

Sortsøe Jensen