

**Afgørelser – Reg. nr.: 07889.00**

**Fredningen vedrører: Strandmarken, Dueodde -  
Afvist**

**Domme**

**Taksationskommissionen**

**Naturklagenævnet 29-09-1997**

**Overfredningsnævnet**

**Fredningsnævnet 27-09-1996**

**Kendelser**

**Deklarationer**

NATURKLAGENÆVNET >

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Fredningsnævnets kendelse af 27. september 1996 afviser ophævelse af deklARATIONER og kendelser.

Naturklagenævnets afgørelse af 29. december 1997 stadfæster afslag på ophævelse.

---

**MATRIKELFORTEGNELSE**

(ajour pr. / 19 )

**Fredningen omfatter (helt eller delvis) følgende  
matrikelnumre:**

Ikke matrikuleret - omfatter ca. 430 ejendomme. Berørte fredninger reg.nr. 3714.00 og 4903.00.

---

**Gældende matrikulært kortbilag:**

29. december 1997

J.nr.: 97-111/400-0003

ILJ

**REG. NR.** 7889. 00.

**Afgørelse**

**i sagen om ophævelse af fredningsdeklarationer og -kendelser  
i sommerhusområderne Strandmarken ved Dueodde, Nexø kommune,  
Bornholms amt.**

Fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds har den 27. september 1996 bestemt, at det af Nexø Kommune den 29. januar 1996 fremsatte fredningsforslag med efterfølgende ændringer vedrørende 21 sommerhusområder i Strandmarken ved Dueodde ikke tages til følge.

Fredningsnævnets afgørelse er påklaget til Naturklagenævnet af Nexø Kommune og Bornholms Amt.

Sagens baggrund.

I januar 1996 anmodede Nexø Kommune om, at der blev rejst fredningssag med henblik på ophævelse af en række fredningsbestemmelser for 21 sommerhusområder i Strandmarken ved Dueodde fra i vest kommunegrænsen til Aakirkeby kommune umiddelbart vest for Sommerodde til Klitvej syd for Snogebæk mod nordøst, i alt ca. 430 ejendomme, med henblik på, at de erstattes af lokalplanbestemmelser.

De 19 vestligste sommerhusområder omfattes alle af fredningsdeklarationer lyst den 20. juli 1965 og af Overfredningsnævnets kendelse af 9. februar 1967 vedrørende fredning af arealer ved Dueodde i Pedersker og Poulsker kommuner på Bornholm. De 2 østligste sommerhusområder omfattes henholdsvis af en fredningskendelse af 22. november 1972, tinglyst den 27. december 1972, og af en fredningsdeklaration af 22. november 1968,

der er godkendt af fredningsnævnet den 10. september 1969 og tinglyst den 25. august 1970.

Formålet med disse kendelser og deklARATIONER har været at værne om det allerede i 1936 fredede Dueodde-område ved at lave en ordning for de tilstødende arealer (Strandmarken) samtidig med, at der skabtes mulighed for sommerhusbebyggelse og etableredes offentlig adgang til badestrandene. Fredningsbestemmelserne indeholder en plan for den rekreative udnyttelse af området med det formål at sikre friarealer og at regulere bebyggelsen i området.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser omfatter f.eks. ejendommens anvendelse, grundstørrelse, bebyggelsens størrelse, herunder også højde, og udseende (materialer og farver), bebyggelsens afstand til vej og skel, højde på flagstænger, hegning, beplantning, parkering, herunder af campingvogne m.v.

Nexø Kommunes fredningsforslag gik oprindeligt ud på en ophævelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i fredningsdeklARATIONERNE og -kendelserne, idet disse bestemmelser skulle afløses af en lokalplan, som Nexø Kommune ønskede vedtaget for området (lokalplan nr. 36).

På grund af en massiv modstand fra grundejerne i områderne mod ophævelse af fredningsbestemmelserne fremsatte Nexø Kommune den 14. juni 1996 et ændret fredningsforslag (det endelige fredningsforslag), hvori kommunen søgte at imødegå de fremsatte kritikpunkter mod fredningsforslaget.

I det endelige fredningsforslag søges alene en del af de bebyggelsesregulerende bestemmelser ophævet og afløst af lokalplanbestemmelser, mens andre af de eksisterende fredningsbestemmelser foreslås ændret.

Kommunalbestyrelsen ønsker med fredningsforslaget at muliggøre ophævelse af offentligretlige fredningsdeklARATIONSBESTEMMELSER inden for en række sommerhusområder. Nogle bestemmelser ønskes derefter erstattet med mere tidssvarende bestemmelser. Formålet hermed er at forenkle områdernes administration, så det fremover alene er kommunalbestyrelsen, der administrerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., som er indeholdt i lokalplanen, og som skal sikre en videreførelse af de intentioner, der lå til grund for de oprindelige fredningsbestemmelser.

De omfattede fredningsdeklARATIONER berøres kun for så vidt angår arealer udlagt til sommerhusbebyggelse. Naturfredningsbestemmelser vedrørende tilstødende naturområder berøres ikke af fredningsforslaget, og privatretlige bestemmelser ophæves ikke.

Alle de omfattede fredningsdeklarationer er med hensyn til bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. udformet med et næsten ensartet indhold (oprindeligt baseret på bygningsreglement af 1958). Disse bestemmelser indgik i den standarddeklaration for Strandmarksoverenskomsten, som det daværende fredningsplanudvalg brugte som grundlag for de enkelte fredningsdeklarationer.

De to senere tilkomne deklarationer fik (med små justeringer) det samme indhold med hensyn til bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusbebyggelse.

Kommunalbestyrelsen har anført, at udviklingen siden 1965, hvor de første deklarationer blev tinglyst, har bevirket, at de oprindelige regler i nogle tilfælde er utidssvarende, og at fredningsnævnet og kommunen i den forbindelse har måttet behandle en række dispensationsansøgninger, f.eks. vedrørende deklarationens krav til bygningers størrelse og udformning.

Efter ophævelse af de nævnte deklarationsbestemmelser ønskes de delvis erstattet med en ny og moderniseret fredningskendelse, der skal sikre områdets naturinteresser.

Visse bebyggelsesregulerende bestemmelser indgår i lokalplan 36, men sådan, at de ligger inden for rammerne af fredningskendelsens bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang m.v.

Forslaget forudsætter således en ophævelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i punkt 6 i de omfattede kendelser og i det væsentlige af punkt 6 i de den 20. juli 1965 lyste deklarationer. Der foreslås herefter under punkt 6 indsat nærmere angivne nye fredningsbestemmelser.

#### Fredningsnævnets afgørelse

Fredningsnævnet har ved sin afgørelse lagt til grund, at ophævelse af naturfredninger kun kan ske rent undtagelsesvis, hvis fredningen i realiteten har mistet sin betydning, eller hvis væsentlige og tungtvejende samfundshensyn eller andre afgørende forhold nødvendiggør en ophævelse.

Den administrative forenkling, som Nexø Kommune ønsker, må ifølge fredningsnævnet antages at være begrundet i et hensyn til borgerne og dermed lodsejernes interesse.

Samtlige de lodsejere og grundejerforeninger, der er omfattet af fredningsbestemmelserne og har udtalt sig i anledning af sagen, har imidlertid angivet, at de ikke ønsker en hel eller delvis ophævelse af fredningen eller væsentlige ændringer deri.

Fredningsnævnet har ikke fundet, at en administrativ forenkling ved overførsel af kompetence fra fredningsnævnet til kommunalbestyrelsen i sig selv kan begrunde en ændring af fredningen. Når dertil kommer, at fredningsnævnet i de seneste år har fået et meget begrænset antal dispensationsansøgninger forelagt i henhold til naturbeskyttelsesloven, har fredningsnævnet heller ikke konkret fundet, at der foreligger en saglig begrundelse for at foretage ændringer i fredningen af hensyn til administrativ rationalisering.

Klagen og synspunkter fremsat for Naturklagenævnet.

Nexø Kommune har klaget over fredningsnævnets begrundelse for at afvise fredningsforslaget og over den samtidige afvisning af de naturfredningsmæssige og samfundsmæssige hensyn, der er lagt til grund for forslaget.

Kommunen har påstået:

- "a) at fastholdelsen af de oprindeligt tinglyste bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke har et rimeligt naturfredningsmæssigt sigte
- b) at der er grundlag for at ophæve visse fredningsbestemmelser m.m. af administrative årsager
- c) at der derudover er væsentlige årsager til at ændre fredningen, som fredningsnævnet helt ser bort fra, herunder naturmæssige årsager."

Kommunen har i det væsentlige henvist til, at fredningsdeklarationerne er et resultat af den tids planlægning. Fremgangsmåden var normal på det tidspunkt (hvor man ikke havde planloven), og tilsvarende fredninger er udarbejdet for mindre sommerhusområder m.m. øen rundt. Resultatet er, at en række store og små sommerhusområder bebyggelsesreguleres med bestemmelser tinglyst i medfør af naturfredningsloven. Tiden er løbet fra denne måde at regulere Bornholms største sommerhusområde ved Dueodde på. De bebyggelsesregulerende fredningsbestemmelser bør erstattes med lokalplanbestemmelser.

Da det kun er sager om dispensationer, der skal forelægges amt og fredningsnævn, er det kun relativt få sager, fredningsnævnet derved får kendskab til, men formelt er det i dag Bornholms Amt, der fører tilsyn

med området på vegne af fredningsnævnet. Kommunen skal i byggesager selv påse, om fredningsdeklarationerne er overholdt.

Kommunens byggesagsbehandling tager normalt kun udgangspunkt i nugældende byggelovgivning, hvis der ikke findes en lokalplan for området. Der kan derfor være tilfælde, hvor kommunen afslår ansøgninger, selv om det ansøgte er i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne, når det strider mod byggelovens bestemmelser, f.eks. ansøgninger om udnyttelse af 1. sal eller om etablering af forretning i et sommerhusområde.

Kommunens fredningsforslag går i realiteten ud på, at de fredningsbestemmelser, som kommunen i forvejen administrerer egenhændigt, søges ophævet og erstattet af lokalplanbestemmelser. Med sit ændringsforslag til fredningsforslaget har kommunen foreslået, at de fredningsbestemmelser, der sikrer mod overbebyggelse og ændrede udstykningsforhold, bliver fastholdt i fredningsdeklarationerne. Andre bestemmelser vedrørende de ubebyggede dele af ejendommene fastholdes og moderniseres. Hermed er de fremtidige naturinteresser i området sikret mindst lige så godt som hidtil. Der findes derfor ingen rimelige naturmæssige begrundelser for at fastholde den eksisterende fredning.

Lokalplanen skal derudover indeholde bestemmelser, der sikrer en ny fast praksis med hensyn til bebyggelsesmuligheder, herunder bebyggelsens omfang, placering og udnyttelse i øvrigt.

Fredningsnævnet har ifølge kommunen typisk behandlet sager om overbebyggelse, byggelinier, farvevalg og anvendelse af (nye) byggematerialer, typisk tagmaterialer. Nævnet har givet dispensation i flere tilfælde, herunder dispensation til bebyggelse ud over de ellers tilladte 150 m<sup>2</sup> (17 huse på 157 m<sup>2</sup>), og flere tilfælde af dispensation til at udnytte mere end 120 m<sup>2</sup> af bebyggelsen til beboelse. Der har derudover været enkelte sager om hegn, beplantning og placering af huse på grunden. Senest tilkommet er, at man også skal søge fredningsnævnet om dispensation til otiumsophold, selv om husejere i andre sommerhusområder har et lovmæssigt krav på det.

Kommunen har endvidere anført, at såvel kommune som amt i alle tilfælde involveres i den forberedende sagsbehandling i forbindelse med fredningsnævnets eventuelle besigtigelser eller afgørelser. Sagsbehandlingen har normalt et forløb på mindst 3 måneder, i enkelte tilfælde mere end et år, medens den normale sagsbehandling i kommunen af tilsvarende sager typisk er 2 uger til en måned, afhængig af, om en sag skal i udvalgsbehandling.



Kommunen har i øvrigt henvist til, at Aakirkeby Kommune i 1980 udarbejdede et fredningsforslag om ophævelse af tilsvarende fredningsbestemmelser for 27 deklarationsområder med indhold identisk eller næsten identisk med Dueoddefredningen - en del indgik faktisk direkte i Dueoddefredningen (den del af Strandmarken, der ligger i Aakirkeby kommune). Fredningsnævnet afsagde i 1982 kendelse om ophævelse med den begrundelse, at Aakirkeby Kommune "har ønsket at opnå ensartede administrative bestemmelser for de bestående og nye sommerhusområder og at være eneansvarlig for administrationen af disse ...." Nævnet konstaterede samtidig, at lokalplanens bestemmelser i det væsentlige svarede til bestemmelserne i de eksisterende fredningsdeklarationer. Der var ikke indsigelser mod at ophæve fredningsbestemmelserne, og nævnet fandt derfor, "at der ved gennemførelsen af lokalplan nr. 3 er skabt grundlag for i det væsentlige at sikre områderne på samme måde som under den bestående ordning ...."

Aakirkebys administration af lokalplanen har ifølge Nexø Kommune aldrig siden givet anledning til problemer.

Det er på dette grundlag, at Nexø Kommune har udarbejdet et tilsvarende forslag. Hertil kommer, at Bornholms amtsråd i 1990 har opfordret kommunen til at rejse fredningssag og udarbejde lokalplan for sommerhusområdet ved Dueodde. Amtsrådet konkluderede i sin henvendelse til kommunen, at det ville være hensigtsmæssigt, at fredningsbestemmelserne for sommerhusejendommene omfattet af Strandmarksfredningen blev ophævet og erstattet af en lokalplan i lighed med, hvad der var blevet gennemført i Aakirkeby kommune. Amtsrådet fandt på baggrund af fredningsnævnets dispensationspraksis, at de landskabelige og fredningsmæssige forhold i området ikke ville blive tilsidesat væsentligt ved en ændring af det bebyggede areal fra 120 m<sup>2</sup> (beboelse) til f.eks. 160 m<sup>2</sup>, eller til 10 % af nettogrundarealet.

Forslaget til lokalplan 36 omfatter såvel sommerhusområderne som de grønne områder mellem sommerhusområderne, bl.a. fordi kommunalbestyrelsen har ønsket at medtage de veje og parkeringspladser, som betjener sommerhusområderne og sikrer offentlighedens adgang til strandene. De pågældende veje m.m. er i reglen udlagt i medfør af fredningsdeklarationerne, men de er i flere tilfælde ikke anlagt, eller de er i meget dårlig stand. Amtet har på forhånd udtalt, at fredningsbestemmelserne i de grønne områder ikke må ændres med lokalplanen.

Fredningsnævnets behandling af Aakirkebys fredningsforslag viser ifølge kommunen, at de administrative hensyn tidligere har været en fuldt til-

strækkelig begrundelse for ophævelse af fredningsbestemmelser. Det har næppe nogensinde været hensigten med naturfredningsloven, at fredninger skal erstatte planloven, eller at meget store sommerhusområder skal administreres efter bebyggelsesregulerende bestemmelser optaget i fredningsdeklarationer. Kommunalbestyrelsen har ingen forståelse for, hvorfor fredningsnævnet ønsker at fastholde en administration efter fredningsbestemmelser, når administrationen i forvejen er overladt til kommunalbestyrelsen.

Kommunens fredningsforslag og lokalplan 36 vil kunne sikre en administrativ praksis, som også forhindrer væsentlige dispensationer, selv målt i forhold til, hvad der hidtil er praktiseret af fredningsnævnet. Lokalplanen vil desuden formindske antallet af dispensationsansøgninger, da kommunen vil have et grundlag for at afvise dispensationsansøgninger, som man ikke har i dag, hvor den almindelige byggelovgivning danner grundlag for byggetilladelserne. Ved fredningsforslaget vil man få en meget klarere ansvarsafgrænsning, hvor kommunen administrerer byggeri, og amtet og fredningsnævnet administrerer natur. Der er derfor tilstrækkeligt gode begrundelser for at ændre fredningen af administrative årsager.

Der er naturmæssige årsager til at ændre fredningen. Der er et øget problem med carporte og udhuse, som med deres beliggenhed spredt på grunde ne skæmmer områdets natur og med tiden giver området "parcelhuspræg". Kommunen har derfor i lokalplanforslaget stillet krav om, at bebyggelsen holdes samlet på den enkelte grund (inden for 250 m<sup>2</sup>). I kommunens andre lokalplanlagte sommerhusområder er der allerede bestemmelser, der sikrer, at carporte m.m. skal opføres i tilknytning til beboelseshuset.

Hvis lokalplan 36 ikke vedtages, er der skabt en paradoks al risiko for, at ikke fredede sommerhusområder administreres mere restriktivt med hensyn til bebyggelse end de fredede.

Lokalplanens bebyggelsesregulering kan ske, uden at ejerne kan kræve erstatning, hvilket ikke vil være tilfældet, hvis de samme krav skal indarbejdes i fredningsdeklarationerne.

Kommunen har i fredningsforslaget foreslået, at nogle fredningsbestemmelser fastholdes, men moderniseres, f.eks. vedrørende det eksisterende totale forbud mod træfældning og vedrørende opsætning af affaldsbeholdere i henhold til de nye arbejdsmiljøregler (nyt affaldsregulativ).

Nexø Kommune har endelig anført, at nogle veje er under al kritik, og at nogle områder betragtes som brandfælder af brandmyndighederne. Hvis vej-

udlæggene er det eneste kommunen vinder ved lokalplanen, må kommunalbestyrelsen dog overveje, om den overhovedet vil vedtage lokalplanen. Det skyldes, at det tilsigtede hovedresultat i form af en fredningsændring ikke opnås. Det er et krav i planloven, at der skal være et vist mindsteindhold af bestemmelser i en lokalplan, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En lokalplan 36 med bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ligger inden for rammerne af de nuværende fredningsbestemmelser kan meget vel indebære, at administrationen bliver væsentligt mere restriktiv end den gældende dispensationspraksis. Iværksættelsen af nogle ikke anlagte private fællesveje vil derved blive vanskeliggjort. Lokalplanen sikrer, at der kan rejses vejsager i medfør af privatvejlovens § 39.

Der er efter kommunalbestyrelsens opfattelse ikke fremkommet andre væsentlige argumenter imod en ændring, end dem kommunalbestyrelsen allerede har søgt at imødekomme, når det ikke stred mod klare offentlige interesser, f.eks. problemer med veje eller stier, der skal sikre offentligheden adgang til stranden.

Bornholms Amt har anført, at det er amtsrådets opfattelse, at det vil være hensigtsmæssigt, at de bygningsregulerende bestemmelser i fredningskendelsen for sommerhusejendommene i Strandmarken i Nexø kommune bliver ophævet og erstattet med i det væsentlige tilsvarende bestemmelser i en lokalplan. Det vil indebære, at hverken amtet eller fredningsnævnet skal indblandes i byggesager i området. De øvrige fredningsbestemmelser kan efter amtsrådets opfattelse bibeholdes uændrede, eventuelt med enkelte tilføjelser eller ændringer i den nu næsten 30 år gamle kendelse.

Opfyldelsen af formålet med fredningsbestemmelserne vil efter amtsrådets opfattelse ikke på nogen måde blive påvirket ved gennemførelse af den nævnte ændring af fredningsbestemmelserne og vedtagelse af en lokalplan som foreslået. Til gengæld vil ændringen indebære væsentlige administrative besparelser.

En grundejer, Kim Biel Nielsen, har over for Naturklagenævnet tilkendegivet, at den nuværende fredning efter hans opfattelse er langt ringere end det fremsatte forslag til lokalplan. Der er behov for en løbende revision af fredningsbestemmelser, så de følger med tiden og i øvrigt tilpasses til de faktiske forhold.

En grundejer, Kai Skovgaard-Sørensen, som over for Naturklagenævnet har påstået fredningsnævnets kendelse stadfæstet, har bl.a. anført, at den retlige beskyttelse mod ændringer, som er selve begrundelsen for fred-

ning, vil være bortfaldet, hvis tinglyste fredningsdeklarationer ophæves og erstattes af lokalplaner, idet det herefter er kommunalbestyrelsen, der kan ændre eller ophæve bestemmelserne. Administrativ lettelse og hurtigere sagsbehandling kan aldrig begrunde ophævelse af fredningsbestemmelser. Grundejeren påpeger, at Danmarks Naturfredningsforening har meddelt, at man ikke kan støtte ophævelsen af fredningsbestemmelserne i den eksisterende fredning, men er indstillet på at anbefale en nærmere angivet ændring af disse.

#### Naturklagenævnets afgørelse

I sagens behandling, herunder besigtigelsen og det offentligt tilgængelige møde, har deltaget 6 af Naturklagenævnets 10 medlemmer (J.J. Bolvig, Leif Hermann, Svend Aage Jensen, Hans Kardel, Svend Taanquist og Karen Aarøe (formand)).

Naturklagenævnet har enstemmigt besluttet at stadfæste fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds' afslag på ophævelse af de af Nexø Kommunes fredningsforslag omfattede fredningsdeklarationer og -kendelser i sømmerhusområderne Strandmarken ved Dueodde, Nexø kommune, med henvisning til de i fredningsnævnets kendelse af 27. september 1996 anførte grunde.

På Naturklagenævnets vegne

*Karen Aarøe*

Karen Aarøe  
viceformand

FREDNINGSNÆVNET>

30 SEP. 1996

REG. NR. 3-7839-00

År 1996 den 27. september afsagde fredningsnævnet for Bornholms  
amts fredningskreds følgende

## K E N D E L S E . . . . .

i sag nr. 48/1995

Ophævelse af fredningsdeklara-  
tioner og kendelser i sommer-  
husområderne Strandmarken ved  
Dueodde, Nexø kommune.

Ved skrivelse af 18. januar 1996, modtaget den 29. januar 1996, har Nexø kommune rejst fredningssag vedrørende 21 sommerhusområder i Strandmarken ved Dueodde, ialt omfattende ca. 430 ejendomme.

De 19 vestligste sommerhusområder omfattes alle af fredningsdeklarationer lyst den 20. juli 1965 og af Overfredningsnævnets kendelse af 9. februar 1967. De 2 østligste sommerhusområder omfattes dels af en fredningskendelse lyst den 27. december 1972 dels af en fredningsdeklaration lyst den 25. august 1970.

Formålet med kendelserne og deklARATIONERNE har været at værne om det allerede i 1936 fredede Dueodde-område ved at lave en ordning for de tilstødende arealer (Strandmarken) samtidig med, at der skabtes mulighed for sommerhusbebyggelse og etableredes offentlig adgang til badestrandene:

De nuværende fredningsbestemmelser indeholder en plan for den rekreative udnyttelse af området med det formål at sikre friarealer og at regulere bebyggelsen i området.

Fredningsforslaget gik oprindeligt ud på en ophævelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i fredningsdeklarationerne og -kendelserne, idet disse bestemmelser skulle afløses af den lokalplan som Nexø kommune ønskede vedtaget for området (lokalplan nr. 36). Under sagen er forslaget imidlertid ændret, således at alene en del af de bebyggelsesregulerende bestemmelser søges ophævet og afløst af lokalplanbestemmelser, medens andre af de eksisterende fredningsbestemmelser ændres.

Fredningsnævnet har bekendtgjort fredningssagens rejsning i Bornholms Tidende den 21. februar 1996 og i Statstidende den 23. februar 1996. Samtidig med bekendtgørelsen indkaldtes til offentligt møde den 22. marts 1996 på Hotel Balka Strand.

Offentlige myndigheder, foreninger og lodsejerne er ved skrivelse af 19. februar 1996 særskilt indkaldt til det offentlige møde og har samtidig modtaget et eksemplar af fredningsforslaget.

Som det fremgår nedenfor, har der været afholdt to yderligere offentlige møder henholdsvis den 20. maj 1996 og den 17. august 1996.

På mødet den 22. marts 1996 var - foruden Nexø kommune - Bornholms Amt, Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité samt grundejerforeningerne Munkegård, Jomfrug rdsskoven og Dueodde repræsenteret. Ialt ca. 75 lodsejere var mødt personligt.

På baggrund af talrige skriftlige og mundtlige indsigelser mod det fremsatte fredningsforslag, blev sagen udsat til et nyt offentligt møde den 20. maj 1996 med henblik på, at Nexø kommune kunne overveje disse indsigelser og i den forbindelse tillige overveje, om man ønskede at fremkomme med  ndringsforslag.

Nexø kommune - fremsatte - på mødet den 20. maj 1996; hvor ca. 50 lodsejere var mødt, et ændringsforslag, hvor kommunen søgte at imødegå de kritikpunkter, der tidligere var fremsat mod fredningsforslaget.

Ændringsforslaget måtte imidlertid betragtes som et helt nyt fredningsforslag og var således ikke egnet til behandling på mødet den 20. maj 1996, da fredningsnævnet, lodsejerne og myndighederne først umiddelbart før mødet eller på mødet var blevet underrettet om  ndringsforslaget.

Fredningsnævnet besluttede derfor at udsætte sagen på, at Nexø kommune udarbejdede ændringsforslaget således, at dette fremtrådte som et selvstændigt ændringsforslag, der var egnet til at blive udsendt til lodsejere og myndigheder samtidig med, at disse indkaldtes til et nyt offentligt møde i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven.

Den 14. juni 1996 har kommunen herefter fremsendt det endelige fredningsforslag til nævnet.

Dette forslag har været behandlet på et offentligt bekendtgjort møde den 17. august 1996.



Samtlige lodsejere samt myndigheder m.v. er den 27. juni 1996 særskilt indkaldt til dette møde, hvor ca. 75 lodsejere mødte.

Om formålet med fredningsforslaget og dets indhold hedder det bl.a.:

"....."

#### **Formålet med fredningsforslaget.**

Kommunalbestyrelsen ønsker med fredningsforslaget at muliggøre op- hævelse af offentligretlige fredningsdeklarationsbestemmelser in- den for en række sommerhusområder. Nogle bestemmelser ønskes der- efter erstattet med mere tidssvarende bestemmelser.

Formålet hermed er at forenkle områdernes administration; så det fremover alene er kommunalbestyrelsen, der administrerer de be- byggelsesregulerende bestemmelser m.v., som er indeholdt i lokal- planen, og som skal sikre en videreførelse af de intentioner, der lå til grund for de oprindelige fredningsbestemmelser.

.....

#### **Fredningsforslagets indhold.**

De omfattede fredningsdeklarationer berøres kun for så vidt an- går arealer udlagt til sommerhusbebyggelse. Naturfredningsbestem- melser vedrørende tilstødende naturområder berøres altså ikke af fredningsforslaget. Inden for sommerhusområderne foreslås fred- ningsbestemmelserne ophævet, men kun for så vidt de er offentlig- retlige. Privatretlige bestemmelser ophæves ikke med dette for- slag.

For alle de omfattede fredningsdeklarationer gælder, at de med hensyn til bebyggelsesregulerende bestemmelser med videre var ud- formet med et næsten ensartet indhold (oprindeligt baseret på bygningsreglementet af 1958). Disse bestemmelser indgik i den standarddeklaration for Strandmarksoverenskomsten, som det davæ- rende fredningsplanudvalg brugte som grundlag for de enkelte

fredningsdeklarationer.

To senere tilkomne deklarerationer for Brogård og Nordbaggegård fik (med små justeringer) det samme indhold med hensyn til bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusbebyggelse.

Udviklingen siden 1965, hvor de første deklarerationer blev tinglyst, har bevirket, at de oprindelige regler i nogle tilfælde er utidssvarende. Fredningsnævnet og kommunen har i den forbindelse måttet behandle en række dispensationsansøgninger, f. eks. vedrørende deklarerationens krav til bygningers størrelse og udformning.

Efter ophævelsen af de nævnte deklarerationsbestemmelser, ønskes de delvis erstattet med en ny og moderniseret fredningskendelse, der skal sikre området naturinteresser.

Visse bebyggelsesregulerende bestemmelser indgår i lokalplan 36, men sådan, at de ligger inden for rammerne af fredningskendelsens bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang m.v.

....."

Forslaget forudsætter således en ophævelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i punkt 6 i ovennævnte kendelser og i det væsentlige af punkt 6 i de den 20. juli 1965 lyste deklarerationer.

Følgende nye fredningsbestemmelser foreslås herefter indsat:

"6.

.....

**For udstykning og bebyggelse gælder følgende bestemmelser:**

- a) Der må kun frastykkes grunde med nettostørrelse på mindst 2500 m<sup>2</sup> (1200 m<sup>2</sup> ved Stavnsgård, område 20 i fredningsforslaget).
- b) På hver særskilt matrikuleret grund må kun opføres een enkelt beboelse. Det samlede bebyggede areal, incl. udhuse m.m., må

ikke overstige  $180 \text{ m}^2$ . (Bebyggelsesprocent 10 ved Stavnsgård). Bebyggelsen skal placeres lavt i terræn og skal kunne ligge inden for et areal på  $250 \text{ m}^2$ .

- c) Fælles vand- og afløbsledninger og andre for området nødvendige forsyningsanlæg skal kunne oprettes på grundene, når de pågældende myndigheder stiller krav herom.

#### Ubebyggede arealer:

- d) På grundene må der kun foretages spredt beplantning med de på stedet naturligt forekommende vækster, og karakteren af den eksisterende bevoksning i området (fyr, birk, eg og lyng) skal stedse bevares. Skovagtig bevoksning må kun ryddes inden for en afstand af 10 m fra beboelsesbygninger. Fældning af højstammede træer er i øvrigt tilladt i forbindelse med skovens vedligeholdelse.
- e) Grundene må ikke hegnes. Læhegn i form af levende hegn af de på stedet forekommende vækster eller af højst 1,8 m højt umalet rafte- eller bræddehegn kan anbringes i umiddelbar tilknytning til og inden for højst 10 m fra bebyggelsen. Hegnet må maksimalt indeslutte et ubebygget areal på  $100 \text{ m}^2$ .
- f) Indretning af de nødvendige parkeringspladser tillades på grundene.
- g) Flagstænger må ikke overstige en højde på 6 m.
- h) Renovationsbeholdere tillades opsat ved skel mod vej, når de opsættes, så de ikke virker skæmmende.
- i) Større både, uindregistrerede campingvogne og lignende må ikke opbevares på eller ved grundene.

Påtaleret tilkommer Fredningsnævnet for Bornholms Amt, og for så vidt angår pkt. a, b og c også Nexø Kommune."

Bornholms Amt har i en skrivelse af 4. marts 1996 meddelt Nexø

kommune, at man "samtidig (har) meddelt fredningsnævnet, at man kan anbefale, at der afsiges kendelse i overensstemmelse med lokalplanforslaget", og på det første offentligt møde den 22. marts d.å. har amtets repræsentant udtalt, at amtet for såvidt kunne anbefale forslaget, dog med den bemærkning, at bebyggelsesstørrelsen efter amtets opfattelse var det største problem.

Bornholms Amt har ikke ytret sig om ændringsforslaget.

Danmarks Naturfredningsforening har meddelt, at man ikke kan støtte en ophævelse af fredningsbestemmelserne i den eksisterende fredning, men er indstillet på at anbefale en ændring af disse således, at

"1.

Kommunen fastlægger på den enkelte sommerhusgrund i samarbejde med grundejeren et "byggefelt" på max. 250 m<sup>2</sup> (byggefeltet tilstræbes at være kvadratisk), inden for hvilket alt tænkeligt byggeri skal ske.

2.

Der tillades bebyggelse på op til 180 m<sup>2</sup> (bebyggelsesprocent 7,2), hvoraf beboelsesdelen udgør max. 140 m<sup>2</sup> og udhus m.m. max. 40 m<sup>2</sup>."

Fem grundejerforeninger, Jomfrugårdsskoven, Strandmøllen, Gubbe-gård, Munkegård og Dueodde, omfattende ialt 200 lodsejere - og formentlig et større antal ejendomme - har udtalt sig mod de fremsatte fredningsforslag.

Grundejerforeningen Munkegård (30 lodsejere) har dog tiltrådt forslaget om mulighed for større bebyggelse af grundene (indtil 180 m<sup>2</sup> incl. udhuse, garager m.v.)

Ingen af de berørte lodsejere har anbefalet, at de fremsatte fredningsforslag blev taget til følge.

49 lodsejere, der ejer mindst 70 ejendomme, har derimod mundtligt

eller skriftligt som enkeltpersoner udtalt sig mod en ophævelse af den eksisterende fredning/den foreslåede ændring af samme.

Indsigelserne mod en hel eller delvis ophævelse af den eksisterende fredning er fortrinsvis begrundet med, at den eksisterende fredning er den bedste garanti for en bevarelse af områdets naturmæssige og rekreative værdier, samt at erhvervelse af ejendomme er sket i tillid til, at området var fredet og ville vedblive at være det.

En enkelt lodsejer har taget forbehold om erstatning, såfremt et eventuelt byggefelt placeres således, at han afskæres fra at udbygge sin ejendom inden for de allerede gældende grænser.

Fredningsnævnet har i en periode indenfor den seneste 4 år behandlet ialt 21 dispensationer i det berørte område.

#### Fredningsnævnets bemærkninger:

Fredningsnævnet lægger til grund, at ophævelse af naturfredninger kun kan ske rent undtagelsesvis, hvis fredningen i realiteten har mistet sin betydning, eller hvis væsentlige og tungtvejende samfundshensyn eller andre afgørende forhold nødvendiggør en ophævelse. I den konkrete sag har Nexø kommune forudsat, at indholdet af de fredningsbestemmelser, der søges ophævet, overføres og optages uden væsentlige realitetsændringer i en lokalplan for at sikre en videreførelse af de intentioner, der lå til grund for de oprindelige fredningsbestemmelser. Dette må antages at være sket i erkendelse af, at der også i dag er et fortsat behov for en adfærdsregulering i området af hensyn til naturinteresser. Fredningsnævnet finder i overensstemmelse hermed, at de naturbeskyttelseshensyn, som begrundede den oprindelige fredning, fortsat foreligger, og at den nuværende fredning dermed ikke har mistet sin betydning for det omhandlede naturområde. For såvidt angår samfundsmæssige hensyn har Nexø kommune anført, at formålet med ophævelse af fredningen er at forenkler områdernes administration, således at det fremover alene er kommunalbestyrelsen, der skal administrere de bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., som er indeholdt i lokalplanen. Fredningsnævnet lægger til grund, at den

ønskede administrative forenkling, som sagsrejseren søger opnået, må antages at være begrundet i et hensyn til borgerne og dermed lodsejernes interesse. Samtlige de lodsejere og grundejerforeninger, der er omfattet af fredningsbestemmelserne, og som har udtalt sig i anledning af sagen, har imidlertid angivet, at de ikke ønsker en hel eller delvis ophævelse af fredningen eller væsentlige ændringer heri. Fredningsnævnet finder ikke, at en administrativ forenkling ved overførsel af kompetence fra fredningsnævnet til kommunalbestyrelsen i sig selv kan begrunde en ændring af fredningen. Når dertil kommer, at fredningsnævnet i de seneste år har fået et meget begrænset antal dispensationsansøgninger forelagt i henhold til naturbeskyttelsesloven, finder fredningsnævnet ej heller konkret, at der foreligger en saglig begrundelse for at foretage ændringer i fredningen af hensyn til administrativ rationalisering. Da det af Nexø kommune anførte ej heller bevirker, at der foreligger andre afgørende forhold, som nødvendiggør en forandring af fredningen, opretholdes denne.

Et af nævnets medlemmer, Per Broberg Lind, finder dog, at hensynet til fredningens formål er tilgodeset, selvom der tillades en større bebyggelsesgrad og finder derfor under hensyn til den siden fredningens etablering udviklede dispensationspraksis i fredningsnævnet anledning til at ændre de eksisterende fredningsbestemmelser pkt. 6 b (dog undtaget matr. nr. 46-h, 46-i, 46-k, 46-l, 46-m, 46-n og 46-o Poulsker - område 20 - omfattet af fredningskendelsen lyst den 27. december 1972), således at der bliver mulighed for på de fredede parceller at opføre en beboelse på  $140 \text{ m}^2$  (mod nu  $120 \text{ m}^2$ ), dog at den samlede bebyggelse incl. udhuse m.m. ikke må overstige  $160 \text{ m}^2$  (mod nu  $150 \text{ m}^2$ ).

Nævnets to øvrige medlemmer formanden Flemming Schønnemann og Sven Harild finder ikke uanset fredningsnævnets dispensationspraksis, at der er tilstrækkelig anledning til på dette meget begrænsede område at foretage en ændring i den nuværende fredningstilstand.

Der afsiges kendelse i overensstemmelse med stemmeflertallet.

## T H I B E S T E M M E S :

Det af Nexø kommune den 29. januar 1996 fremsatte fredningsforslag med efterfølgende ændringer tages ikke til følge.

Fredningsnævnets afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet af:

- 1) ejere og brugere,
- 2) enhver der under sagen har givet møde for nævnet eller fremsat ønske om sagens afgørelse,
- 3) statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget, samt
- 4) organisationer m.v., som antages at have en væsentlig interesse i forslaget.

Klage indgives skriftligt til Naturklagenævnet, Vermundsgade 38 B, 2100 København K.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende, dog højst 4 uger fra offentlig bekendtgørelse af afgørelsen, jfr. naturbeskyttelseslovens § 43.

Søgsmål ved domstolene til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder efter afgørelsen er meddelt klageren dog senest fra tidspunktet for offentlig bekendtgørelse.

Sven Harild

F. Schønnemann

Per Broberg Lind

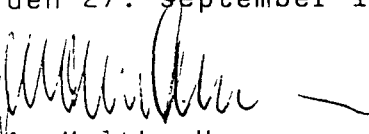
-oOo-

-oOo-

-oOo-

Udskriftens rigtighed bekræftes:

Fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds,  
den 27. september 1996.

  
A. Moltke Hansen  
retsassessor