

UDSKRIFT

Af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL

=====

År 1967, den 24. januar, afsagde Overfredningsnævnet følgende

kendelse

i sagen nr. 1834/65 vedrørende fredning af arealer ved Klintebjerg i Højby kommune.

I den af fredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds den 20. november 1965 afsagte kendelse hedder det:

"Med skrivelse af 11. januar 1963 forelagde landinspektør Rud-Petersen, Nykøbing Sjælland, en for flere grundejere udarbejdet udstykningsplan omfattende navnlig ejendommene matr. nr. ene 4 a, 5a, 6a, 7a, 1a, 2 a Klint by, Højby sogn, d. v. s. den ubebyggede del af Klintebjerg og dele af de øst-syd og syd-vest herfor liggende flade arealer, der ønskedes udstykket til sommerhusbebyggelse. Under behandlingen af andragendet blev det i et den 22. november 1963 afholdt nævnsmøde, hvor en del af de pågældende grundejere var mødt, tilkendegivet, at nævnet under hensyn til de udgifter, der måtte antages at være forbundet med en fredning af de berørte arealer, ville være sindet at godkende udstykningsplanen, idet man forbeholdt sig endelig stillingtagen, indtil fredningsplanudvalget for Holbæk amt havde erklæret sig om sagen.

I skrivelse af 14. april 1964 har Danmarks Naturfredningsforening derefter rejst fredningssag ved det formål at holde de arealer, der danner den østlige, nordlige og vestlige afgrænsning af Klintebjerg bakkeområdet fri for bebyggelse og beplantning, for at bevare uforstyrret kystområderne med store udsigtsmuligheder og geologiske og botaniske interesser samt højdefornemmelse af Klintebjergs formationer, iagttaget fra syd.

Instituttet "Danmarks Geologiske undersøgelse" har i skrivelse af 7. april 1964 til Danmarks naturfredningsforening beskrevet området således:

"Klintebjerg-området står i dag med høje, stejle, overvejende græsklædte skrænter mod nord, ud mod Kattegat, beskyttet mod havets angreb af et 10-30 m bredt, stenet forland opbygget af flere rækker meterhøje strandvolde, bestående af stærk rullet materiale, overvejende flint og kalksten. Der har tilsyneladende ikke de senere år fundet nogen haverosion sted i klintfoden, der overalt både øst og vest for grusgraven er intakt og vegetationsdækket helt ned til forlandsniveauet (omkring 3-4 m o.h.).

Der er langs Klintebjergs nordkyst ingen acceptable bademuligheder, men kyststrækningen synes flittigt benyttet af lystfiskere.

.....

Om Klintebjerg-området som helhed kan siges, at det såvel landskabeligt som rent geologisk er en naturperle af en særegen skønhed. Med sine markante skrænter og dybtskårne slugter, flade lavninger og afrundede højder, forener det den barske erosion i nord med baglandets sydvendte idyl, og alt sammen afspejler det en geologisk udvikling, som både i videnskabelig interesse og pædagogisk betydning gør en fredning yderst ønskværdig og påkrævet.

Fredningspåstanden, der dels angår en del af områderne under den ovennævnte udstykningsplan dels områder, der allerede er udstykket og bebygget med sommerhuse, er delt i 2 afsnit, der hver angår sit område. Første del af påstanden (påstand 1), går nærmere ud på, at et på kortbilag 1 nærmere angivet område omfattende dels Klintbjergs nordskrænter, der ligger på ejendommene matr. nr. 4 b og 5 b. Klint by, Højby sogn, og nogle syd herfor sig strækkende endnu frie arealer dels 2 arealer i vest sluttende sig til det af skovbyggelinien fra den vestligt beliggende Sonnerup skov beskyttede område, ikke må bebygges eller belægges med skure, master eller andre skæmmende indretninger, bortset fra bygninger nødvendige for driften af de eksisterende landbrugsejendomme, samt at det udenfor de allerede anlagte haver ikke må tilplantes, ligesom ændring af terrænformen ikke må ske, hvorhos campingpladser kun må oprettes med de påtaleberettigedes tilladelse. Anden del af påstanden (påstand 2) angår et område, der nord-sydgående strækker sig op gennem det første, og som er udstykket til og i det væsentligste også bebygget med sommerhuse, og går ud på at bebyggelse og beplantning indenfor en afstand af 10 m fra bebyggelsen kun må ske med de påtaleberettigedes samtykke, og at parceller ikke må udstykkes i mindre arealer end 2.500 m<sup>2</sup>, og i øvrigt på de samme begrænsninger som for det første område.

Fredningspåstanden respekterer A/s Knabstrup Teglværks ret til at bryde kalksten, grus m.m. på den nordlige del af området under påstanden matr. nr. 4a Klint by, Højby sogn, m. fl. Klintbjerggård. og de herfra udstykkede ejendomme).

Bekendtgørelse om fredningssagens rejsning har været indrykket i Statstidende for den 18. juni 1964.

Under sagens behandling har nævnet foretaget besigtigelse, ligesom der den 17. december.1964 har været holdt møde, hvortil lodsejerne har været indkaldt tilligemed panthaverne og de servitutberettigede. Så godt som alle lodsejerne har givet møde eller været repræsenteret og haft lejlighed til at udtale sig. I mødet har endvidere deltaget repræsentanter for Danmarks Naturfredningsforening, fredningsplanudvalget for Holbæk amt, Holbæk amtsråd, naturfredningsforeningen og Højby kommune.

Ejerne af ejendommene, for hvilke den i indledningen omtalte udstykningsplan er udarbejdet, og som til dels er beliggende indenfor det af fredningspåstand 1 omfattede område protesterede på mødet mod fredningen og forbeholdt sig fuld erstatning, såfremt den gennemføres.

Grundejerforeningen "Klint Bakker", der repræsenterer et større antal af de af fredningspåstand 2 berørte lodsejere, erklærede på mødet, at deres medlemmer ville være positivt indstillet overfor fredningspåstanden, såfremt A/S Knabstrup Teglværk ville opgive deres brydningsret, der også hviler på foreningens medlemmers ejendomme. A/S Knabstrup Teglværk, der tillige ejer ejendommen matr. nr. 4 b og 5 b Klint by, Højby sogn, med Klintebjergs nordskrænter, erklærede ikke uden videre at kunne give afkald på brydningsretten, men at være villig til en eventuel afløsning deraf.

I fortsættelse af mødet har på nævnets foranledning været ført forhandlinger mellem grundejerforeningen "Klint Bakker" og A/S Knabstrup Teglværk. Som resultat heraf har selskabet i et til nævnet rettet tilbud af 9. juli 1965 erklæret sig villig til at overdrage dels brydningsretten på ejendommen matr. nr. 4 a Klint by, Højby sogn, og de fra denne ejendom solgte ejendomme, dels de selskabet tilhørende ejendomme matr. nr. 4 b og 5 b Klint by, Højby sogn, for en samlet pris af 115.000 kr. med rente 6 % årligt fra den 1. august 1965, som er fastsat som skæringsdag, og i øvrigt således at ejendommene overdrages med de rettigheder, byrder og forpligtelser, der nu påhviler dem, hvorved udtrykkeligt er gjort opmærksom på en mod selskabet som ejer af ejendommene verserende retssag vedrørende et vejspørgsmål.

Med henblik på mulighederne for at tilvejebringe den af A/S Knabstrup Teglværk betingede afståelsessum har sagen herefter været forhandlet i et den 2. august 1965 afholdt nævnsmøde, hvortil af grundejere alene har været indkaldt ejeren af matr. nr. 4 a Klint by, Højby sogn, gårdejer Peer Andersen samt grundejerforeningen "Klint Bakker", der begge gav møde, og hvorom Danmarks Naturfredningsforening var underrettet. I mødet tilkendegav nævnet, at det ikke anså den nedlagte fredningspåstand for gennemførlig af økonomiske grunde.

Gårdejer Peer Andersen har herefter under forudsætning af, at han opnår godkendelse af fortsat udstykning af ejendommen matr. nr. 4a Klint by, Højby sogn, og at brydningsretten aflyses på hans ejendom, tilbudt at pålægge ejendommen servitut om parcellernes størrelse, bebyggelse og beplantning og at betale 50.000 kr. til modtagelse af A/S Knabstrup Teglværk' s tilbud.

Grundejerforeningen "Klint Bakker" har under forudsætning af, at de tilbudte ejendomme åbnes for offentligheden i et nærmere angivet omfang og at brydningsretten aflyses på de ejendomme, hvorpå den hviler, tilbudt at betale 30.000 kr. til modtagelse af tilbuddet og at frede deres ejendomme uden erstatning således, at de ved ny udstykning ikke deles i mindre parceller end 2.500 m<sup>2</sup>, som kun må bebygges efter tegninger forud godkendt af naturfredningsnævnet for Holbæk amt og kun med dettes tilladelse beplantes udenfor en afstand af 10 m fra bebyggelsen.

Såvel gårdejer Peer Andersen som grundejerforeningen har derhos erklæret det for en forudsætning for deres tilbud, at en kørevej langs stranden på matr. nr. ne 5 b og 4 b Klint by, Højby sogn, ikke føres længere mod vest og en eventuel parkeringsplads for enden af vejen ikke føres længere mod syd end vist på det nærværende kendelse som bilag 2 vedhæftede kort, og at de hver for sig bliver påtaleberettigede efter de servitutter, der pålægges disse ejendomme.

Højby sogneråd har, for så vidt der ved en erstatningsfastsættelse tilvejebringes de fornødne midler til overtagelsen, erklæret sig villig til at tage skøde på de nævnte ejendomme på de af A/S Knabstrup Teglværk tilbudte vilkår og således., at skrånterne på ejendommene status quo-fredes, at kommunen anlægger og vedligeholder en kørevej og parkeringsplads indenfor de af gårdejer Peer Andersen og grundejerforeningen "Klint Bakker" forudsatte begrænsninger og i forbindelse hermed opretter sanitære anlæg, samt således at arealerne i øvrigt åbnes for offentligheden.

I anledning af tilbuddene har naturfredningsrådet foreslået, at ejendommene pålægges servitut om forbud mod gravning og anden art af ændring af terrænformerne, mod opgravning eller anden form for beskadigelse af vegetationen på skrænterne, dog med tilladelse i videnskabeligt øjemed, mod nyplantning af træer og buske eller anlæg af trapper, stier og lign. på samme.

Fredningsplanudvalget har henstillet, at der åbnes adgang for offentligheden ad en sti langs overkanten af kystskrænterne, også hvor disse ligger udenfor matr. nr.ne 4 b og 5 b. Klint by, Højby sogn.

Selv om det tiltrædes, at de af fredningspåstandene omfattede områder rummer sådanne æstetiske og naturvidenskabelige værdier, at de må anses for fredningsværdige, må nævnet dog anse det for betænkeligt i betragtning af de dermed forbundne betydelige økonomiske omkostninger for det offentlige og under hensyn til dels den indenfor områderne før sagens rejsning stedfundne bebyggelsesmæssige udvikling dels den beskyttelse en del af områderne allerede nyder gennem afstandsbestemmelserne for bebyggelse ved skov og strand, at lade fredningspåstanden nyde fremme i fuldt omfang. De til skrænterne på ejendommen matr. nr.ne 4 b og 5 b Klint by, Højby sogn, knyttede værdier finder nævnet dog så særegne, at det må anses for betydningsfuldt om disse bevares, og at navnlig udsigten derfra gøres tilgængelig for offentligheden. Såvel under hensyn hertil som til de til tilbuddene knyttede frivillige fredninger finder nævnet, at de af gårdejer Peer Andersen og grundejerforeningen "Klint Bakker" fremsatte tilbud om økonomiske tilskud til sagens fremme vil kunne modtages, og at der til gengæld for de frivillige fredninger og en fredning af ejendommene matr. Nr.ne 4 b og 5 b Klint by, Højby sogn, af det offentlige bør ydes en erstatning svarende til det beløb, der herefter mangler til opfyldelse af A/S Knabstrup Teglværks ovennævnte tilbud. af 9. juli 1965.

Nævnet bestemmer derfor, at ejendommene matr. nr. 4 b og 5 b Klint by, Højby sogn, der ved sagens afgørelse overgår i offentlig eje med Højby kommune som skødehaver på de i ejeren A/S Knabstrup Teglværk' s tilbud af 9. juli 1965 angivne vilkår status quo-fredes, hvorom der pålægges ejendommene følgende bestemmelser:

Ejendommene må ikke bebygges eller belægges med boder, skure, master eller andre indretninger, beplantes, afgraves eller på anden måde ændres terrænmæssigt. Opgravning af planter eller anden beskadigelse af vegetationen på skrænterne er forbudt, dog at indsamling af planter i videnskabeligt øjemed kan ske med tilladelse fra naturfredningsrådet.

Almenheden har ret til at færdes til fods på ejendommene uden for Skrænterne på stier, som anlægges eller udstikkes efter forhandling med naturfredningsnævnet for Holbæk amt og som tilsluttes veje og stier, der anlægges eller er anlagt indenfor ejendommen matr. nr. 4 a Klint by, Højby sogn, (gårdejer Peer Andersens ejendom) og de under grundejerforeningen "Klint Bakker" hørende ejendomme, hvorom nærmere forhandling snarest optages mellem Højby kommune, gårdejer Peer Andersen, grundejerforeningen "Klint Bakker" og nævnet.

Kørevej langs stranden og parkeringsplads tilsluttet denne må ikke føres længere mod vest og syd end vist på det kendelsen vedhæftede kortbilag.

Påtaleberettiget er naturfredningsnævnet for Holbæk amt, naturfredningsrådet, gårdejer Peer Andersen, Klintebjerggård, så længe han er ejer af matr. nr. 4 a eller nogen herfra udstykket ejendom og grundejerforening "Klint Bakker".



Nævnet modtager endvidere de af grundejerforeningen "Klint Bakker" og gårdejer Peer Andersen, fremsatte fredningstilbud, således at der snarest optages forhandling mellem gårdejer Peer Andersen og nævnet om den nærmere udformning af' servitutten, der skal pålægges ejendommen matr. nr. 4a. Klint By Højby sogn.

Der udfærdiges særskilte deklARATIONER herom med nævnet som påtaleberettiget.

Nævnet fastsætter erstatningen til 36.000 kr., der vil være at udbetale A/S Knabstrup Teglværk sammen med de af gårdejer Peer Andersen og grundejerforeningen "Klint Bakker" i Landmandsbanken, Holbæk, til fordel for samme selskab på spærret konto deponerede beløb på henholdsvis 50.000 kr. og 30.000 kr. Den selskabet tilkommende brydningsret bortfalder og aflyses på de ejendomme, hvorpå den hviler.

Konklusionen er sålydende:

"Ejendommene matr. nr. 4 b og 5 b Klint by, Højby sogn, fredes som ovenfor beskrevet.

Nærværende kendelse vil være at lyse på ejendommene som adkomst for Højby kommune og tjener som grundlag for aflysning af A/S Knabstrup Teglværks brydningsret på ejendommen matr. nr. 4 a Klint by, Højby sogn, m. fl.

Af erstatningen 36.000 kr., der forrentes med 6 % årligt fra kendelsens dato, udredes  $\frac{3}{4}$  af statskassen og  $\frac{1}{4}$  af Holbæk amtsråd og købstadkommunerne i amtsråds kredsen, idet fredningsnævnet dog indstiller, at statskassen udreder  $\frac{9}{10}$  jfr. naturfredningslovens § 15, stk. 2."

Kendelsen er forelagt Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3, og er tillige blevet indanket for Overfredningsnævnet af Danmarks Naturfredningsforening.

Overfredningsnævnet har den 23. marts 1966 foretaget besigtigelse i sagen og har forhandlet med gårdejer Peer Andersen, repræsentanter for lodsejerforeningen "Klint Bakker", ejendommen "Klint Østergård", A/S Knabstrup Teglværk, Højby kommune, Danmarks Naturfredningsforening, fredningsplanudvalget og fredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds.

Under sagens forhandling blev det fra Danmarks Naturfredningsforenings side anført, at foreningen principalt måtte fastholde sin oprindelige fredningspåstand, som sigtede mod fredning af arealer, der i syd strækker sig fra den offentlige bivej førende til Klint by i nordlig retning ville fredningsgrænsen gå noget øst for skovbyggelinien ved Sonnerup skov og derefter i en bue mod øst, således at hele matr. nr. 4 a. Klint by, med underlitra og 5 a Klint by, samt nogle mindre arealer øst og syd herfor omfattedes af fredningen. Subsidiært måtte foreningen påstå fredningen udvidet til syd for skræntkanten at omfatte en zone, inden for hvilken byggeri ikke måtte tillades.

Fredningsplanudvalgets repræsentant nedlagde påstand om, at fredningen mod nord udvidedes til at omfatte størstedelen af matr. nr. 5a Klint by, samt yderligere nogle mindre arealer øst og syd herfor og mod syd ved bivejen til Klint by et areal i tilslutning til det område, der omfattes af skovbyggelinien ved Sonnerup skov.

Overfredningsnævnet har besluttet at stadfæste fredningsnævnets kendelse med følgende ændringer:

#### 1. Fredningens omfang.

- a) Fredningen udvides til at omfatte den del af parcellen, matr. Nr. 5a Klint by, Højby sogn, som ligger på selve skrænten - tilhørende "Klint Østergård" - jfr. Det kendelsen vedhæftede kort.
  
- b) Endvidere udvides fredningen ved erhvervelsen af et areal på i alt 25.300 m<sup>2</sup> af parcellen, matr. nr. 4a Klint by, Højby sogn, jfr. det kendelsen vedhæftede kort, hvoraf et areal på ca. ½ ha er udsigtsareal. Arealet overdrages af ejeren, gårdejer Peer Andersen, til det offentlige. Højby kommune har erklæret sig indforstået med at tage skøde på de ved fredningen erhvervede arealer og udover oprettelsen af de side 6, afsnit 3, omhandlede sanitære anlæg at ville etablere en trappe op til udsigtsarealet.

#### 2. Fredningens indhold.

I fredningsservitutten foretages følgende ændringer:

Side 8, afsnit 3, ændres til: " Almenheden har ret til at færdes til fods på det fredede - dog ikke på skræntsiderne - på stier, som anlægges eller udstikkes efter forhandling med naturfredningsnævnet for Holbæk amt.

Campering og teltning er ikke tilladt".

Side 8, afsnit 5 og 6, samt side 9, afsnit 1 og 2, udgår, og i stedet indsættes: "Overfredningsnævnet har besluttet at modtage følgende af grundejerforeningen "Klint Bakker" og gårdejer Peer Andersen fremsatte tilbud vedrørende de af dem ejede arealer:

"Bebyggelse må kun finde sted med de påtaleberettigedes samtykke, og tilladelse kan gøres betinget af husenes udformning og placering.

Beplantning udenfor en afstand af 10 m fra bebyggelsen skal kun være tilladt med de påtaleberettigedes samtykke.

Minimumsarealet for en udstykket parcel skal være 2.500 m<sup>2</sup>.

Opstilling af boder, skure, master eller andre skæmmende indretninger skal ikke være tilladt. Terrænformerne må ikke ændres.

Campingpladser må kun oprettes med de påtaleberettigedes tilladelse."

Påtaleberettigede er naturfredningsnævnet og naturfredningsrådet. For så vidt angår de gårdejer Peer Andersen, Klintebjerggård, og grundejerforeningen "Klint Bakker" tilhørende arealer er tillige disse parter påtaleberettigede med hensyn til de dem hver især tilhørende arealer, dog at de i spørgsmålet om campingpladser er gensidig påtaleberettigede."

Når Overfredningsnævnet - ligesom fredningsnævnet - ikke har ment at kunne gennemføre en mere omfattende fredning af de endnu ubebyggede arealer, skyldes det især økonomiske overvejelser. Som følge heraf forudsættes det, at man også for fremtiden vil være tilbageholdende ved meddelelse af byggetilladelse i henhold til naturfredningslovens § 25, stk. 2, inden for skovbyggelinien.

### 3. Erstatningen.

Der er med ejeren af matr. nr. 4 a Klint by, gårdejer Peer Andersen, opnået mindelig overenskomst om en erstatning på 40.000 kr. for overdragelsen af det foran nævnte areal på 25.300 m<sup>2</sup> .

Af det nævnte erstatningsbeløb afholder Højby kommune et beløb på 10.000 kr..

Endvidere er der med ejendommen "Klint Østergård" opnået mindelig overenskomst om en erstatning på 200 kr. for inddragelse under fredningen af det nævnte ejendom tilhørende areal, der ligger på selve skrænten.

Udbetaling til A/S Knabstrup Teglværk af de af gårdejer Peer Andersen og lodsejerforening "Klint Bakker" deponerede beløb på henholdsvis 50.000 kr. og 30.000 kr. har med de pågældendes samtykke fundet sted.

Et kort, nr. H0137, visende de fredede areal, der udgør ca. 31 ha, er vedhæftet nærværende kendelse.

Thi bestemmes:

Den af fredningsnævnet for Holbæk amtsrådsreds den 20. november 1965 afsagte kendelse vedrørende fredning af arealer ved "Klintebjerg" i Højby kommune stadfæstes med de af det foranstående følgende ændringer.

I erstatning udbetales:

A/S Knapstrup Teglværk v/landsretssagfører

Ernest Hartwig, Rosenborggade 7, København K, .....36.000 kr.

Gårdejer Peer Andersen, "Klintbjerggård",

Klint pr. Nykøbing Sjælland .....40.000 kr.

hvoraf 10.000 kr. afholdes af Højby kommune.

Ejendommen "klint Østergård" v/fuldmægtig Thorkild

Christensen, Poppel allé 26, Holte, .....200 kr.

---

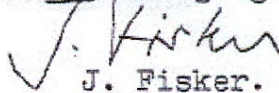
I alt ....76.200 kr.

=====

Det A/S Knapstrup Teglværk tilkommende beløb forrentes med 6 % p.a. fra den 20. november 1965, til betaling sker, og de gårdejer Peer Andersen og "Klint Østergård" tilkommende beløb med 6 % p.a. fra den 23. marts 1966, til betaling sker.

Erstatningerne - bortset fra det forannævnte beløb på 10.000 kr., som helt afholdes af Højby kommune, - udredes med  $\frac{3}{4}$  af statskassen og  $\frac{1}{4}$  af Holbæk amtsfond og de i amtsråds kredsen beliggende købstadskommuner efter folketal i henhold til den senest offentliggjorte folketælling.

Udskriftens rigtighed bekræftes

  
J. Fisker.