

Fredningsnævnet for Nordjylland, nordlig del, har den 6. oktober 2021 truffet følgende afgørelse i

FN-NJN-3-2019

om erstatning i anledning af fredning af Tverstedts grønne front i Hjørring Kommune

I Indledning

Ved en afgørelse truffet samtidig med denne afgørelse har Fredningsnævnet for Nordjylland, nordlig del, besluttet at frede nogle arealer ved Tverstedts grønne front i Hjørring Kommune.

Fredningsområdet omfatter ca. 95 ha, der ejes af 17 private lodsejere med 62,27 ha, Hjørring Kommune med 10,10 ha, samt 22,59 ha umatrikuleret areal.

Udstrækningen af fredningen fremgår af vedhæftede pr. 5. marts 2020 reviderede areal - og lodsejerliste, der blandt andet indeholder oplysninger om, hvilke arealer der er beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Fredningsnævnet har efter votering udsendt udkast til fredningsafgørelse og anmodet lodsejerne om på denne baggrund at fremkomme med eventuelle erstatningskrav.

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 40, stk.1, at fredningsnævnet herefter skal afgøre erstatningsspørgsmål m.v., jf. § 39. Disse spørgsmål er udskilt og afgøres selvstændigt ved denne afgørelse.

Nævnets medlemmer er formand Niels Bjerre, det ministerielt udpegede medlem Tage Leegaard og det kommunalt udpegede medlem Jørgen Stubgaard.

II Erstatningsspørgsmål

A

Efter § 39, stk.1, 1.pkt. skal fredningsnævnet fastsætte erstatning til ejere/brugere og andre indehavere af rettigheder over de fredede ejendomme for det tab, som fredningen påfører dem. På den baggrund har fredningsnævnet den 8. februar 2021 fremsendt udkast til fredningsafgørelse og opfordret sådanne rettighedshavere til senest den 1. marts 2021 at opgøre deres erstatningskrav og indsende dem til nævnet. Der er modtaget erstatningskrav fra 2 lodsejere.

Den følgende gennemgang omfatter de fredede ejendomme som opregnet med løbenummer i fredningsforslagets areal- og lodsejerliste.

B.

Af naturbeskyttelseslovens § 33, stk.5, fremgår det, at der for det tab, som en fredning påfører en ejer, bruger eller indehaver af en anden rettighed over fredet ejendom, ydes erstatning efter reglerne i lovens § 39.

1. Offentligt ejede arealer

Efter § 39, stk.1, 3.pkt. tilkendes der ikke erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, medmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse.

2. Privatejede arealer

Ved udmåling af erstatning efter naturbeskyttelseslovens § 39 følges en fast praksis, hvor erstatningerne, som udgangspunkt fastsættes efter takster, der dog reduceres eller helt bortfalder afhængig af, i hvilken grad det fredede areal i forvejen er omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle reguleringer.

- a. Fredning af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (heder, moser og vådområder) og § 8 om klitfredning udløser normalt ikke erstatning. Den fredning, der nu gennemføres af arealer omfattet af disse bestemmelser, er ikke mere byrdefulde for lodsejere end de begrænsninger, der allerede følger af loven.
- b. Fredede områder, der er pålagt fredskovspligt, udløser ikke erstatning, medmindre der pålægges begrænsninger i skovdriften. Der er i denne fredning ikke arealer med fredskovspligt.
- c. I de tilfælde, hvor et areal fredes, uden der samtidig fastsættes bestemmelser, der forhindrer lodsejeren i at drive arealet på en landbrugsmæssig hensigtsmæssig måde, fastsættes der efter praksis en erstatning, der udmåles efter, hvor stort et areal, der undergives fredningsbestemmelser. Erstatningen pr. ha. udmåles uden hensyntagen til, hvor den fredede ejendom er beliggende og uden hensyntagen til jordens bonitet, og benævnes grundtaksten.
- d. Grundtaksten udgør for 3.700 kr. pr. ha., som også er en minimumstakst. Hvis den samlede erstatning er mindre end minimumserstatningen, vil der blive givet en minimumserstatning. Hvis den samlede erstatning er højere, vil det være beløbet for den samlede erstatning, der udmåles.
- e. Ligeledes i overensstemmelse med fast praksis tilkendes halv grundtakst for arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 18, som ikke tillige er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- f. Der tilkendes en grundtakst på 3.700 kr. for § 3 arealer, der den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde.
- g. Der tilkendes endvidere grundtakst på 3.700 kr. med en tillægstakst på 6.000 kr. pr. ha for beplantningsforbud for arealer i landzone eller sommerhusområde, som ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
- h. Fredningsnævnet fastsætter en erstatning for eksisterende stier, inklusive trampestier på 15 kr. pr. løbende meter og 60 kr. pr. løbende meter for nye stier.

Fastsættelse af erstatning for de enkelte ejendomme med en opstilling, som viser

Løbenummer

Matrikelnummer

Ejerlav

Lodsejerens navn

Beregning af erstatning

Godtgørelse for sagkyndig bistand

Oplysningerne er baseret på oplysninger i den lodsejerfortegnelse, som indgik som bilag til fredningsforslaget samt vedlagte fredningskort, som senere er blevet revideret. Nævnet har modtaget revideret areal- og lodsejerfortegnelse af 5. marts 2020. Nævnet har endvidere anmodet Miljøstyrelsen om hjælp til beregning af størrelsen på de enkelte arealtyper mv. Det er oplyst, at der for så vidt angår lb.nr. 12 er sket ejerskifte, således at ejendommen, matr.nr. 9t Tversted By, Tversted, beliggende Porsevej 8, Tversted, Bindeslev, nu ejes af Mads Iversen og Dorthe Sevelsted Iversen.

Lb.nr.1, matr.nr. 8a Tversted By, Tversted, Jytas Udlejning ApS.

Arkitekt Gorm Nørmark-Larsen har i en mail af 1. marts 2021 for ejeren fremsendt et samlet erstatningskrav på 3.625.000 kr. Det er i den forbindelse oplyst, at der har været forhandlinger med Hjørring Kommune om opførelse af 14-15 sommerhuse, og at der i 2011 var forhandlinger om salg af den omhandlede ejendom for 3 mio. kr. Forhandlingerne gik i stå, da en mulig fredning kom frem i offentligheden. Ejeren har bl.a. krævet 450.000 kr. for køb af ejendommen, 175.000 kr. for betalte ejendomsskatter, forsikringer mv. fra køb og til i dag, 625.000 kr. for bogførte udgifter i ejerperioden fra køb indtil 1. marts 2021, og 3 mio. kr. for tab af byggemuligheder.

Miljøstyrelsen har i en mail af 24. august 2021 anført, at lodsejerens matrikel, som er beliggende inden for fredningsforslaget, ikke er udlagt til byzone eller sommerhusområde, hvorfor der ikke kan forventes mulighed for udstykning. Med undtagelse af 3 små arealer er den del af matriklen der er beliggende inden for fredningsforslaget, omfattet af § 3 beskyttelse. De 3 små arealer, der ikke er omfattet af § 3 beskyttelse, er så små, at de reelt er uden betydning i forhold til muligheden for opførelse af sommerhuse.

Hjørring Kommune har i en mail af 31. august 2021 bl.a. udtalt, at hele ejendommen ligger i landzone og ikke er omfattet af en lokalplan eller i kommuneplanen omfattet af en kommuneplanramme f.eks. med henblik på byudvikling. Hele ejendommen er omfattet af planlovens kystnærhedszone. Hjørring Kommune har tidligere afvist muligheden for, at arealet kan anvendes til sommerhusformål, og har endelig også henvist til, at bebyggelse af arealet i øvrigt ikke er en mulighed på grund af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttet natur.

Fredningsnævnet må af de grunde, som er anført af henholdsvis Miljøstyrelsen og Hjørring Kommune, afvise lodsejerens erstatningskrav. Fredningsnævnet har ikke fundet anledning til at fravige de ovennævnte principper for udmåling af erstatning i anledning af den skete fredning.

Miljøstyrelsen er i forbindelse med de skete beregninger af arealstørrelser for så vidt angår sommerhusområde langs skel nået frem til, at der er en fejl i indtegnning af det digitale kort. Som foreslået af Miljøstyrelsen er de 3 små delarealer derfor lagt sammen med det areal, der ikke er et § 3 areal.

Areal i alt ca. 7,70 ha		
§ 3-areal	7,63 ha	0 kr.
Sø/Åbeskyttelseslinje	7,63 ha	0 kr.
Klitfredning § 8	2,38 ha	0 kr.
Andre arealer med beplantningsforbud mv.	279 m2 (3 små delarealer) 69,58 kr. 69 m2 (tillægstakst) 672,98 kr.	742,57 kr.
Stier	Ny sti 173 m, 10.380 kr. Eksisterende sti 156 m, 2.340 kr.	12.720,00 kr.
Erstatning i alt		13.463,00 kr.

Lb.nr.2, matr. nr. 34bs Tversted By, Tversted, Nanny Bech

Areal i alt ca. 0,43 ha		
§ 3-areal	0,43 ha	0 kr.
Åbeskyttelseslinje	0,24 ha	0 kr.
Erstatning i alt		0 kr.

Lb.nr.3, matr.nr. 34bg, 38bf, 7000a og 39bb Tversted By, Tversted, Hjørring Kommune

Da ejendommen ejes af en kommune, ydes der ingen erstatning

Lb.nr.4, matr.nr. 34ad Tversted By, Tversted, Randi Bjerre og Hasse Hans Kristensen

Ejerne har i en mail af 17. februar 2021 oplyst, at man overvejer at tilplante det foreslåede areal med juletræer, og at man derfor søger kompensation for, at fredningen forhindrer dette. Der er som følge heraf nedlagt påstand om betaling af erstatning på 60.000 kr. for en 10-årig tilplantning af 0,4 ha. Ejerne har nærmere redegjort for kravet, idet det bl.a. er anført, at dyrkningen af juletræer vil give en skønnet salgsindtægt på ca. 450.000 kr. pr. ha. Herfra trækkes dyrkningsomkostninger på

ca. 200.000 kr. og oparbejdningssomkostninger på ca. 100.000 kr., hvilket giver en nettoindtægt på ca. 150.000 kr. pr ha.

Miljøstyrelsen har i en mail af 24. august 2021 anført, at hele det areal, der er beliggende inden for fredningsforslaget, er omfattet af § 3 beskyttelse. Det omhandlede areal er endvidere omfattet af åbeskyttelseslinjen for Tversted Å, hvor landbrugsmæssig drift er tilladt, dog bortset fra tilplantning med juletræer, frugttræer og lignende.

Hjørring Kommune har i en mail af 31. august 2021 udtalt, at der er tale om beskyttet overdrev efter naturbeskyttelseslovens § 3. Her kan der kun gives dispensation til aktiviteter, der ikke påvirker naturen eller som har en samfundsmæssig nødvendig karakter. Det er derfor ikke muligt at tilplante arealet og det fremsatte erstatningskrav må afvises.

Fredningsnævnet må af de grunde, som er anført af henholdsvis Miljøstyrelsen og Hjørring Kommune, afvise lodsejernes erstatningskrav. Fredningsnævnet har ikke fundet anledning til at fravige de ovennævnte principper for udmåling af erstatning i anledning af den skete fredning.

Areal i alt ca. 0,4 ha		
§ 3-areal	0,40 ha	0 kr.
Åbeskyttelseslinje	0,40 ha	0 kr.
Erstatning i alt		0 kr.

Lb.nr.5, matr. nr. 8bx Tversted By, Tversted, Karin Lisbeth Karlshøj og Tom Rasmus Karlshøj

Areal i alt ca. 2,69 ha		
§ 3-areal	2,68 ha	0,00 kr.
Klitfredning § 8	1,03 ha	0,00 kr.
Øvrig areal, som ikke er § 3 areal	23 m ²	23,10 kr.
Stier	Ny sti 88 m, 5.280 kr. Eksisterende sti 85,5 m 1.282,50 kr.	6.562,50 kr.
Erstatning i alt		6.586,00 kr.

Lb.nr.6, matr. nr. 38u Tversted By, Tversted, Marie Louise Langkjær

Areal i alt ca. 2,8 ha		
§ 3 areal	2,78 ha	0,00 kr.
Øvrig areal, som ikke er § 3 areal	147 m ²	143,00 kr.
Stier	Ny sti, 153 m 9.180 kr. Eksisterende sti, 131 m 1.965 kr.	11.145,00 kr.
Erstatning i alt		11.288,00 kr.

Lb.nr.7, matr. nr. 38az Tversted By, Tversted, Boet efter Johannes Hoffmann, Ingeborg Flensted Nielsen

Areal i alt ca. 2,8 ha		
§ 3-areal	2,78 ha	0,00 kr.
Klitfredning § 8	1,40 ha	0,00 kr.
Stier	Ny sti 71 m, 4.260 kr. Eksisterende sti 124 m 1.860 kr.	6.120,00 kr.
Erstatning i alt		6.120,00 kr.

Lb.nr.8, matr.nr. 38bq Tversted By, Tversted, Arne Gerhard Jørgensen og Topcan Holding ApS.

Areal i alt ca. 1.08 ha		
Byzone- grundtakst 3.700 kr. pr. ha	1,055 ha	3.904,65 kr.
Byzone- grundtakst 3.700 kr. pr. ha	39 m ²	37,90 kr.
Stier	Eksisterende sti 230 m, 3.450 kr.	3.450,00 kr.
Erstatning i alt		7.393,00 kr.

Lb.nr.9, matr. nr. 35ac Tversted By, Tversted, Anni Margrethe Jensen

Areal i alt ca. 0,01 ha		
Sommerhusområde – grundtakst 3.700 kr. pr. ha og tillægstakst	ca. 0,01 ha, 102,35 kr.	.
Minimumserstatning i alt		3.700,00 kr.

Lb.nr.10, matr. nr. 35ab Tversted By, Tversted, Richard G. Dawids

Efter naturbeskyttelseslovens § 47 kan Fredningsnævnet bestemme, at der skal ydes en ejer eller bruger en passende godtgørelse for nødvendige udgifter til sagkyndig bistand under sagens behandling i fredningsnævnet.

Advokat Flemming Elbæk har i en mail af 19. februar 2021 som advokat for ejeren fremsat krav om godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand efter naturbeskyttelseslovens § 47. Det er oplyst, at der er anvendt 35 timer og kravet er opgjort til 70.000 kr. Det er endvidere oplyst, at advokatbistanden dels vedrører spørgsmålet om afgrænsning af fredningen og dels den indbragte klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, der vedrørte nævnets screeningsafgørelse. Klagenævnet ophævede fredningsnævnets afgørelse under henvisning til, at der ikke var foretaget en væsentlighedsvurdering i forhold til udpegningsgrundlaget på de omkringliggende Natura 2000-områder, der lever op til kravene efter habitatdirektivets artikel 6, stk. 3.

Fredningsnævnet finder, at der passende kan fastsættes en godtgørelse på 20.000 kr.

Der kan endvidere fastsættes en erstatning for arealfredning og stier således:

Areal i alt ca. 13,57 ha		
§ 3-areal	9,83 ha	0 kr.
Klitfredning § 8	10,96 ha	0 kr.
Areal, der ikke er klitfredet og ligger i sommerhusområde – grundtakst 3.700 kr. -2,23 ha <u>8.268,90 kr.</u>	2,23 ha	8.643,00 kr.
Småarealer, der ikke ligger i § 3 og i sommerhusområde, 385 m ²	385 m ²	

Grundtakst 3.700 kr. og tillægstakst 6.000 kr. <u>373,65 kr.</u>		
Stier	Ny sti, 334 m 20.040 kr. Eksisterende sti, 407 m 6.105 kr.	26.145 kr.
Erstatning i alt		34.788 kr.
Sagkyndig bistand		20.000 kr.

Lb.nr.11, matr.nr. 39ft Tversted By, Tversted, Grundejerforeningen Klitstuen

Areal i alt ca. 5,27 ha		
§ 3-areal	5,26 ha	0 kr.
Areal i sommerhusområde, som ikke er § 3 areal, grundtakst og tillægstakst, 50,59 kr. Areal i sommerhusområde, ikke klitfredet, §3 areal, grundtakst, 7.139,41 kr.	52 m2 1,929 ha.	7.190 kr.
Stier	Ny sti, 44 m 2.640 kr. Eksisterende stier, 195 m 2.925 kr.	5.565 kr.
Erstatning i alt		12.755 kr.

Lb.nr.12, matr.nr. 9t Tversted By, Tversted, Mads Iversen og Dorthe Sevelsted Iversen

Areal i alt ca. 2,2 ha		
§ 3-areal	2,2 ha	0,00 kr.
Areal i sommerhusområde, ikke klitfredet, § 3 areal, grundtakst,	1.103 m2	408,21 kr.
Stier	Eksisterende sti 186 m	2.790,00 kr.
Minimumserstatning		3.700,00 kr.

Lb.nr.13, matr.nr. 9gh Tversted By, Tversted, Sofie Hust Augustesen og Anders Hust Augustesen

Areal i alt ca. 0,19 ha		
§ 3-areal	0,19 ha	0 kr.
Areal i sommerhusområde, ikke klitfredet, § 3 areal, grundtakst,	1.871 m ²	692,32 kr.
Stier	Eksisterende sti, 26 m.	390,00 kr.
Minimumserstatning		3.700,00 kr.

Lb.nr.14, matr.nr. 9gg Tversted By, Tversted, Anne Kathrine Hust Iversen

Areal i alt ca. 0.09 ha		
§ 3-areal	0,09 ha	0 kr.
Areal i sommerhusområde, ikke klitfredet, § 3 areal, grundtakst	838 m ²	310,43 kr.
Stier	Eksisterende sti, 10 m.	150,00 kr.
Minimumserstatning		3.700,00 kr.

Lb.nr.15, matr.nr. 9fn Tversted By, Tversted, Tranebærvejens Grundejerforening

Areal i alt ca. 4,28 ha		
§ 3-areal	4,28 ha	0 kr.
Arealer i sommerhusområde, ikke klitfredet, § 3 areal, grundtakst 177,10 kr. og 2.096,20 kr.	47 m ² 0,566 ha	2.273,30 kr.
Stier	Eksisterende stier 560 m	8.400,00 kr.
Erstatning i alt		10.673,00 kr.

Lb.nr.16, matr. nr. 37n Tversted By, Tversted, Christian Janner Olesen

Areal i alt ca. 0,09 ha		
§ 3-areal	0,09 ha	0 kr.
Arealer i sommerhusområde, ikke klitfredet, § 3 areal, grundtakst 340,49 kr. og 1,95 kr.	920 m2 0,5 m2	342,44 kr.
Stier	Eksisterende sti 20 m	300,00 kr.
Minimumserstatning		3.700,00 kr.

Lb.nr.17, matr. nr. 37di Tversted By, Tversted, Ole Poul Riis

Areal i alt ca. 16,62 ha		
§ 3-areal	12,31ha	0 kr.
Klitfredning § 8	16,62 ha	0 kr.
Stier	Eksisterende sti 1.092 m	16.380,00 kr.
Erstatning i alt		16.380,00 kr.

Lb.nr.18, matr. nr. 37dl Tversted By, Tversted, Paradisdalens Grundejerforening

Areal i alt ca. 2,74 ha		
§ 3-areal	2,74 ha	0 kr.
Arealer i sommerhusområde, ikke klitfredet, § 3 areal, grundtakst	2,72 ha	10.080,63 kr.
Stier	Eksisterende sti 460 m	6.900,00 kr.
Erstatning i alt		16.981,00 kr.

Lb.nr.19, umatrikuleret areal,

Areal i alt 22,59 ha		
Erstatning i alt		0 kr.

Samlet erstatning i anledning af fredningen

Lb.nr.	Ejer	Erstatning
1	Jytas Udlejning ApS.	13.463,00 kr.
5	Karin Lisbeth Karlshøj og Tom Rasmus Karlshøj	6.586,00 kr.
6	Marie Louise Langkjær	11.288,00 kr.
7	Boet efter Johannes Hoffmann og Ingeborg Flensted Nielsen	6.120,00 kr.
8	Arne Gerhard Jørgensen og Topcan Holding ApS.	7.393,00 kr.
9	Anni Margrethe Jensen	3.700,00 kr.
10	Richard G. Dawids	34.788,00 kr.
11	Grundejerforeningen Klitstuen	12.755,00 kr.
12	Mads Iversen og Dorthe Sevelsted Iversen	3.700,00 kr.
13	Sofie og Anders Hust Augustesen	3.700,00 kr.
14	Anna Kathrine Hust Iversen	3.700,00 kr.
15	Tranebærvejens Grundejerforening	10.673,00 kr.
16	Christian Janner Olesen	3.700,00 kr.
17	Ole Poul Riis	16.380,00 kr.
18	Paradisdalens Grundejerforening	16.981,00 kr.
Erstatning i alt		154.927,00 kr.

Fredningsnævnet har endvidere fastsat en godtgørelse for sagkyndig bistand til lb. nr. 10 (Richard G. Dawids), på 20.000 kr., jf. naturbeskyttelseslovens § 47.

III Andre spørgsmål

Nævnets afgørelse om fordeling af udgifterne til det medlem, der er udpeget af miljøministeren, mellem de kommuner, som fredningssagen vedrører, træffes som neden for bestemt, jf. naturbeskyttelseslovens § 35, stk. 11.

De tilkendte erstatningsbeløb forrentes som neden for angivet, jf. lovens § 39, stk.4.

Efter § 49, stk.1 sørger miljøministeren for, at tilkendte erstatninger udbetales. En erstatning kan først kræves udbetalt, når det er endelig afgjort, om fredningen skal gennemføres. Det følger af samme lovbestemmelse, at tilkendt erstatning tidligst kan kræves udbetalt, når Miljø- og Fødevareklagenævnet måtte have opretholdt fredningsnævnets afgørelse.

Efter § 49, stk.3,1. pkt., afholder staten ved Miljøministeriet tre fjerdedele af de tilkendte erstatninger og godtgørelsen. Nævnet finder ikke grundlag for at fravige denne regel i medfør af stk.4. Nævnet finder i medfør af stk.3, sidste pkt., at resten afholdes af Hjørring Kommune.

Erstatningsbeløbene forrentes fra datoen for fredningsnævnets afgørelse og indtil erstatning udbetales med en årlig rente, der svarer til Danmarks Nationalbanks diskonto.

Udgifterne til det medlem, der er udpeget af miljøministeren, betales af Hjørring Kommune.



Tage Leegaard

Niels Bjerre

Jørgen Stubgaard

Klagevejledning:

Fredningsnævnets afgørelse kan i medfør af naturbeskyttelseslovens § 43 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klageberettigede er ejere og brugere, der skal have denne afgørelse tilsendt, enhver, der under sagen har givet møde for fredningsnævnet eller fremsat ønske om underretning om sagens afgørelse, statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af forslaget samt organisationer mv., som antages at have en væsentlig interesse i fredningsforslaget.

Erstatningsafgørelsen kan dog kun påklages af ejere og brugere samt statslige og kommunale myndigheder, hvis interesser berøres af afgørelsen. Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand kan ifølge naturbeskyttelseslovens § 47 ikke påklages.

Klage indgives skriftligt til Miljø- og Fødevareklagenævnet på e-boks, hvor du kan vælge Nævnenes Hus som modtager, eller ved almindelig brevpost til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, att. Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.