

**Naturklagenævnets afgørelse
af 9. januar 2009
om fredning og erstatning i anledning af fredning af Møllebakken
i Kalundborg Kommune**

(Sag nr. NKN-111-00040)

Fredningsnævnet for Vestsjælland har den 16. august 2007 truffet afgørelse om fredning af Møllebakken i Kalundborg og samtidig truffet afgørelse om erstatning for fredningen. Fredningssagen er rejst den 25. januar 2006 af Danmarks Naturfredningsforening og omfatter et areal på 9.59 ha. Fredningsnævnets afgørelser er påklaget til Naturklagenævnet af ejeren af en mindre privatejet parcel.

Fredningsområdet og de planlægningsmæssige forhold

Fredningsområdet, som ligger omgivet af villa- og anden bebyggelse midt i Kalundborg by, er i dag udlagt som offentligt grønt område i kommuneplanen og har gennem mere end 100 år været en af byens vigtigste kystnære offentlige parker. Ca. halvdelen af fredningsområdet er fredskov. En mindre del af området – den private parcel – er udlagt til hotel- og restaurationsvirksomhed. Området er i sin helhed byzone.

Kalundborg Kommune vedtog i 2005 et forslag til en lokalplan og et kommuneplantillæg for det private grundstykke, da kommunen ønskede at ændre anvendelsen af den private parcel fra hotel- og restaurationsvirksomhed til boligområde med mulighed for at opføre op til 25 boliger i to etager og op til 8,5 meters højde. Den private ejers byggeplaner blev dog senere reduceret til et ønske om 14 senere kun 12 boliger.

Danmarks Naturfredningsforening ønskede hele parkområdet permanent fastholdt som offentligt grønt område, og anvendelsen af den private parcel fastlagt til formål, som tilgodeser den brede offentlighed og som sikrer offentlighedens adgang. Derfor rejste foreningen fredningssag for hele parkområdet.

Fredningsnævnets afgørelse

Fredningsområdet er opdelt i 3 delområder.

Fredningsnævnet har fundet det rigtigst med en varig sikring af forslaget delområde 1 til offentligt formål som bypark/grønt fritidsområde under hensyn til stedets rekreative og kulturhistoriske værdier. Selve parken, men også vandtårnet og området omkring dette bør sikres mod fortsatte forslag om byudvikling.

Den privatejede parcel, delområde 2, bør anvendes til offentlige kultur- og fritidsrelaterede formål samt eventuelt hotel- og restaurationsformål indenfor rammerne af den eksisterende kommuneplan. Den nuværende bolig fastholdes til boligformål, men boligareal og haveareal må ikke udvides.

Delområde 3 med tennisbaner og til dette formål relaterede anlæg bør sikres med bestemmelser om reetablering og anvendelse som område 1, såfremt aktiviteterne ophører.

Fredningens formål er herefter navnlig,

- at området fastholdes som offentlig bypark
- at området ikke gøres til genstand for fremtidig byudvikling, herunder at der ikke etableres nye private boliger i området
- at områdets rekreative kvaliteter sikres og udvikles
- at offentlighedens adgang sikres og forbedres
- at levedmulighederne for plante- og dyreliv bevares og forbedres og
- at de kulturhistoriske og geologiske kvaliteter bevares og formidles.

Fredningsnævnet har fastsat fredningsbestemmelser i overensstemmelse med ovenstående.

Fredningsnævnet har tilkendt den private ejer en erstatning på 3.200 kr., da der ikke sker nogen ændring i ejerens hidtidige anvendelsesmuligheder.

Klager

Ejeren af den private parcel, matr.nr. 48 c, Kalundborg Markjorder, Lars Wöhlk Pedersen har klaget over fredningen, da han fortsat ønsker at opføre 14 boliger på ejendommen. Han mener at fredningsinstrumentet bliver misbrugt til at forhindre hans ønsker om byggeri, da hans ejendom ikke i sig selv er fredningsværdig.

Han har tillige klaget over erstatningen, fordi ca. 1000 m² asfalt foran hans barndomshjem ikke må inddrages som have, og fordi han bliver begrænset i størrelsen på en ny privat bolig.

Hertil kommer, at fredningen udelukker nye boliger på grunden. Hans erstatningskrav udgør 2.450.000 kr.

Kalundborg Kommune indgav den 7. september 2007 en foreløbig klage over fredningsafgørelsen, men har senere meddelt, at kommunalbestyrelsen den 26. september 2007 har besluttet, at fredningsafgørelsen ikke skal påklages. Den foreløbige klage er herefter trukket

tilbage. Kommunen har ikke haft yderligere bemærkninger til sagen som sådan herunder klagen fra Lars Wöhlk Pedersen.

Kommunen har bekræftet, at lokalplanforslaget er opgivet, og at det således stadig er kommuneplanen, der er bestemmende for, hvad ejendommen kan anvendes til, svarende til hvad fredningen har bestemt.

By- og Landskabsstyrelsen er enig i de principper, som fredningsnævnet har anvendt ved fastsættelsen af erstatning. Styrelsen mener ikke, at der med de fastsatte fredningsbestemmelser kan være grundlag for erstatning i en størrelsesorden som angivet i klagen.

Danmarks Naturfredningsforening har til klagen bl.a. bemærket, at man er enig i, at den private parcel ikke i sig selv har særlige fredningsværdier, men at dens placering midt på Møllebakken, som er en af byens gamle parker, præger hele Møllebakken. Opførelse af 14 boliger eller flere vil i voldsom grad påvirke hele parken, og derfor skal parken ses som en helhed og i sammenhæng med den lille private parcel. En massiv boligbebyggelse midt i parken vil uden tvivl medføre, at en del af parken vil opleves som privat.

Naturklagenævnets formand har besøgt fredningsområdet og holdt møde med sagens parter på stedet den 2. oktober 2008.

Naturklagenævnets afgørelse

I sagens behandling har deltaget Naturklagenævnets 10 medlemmer: Bent Jacobsen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Martin Glerup, Leif Hermann, Mogens Mikkelsen, Anders Stenild, Inger Støjberg, Pouls Søgaard, Jens Vibjerg og Henrik Waaben.

Fredningen

Et flertal på 7 af Naturklagenævnets medlemmer udtaler:

Af de grunde, som fredningsnævnet har anført, tiltrædes det, at Møllebakken fredes som bestemt af fredningsnævnet, dog således, at bestemmelsen i fredningens § 3 om, at bebyggelsesprocenten for byggeri over jorden tilsigtes ikke at overskride den nuværende procent, udgår af fredningen.

Mindretallet (Anders Stenild, Inger Støjberg og Jens Vibjerg) mener ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag for at frede Møllebakken og stemmer derfor for at ophæve fredningsnævnets afgørelse.

I overensstemmelse med flertallets beslutning stadfæstes Fredningsnævnet for Vestsjælland's afgørelse af 16. august 2007 med den ovenfor anførte ændring af fredningens § 3.

Erstatningen

Naturklagenævnet udtaler enstemmigt:

Da fredningen indebærer en vis begrænsning for at udnytte den private ejendom, matr.nr. 48c, Kalundborg Markjorder, bør der tilkendes ejeren en skønsmæssig fastsat erstatning på 200.000 kr.

Af erstatningen på de 200.000 kr. samt renter udreder staten ved Miljøministeriet 50 % og Kalundborg Kommune 50 %, da fredningen hovedsagelig har betydning for Kalundborg Kommune, jf. naturbeskyttelseslovens § 49, stk. 4.


Naturklagenævnets afgørelse om fredningen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. naturbeskyttelseslovens § 82. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. lovens § 88, stk. 1.

Naturklagenævnets afgørelse om erstatningsudmålingen kan efter naturbeskyttelseslovens § 45 påklages til Taksationskommissionen af ejeren af matr.nr. 48c, Kalundborg Markjorder. Afgørelsen kan tillige påklages af Kalundborg Kommune og af Miljøministeriet.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, Naturklagenævnets afgørelse er meddelt den klageberettigede.

Klage skal indgives skriftligt til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV., der videregiver klagen til Taksationskommissionen.

På Naturklagenævnets vegne


Bent Jacobsen
Viceformand