

Grundejerforeningen Klosterparken
v/ Næstformand Lisbeth Munk

Den 3. juli 2017
J.nr. 2016.0168
Vedr. Lovliggørelse af div. Bygninger i Bebyggelsen.
Mail: teknisk@solrod.dk

Ejendommene i Klosterparken

Solrød Kommune og bestyrelsen i Grundejerforeningen i Klosterparken har igennem det sidste stykke tid haft en dialog omkring lovliggørelse af diverse byggeri ved boligerne i Klosterparken.

Retsgrundlag

Ejendommene er omfattet af lokalplan 312.1, Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken, Solrød Strand – Klosterparken er beliggende i område I.

Lokalplanen fastsætter i § 6, stk. 2:

”Bebyggelsen må i princippet kun opføres med en placering og i et omfang som vist på kortbilaget. Herudover kan der opføres de nedenfor anførte bebyggelser i henhold til godkendte typeprojekter, idet der dog skal ansøges herom i hvert enkelt tilfælde:

Indenfor delområde I kan der opføres ét vindfang på max. 5,2 m² og én overdækket terrasse på max. 18 m² for hver ejendom.”

Lokalplanen fastsætter:

- § 7, stk. 1 at ”der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer”
- § 7, stk. 2 at ”der må ikke anvendes materialer til ydervægge og tagbeklædning, som efter Byrådets skøn virker skæmmende”
- § 7, stk. 3, at ”Med mindre andet godkendes af Byrådet, må ydervægge og tage kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller de såkaldte jordfarver eller disses blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.”

I ny deklaration (som er aftalt mellem Grundejerforeningen og Solrød Kommune) og som er ved at blive tinglyst på ejendommene, er der i § 1 fastsat at ”Rækkehuse med tilhørende udhus og carport i Klosterparken må ved ombygning ikke ændres, så den ensartede facade forandres. Dvs. helhedsudtrykket med vinduesbånd og træbeklædte partier, der brydes af mur, skal bevares som princip”.

Solrød Kommunes administration

Med henvisning til ovenstående kan Solrød Kommune (efter ansøgning fra hver enkelt grundejer) godkende følgende byggerier:

Vindfang

Generelt

Solrød Kommune vil kunne meddele dispensation fra lokalplanen til, at der kan bygges et vindfang på **op til 6,82 m²** (2,20 x 3,10 m) og en højde på max. 3,14 m, jf. fremsendte tegninger, modtaget af Solrød Kommune den 30. november 2016.



I forhold til udseendet på disse, stiller Solrød Kommune ikke krav til bestemt materialevalg, farver mm, så længe det overholder bestemmelsen i lokalplanens § 7, stk. 2 og 3.

Ved ansøgning skal det angives, hvorvidt vindfanget inddrages i beboelsen (yderdæg og væg i rækkehus fjernes) eller om der alene er tale om et vindfang, hvor yderdør og ydervæg i den bagvedliggende facade bibeholdes.

Inddrages i beboelsen

Såfremt vindfanget inddrages i beboelsen (tidligere yderdør og ydervæg i rækkehuset fjernes), skal der brandsikres med en REI 60 A2-s1,d0-konstruktion mod naboskel.

Dette skal angives på tegningsmaterialet, når der ansøges om byggetilladelse hos kommunen.

Inddrages ikke i beboelsen

Såfremt yderdør og væg i rækkehus bibeholdes skal væggen udføres som en EI 30 A2-s1,d0-konstruktion. Vinduer og døre i væg mod bolig skal i vindfang udføres med EI₂ 30-vinduer og -døre.

Dette skal angives på tegningsmaterialet, når der ansøges om byggetilladelse hos kommunen.

Overdækning i forhavn

Ved opførelse af overdækninger i forhaven, skal disse placeres langs adgangssten. Dybden må max. være som eksisterende godkendte udhus. I forhaver der er nordvendte, er der mulighed for tag bag ved udhuset. Det drejer sig om Klosterparken 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14, 15, 30, 31, 32, 33, 41, 42, 43 og 44.

Minimum afstanden til vindfangene fra andre bygninger, skal være 2,50 m (brandkrav).

Der skal brandsikres i det ene naboskel, som en REI 60 A2-s1, d0 konstruktion, i henhold til vedlagte udskrift fra teknisk kort, hvor Solrød Kommune har angivet, ved hvilke naboskel der skal brandsikres.

Overdækket terrasse

Skal ansøges og godkendes af Solrød Kommune, i henhold til allerede godkendte typeprojekter.

Der skal brandsikres i det ene naboskel, som en REI 60 A2-s1, d0 konstruktion, i henhold til vedlagte udskrift fra teknisk kort, hvor Solrød Kommune har angivet, ved hvilke naboskel der skal brandsikres.

Udestue

Solrød Kommune tillader ikke udestuer i bebyggelsen.

I deklARATIONENS § 1 fastsættes, at den ensartede facade ikke må forandres.

En udestue har – til forskel fra de overdækkede terrasser – omkransende vægge/vinduespartier, som efter Solrød Kommunes skøn gør, at deklARATIONENS § 1 ikke vil blive overholdt.

Der meddeles derfor afslag på opførelse/lovliggørelse af udestuer i bebyggelsen.

Facaderenovering

Solrød Kommune er blevet opmærksomme på, at der fra Vejdirektoratet ydes tilskud til støjsikring af facaderne/vinduerne i forbindelse med udvidelse af Køge-Bugt Motorvejen.

Solrød Kommune har – som tidligere oplyst – tilkendegivet, at ønsker I ændring af facaderne/vinduerne skal dette ske blokvis. Dette skal ansøges og godkendes af kommunen forinden arbejdet påbegyndes, jf. bestemmelserne i deklARATIONENS § 1.

Videre forløb

Hver enkelt grundejer skal – forinden opførelsen - søge kommunen om godkendelse af opførelse af de pågældende bygninger. Byggeriet må ikke påbegyndes før kommunen har godkendt det ansøgte byggeri.

Såfremt der er bygninger på ejendommen, som ikke er godkendt af kommunen, skal der søges om lovliggørelse af dette. Hver enkelt grundejer kan på www.weblager.dk, se hvad der er godkendt på den enkelte ejendom. Kommunen giver "frit lejde" i et år fra dato, til at hver enkelt grundejer kan søge sin ejendom lovliggjort. Efter dette år, vil kommunen iværksætte lovliggørelse af ikke godkendte bygninger på de ejendomme, som ikke selv har ansøgt om dette.

Gebyr for behandling af byggesager og lovliggørelse af byggesager er 576 kr/timen (2017-takst). Ved ansøgning om nyopførelse (godkendelse) afregnes efter timepris - ét gebyr. Ved ansøgning om lovliggørelse (efter opførelse), vil gebyret blive opkrævet i 2 rater - 1. rate indtil afgørelse (godkendelse/afslag) og 2. rate indtil lovliggørelsen er gennemført og godkendt af Solrød Kommune.

Vedlagt liste over hvilket byggeri som er godkendt/ikke godkendt i bebyggelsen, ligesom der er vedlagt udskrift fra kommunens tekniske kort, hvoraf fremgår ved hvilke naboskel der skal brandsikres, jf. ovenstående.

Der er ved afdelingens sagsbehandling ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle privatretlige servitutter på ejendommen.

Du kan klage over kommunens afgørelse jf. vedlagte klagevejledning.

Venlig hilsen

Birgitte Blaabjerg Olsen
Leder af Team Plan & Byg

Gitte Skov Jacobsen
Byggesagsbehandler

Klagevejledning

Planloven og byggeloven

Dette bilag indeholder en vejledning til, hvordan du kan klage over kommunens afgørelser, som er truffet efter enten:

- **Planlov / lov om planlægning (lokalplan, byplanvedtægt, deklARATIONER)**

eller

- **Byggelov (bygningsreglementet BR15 eller tidligere)**

Hvad kan der klages over

Du kan klage over retlige spørgsmål, f.eks. hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, f.eks. over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

Hvem kan klage

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, f.eks. ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

Frist for at klage

Klagefristen er 4 uger fra den dato afgørelsen er meddelt.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt.

Hvornår kan en tilladelse/dispensation udnyttes

En meddelt tilladelse/dispensation bør ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. En klage har ikke opsættende virkning, med mindre klagemyndigheden bestemmer andet. Hvis der klages, vil du modtage besked herom.

På næste side af dette bilag er der vejledning om indsendelse af klage til klageinstanser og regler for gebyr.

Hvem skal du klage til i forhold til Planloven

Vil du klage over en afgørelse truffet efter planlov, lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration, skal du klage til **Planklagenævnet**.

Klage til Planklagenævnet

Du skal klage via *Klageportalen*, der findes på www.borger.dk eller www.virk.dk, hvor du logger på som du plejer, typisk med NemID. Klagen sendes via Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Gebyr

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differentieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr.

Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet. Gebyret skal indbetales, inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis:

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse. Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed eller en organisation opkræves 1.800 kr.

For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk

Hvem skal du klage til i forhold til Byggeloven

Vil du klage over en afgørelse truffet efter byggeloven eller bygningsreglementet, skal du klage til **Statsforvaltningen**.

Klage til Statsforvaltningen

Du bedes så vidt muligt sende din klage til Statsforvaltningen elektronisk:

enten som *sikker post* via www.borger.dk eller pr. mail til post@statsforvaltningen.dk

ellers pr. brev til:

Statsforvaltningen
Storetorv 10
6200 Aabenraa.

Du skal vedlægge en kopi af afgørelsen, som du klager over.

Klage til Statsforvaltningen er gebyrfrit.

Opdateret 1. februar 2017

SOLRØD KOMMUNE
Teknik og Miljø

Indg. 30 NOV. 2016

Sags nr.:

Matr. nr.:

MAX 310 CM

VINDFANG

MAX 220 CM

SKUR

HENHØRER TIL BYGGE-
TILLADELSE AF DEN:

- 3 JULI 2017

GODKENDT AF
BYGNINGSMYNDIGHEDEN

SKITSE OVER
GRUNDPLAN
målestok 1:20

HENHØRER TIL BYGGE-
TILLADELSE AF DEN:

- 3 JULI 2017

GODKENDT AF
BYGNINGSMYNDIGHEDEN

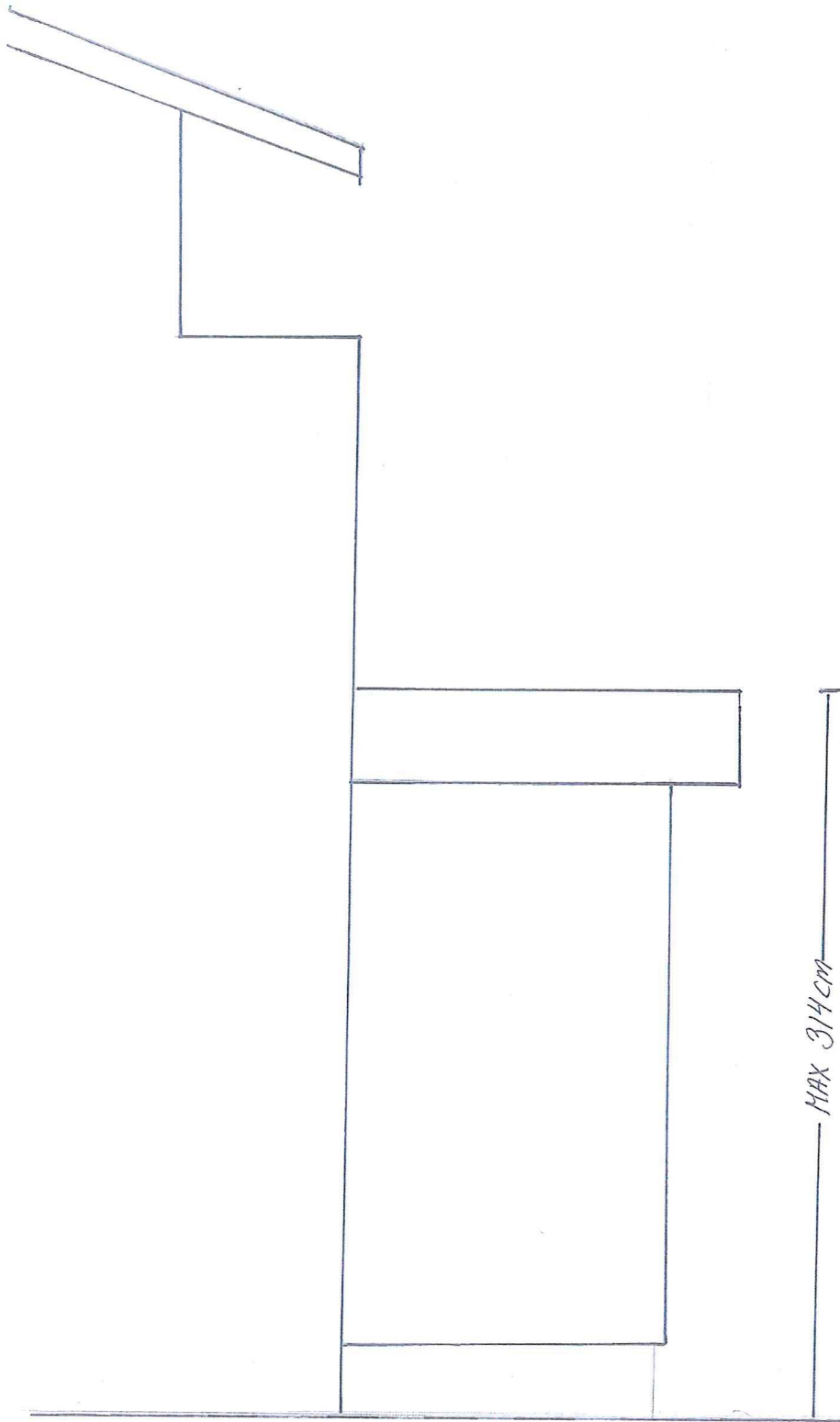
MAKSIMUM MÅL VEDTAGET VED
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
DEN 15. JUNI 2016

SOLRØD KOMMUNE
Teknikercenter

Indg. 30 NOV. 2016

Sags

Matr.



GAVL VED
BRANDKAM

målestok 1:20



HENHØRER TIL BYGGE-
TILLADELSE AF DEN:
-3 JULI 2017
GODKENDT AF
BYGNINGSMYNDIGHEDEN

Brand adskillelse

Målforhold	1:600
Dato	18-05-2017
Udskrevet af	Gitte Skov
	Jacobsen
Signaturforklaring	
	Matrikelskel
	Optaget vej

Klosterparken - bygningsgennemgang (weblager)

gennemgået maj 2017

de med rødt markerede - skal lovliggøres

de med sort markerede - ER lovlige

kursiv - ALT er OK

Grønt - der er søgt lovliggørelse

HENHØRER TIL BYGGE-
TILLADELSE AF DEN:

- 3 JULI 2017

GODKENDT AF
BYGNINGSMYNDIGHEDEN

Adresse	Vindfang	Areal	Godkendt	Udhus/overdæk. i forhave	Areal	Godk.	Overdæk. terrasse	Areal	Godk.	Bemærkning	
Klosterparken 1				ja	?	nej	ja	?	nej	Meddelt afslag på terrasseoverdækning i 1991	
Klosterparken 2							ja	16 m2	ja		
Klosterparken 3				ja	?	nej	ja	16 m2	ja		
Klosterparken 4				ja	?	nej				BBR - andet areal på 4 m2 - hvad er det?	
Klosterparken 5				ja	?	nej	nej (pergola)	14 m2	nej	godk. pergola i 1982, med beting. om at hvis den overdækkes skal der ansøges igen	
Klosterparken 6	ja	5 m2	nej	ja	?	nej	Ja	?	nej	ansøgt om lovliggørelse af alle bygninger - obs dør/væg mod rækkehus er fjernet	
Klosterparken 7							ja	16 m2	ja	er noget mindre på luftfoto	
Klosterparken 8							ja	?	nej		
Klosterparken 9	ja	5 m2		03-02-1999	ja	?	nej	ja	16 m2	ja	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 10	ja	5 m2		13-02-1997	ja	?	nej	ja	?	nej	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 11					ja	?	nej				
Klosterparken 12					ja	?	nej	ja	16 m2	ja	
Klosterparken 13					ja	?	nej	ja	18 m2	ja	
Klosterparken 14	ja	5 m2		05-04-1984							væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 15	ja	5 m2		28-02-2000	ja	?	nej				væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 16	ja	5 m2		16-02-1981	ja	?	nej	ja	17 m2	ja	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 17	ja	?	nej		ja	?	nej				
Klosterparken 18					ja	?	nej				
Klosterparken 19	ja	5 m2		16-05-1990	ja	?	nej	ja	17 m2	ja	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 20	ja	5 m2		27-09-1985	ja	?	nej	ja	17 m2	ja	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 21	ja	5 m2		11-06-1999	ja	?	nej	ja	?	nej	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 22	ja	5 m2		17-05-1999	ja	?	nej	ja	?	nej	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 23	ja	5 m2		24-02-2005	ja	?	nej	ja	18 m2	ja	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 24					ja	?	nej	ja	13 m2	ja	overdækket terrasse står forkert på BBR som udestue indberettet af ejer
Klosterparken 25	ja	?	afslag 13/11-2007 pga. størrelsen		ja	?	nej	ja	18 m2	ja	ansøgt om lovliggørelse af vindfang på 6,2 m2
Klosterparken 26					ja	?	nej	ja	18 m2	ja	
Klosterparken 27	ja	5 m2		26-06-1981	ja	?	nej	ja	18 m2	ja	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 28	ja	5 m2		13-11-2007							væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 29	ja	4 m2		18-10-2002							tegningerne siger 5 m2/væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 30	ja	5 m2		10-12-1990	ja	?	nej				genopført efter brand i 1990/væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 31											
Klosterparken 32											
Klosterparken 33	ja	5 m2		23-07-2002	ja	?	nej	ja	18 m2	ja	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 34											
Klosterparken 35	ja	?			ja	?	nej	ja	13 m2	ja	ansøgt om lovliggørelse af vindfang
Klosterparken 36	ja	?	afslag 5/9-2006 pga. størrelsen		ja	?	nej	ja	17 m2	ja	
Klosterparken 37					ja	?	nej				
Klosterparken 38											
Klosterparken 39	ja	?	nej		ja	?	nej	ja	?	nej	
Klosterparken 40											
Klosterparken 41	ja	?	afslag 13/11-2007 pga. størrelsen		ja	?	nej	ja	18 m2	ja	ansøgt om lovliggørelse af vindfang og cykeloverdækning
Klosterparken 42	ja	5 m2	ja		ja	?	nej	ja		nej	væg og dør mod rækkehus
Klosterparken 43	ja	5 m2		01-10-2014	ja	?	nej	ja	?	nej	ansøgt om lovliggørelse af cykeloverdækning
Klosterparken 44	ja	?	nej		ja	?	nej	ja	18 m2	ja	ansøgt om lovliggørelse af vindfang og cykeloverdækning
Klosterparken 45					ja	?	nej				
Klosterparken 46											
Klosterparken 47					ja	?	nej	ja	?	nej	

Klosterparken 48				ja	?	nej	ja	17 m2	ja	
Klosterparken 49							ja	17 m2	ja	
Klosterparken 50				ja	?	nej	ja	?	nej	
Klosterparken 51	ja	5 m2	19-09-2014	ja	?	nej				væg og dør mod rækkehus