

Grundejerforeningen Klosterparken  
v/ Næstformand Lisbeth Munk

Den 16. august 2017  
J.nr. 2016.0168  
Vedr.: Lovliggørelse af div. bygninger i  
bebyggelsen  
Mail: teknisk@solrod.dk

## **Ejendommene i Klosterparken – Diverse byggeri**

Solrød Kommune og bestyrelsen i Grundejerforeningen i Klosterparken har afholdt møde den 10. august 2017 vedr. Solrød Kommunes afgørelse af 3. juli 2017 samt den nye deklaration, som skal tinglyses.

På baggrund af denne drøftelse fremsendes hermed en fornyet afgørelse vedr. godkendelse af byggeri i Grundejerforeningen Klosterparken da der er kommet nye væsentlige oplysninger i sagen i forbindelse med facaderenovering og tilbud om tilskud til dette fra Vejdirektoratet.

### Retsgrundlag

Ejendommene er omfattet af lokalplan 312.1, Bækbo, Dige-Broparken og Klosterparken, Solrød Strand – Klosterparken er beliggende i delområde 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 nævnte bebyggelser i henhold til godkendte typeprojekter, idet der dog skal ansøges herom i hvert enkelt tilfælde:

Indenfor delområde I kan der opføres et vindfang på max. 5,2 m<sup>2</sup> og én overdækket terrasse på max. 18 m<sup>2</sup> for hver ejendom.”

Lokalplanen fastsætter:

- § 7, stk. 1 at ”der må ikke 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”.

Den nuværende deklaration (fra 14. juli 1972) som er gældende for ejendommene, fastsætter i § 2, at:

”De af den nuværende ejer projekterede rækkehuse med tilhørende udhuse og carport må ikke ved ombygning ændres, således at den ensartede facade forandres, ej heller må facaderne ændres ved maling med andre farver eller lignende med mindre tilladelse er indhentet fra de påtaleberettigede.

Den på tagene pålagte beklædning skal stedse bevares uforandret, og ændring kan kun ske efter indhentet tilladelse om anført ovenfor.



Overtræder et medlem denne bestemmelse, kan de påtaleberettigede kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen bestående tilstand og i tilfælde af vægning lade arbejdet udføre for den pågældende ejers regning”.

I ny deklaration (som er aftalt mellem Grundejerforeningen og Solrød Kommune) og som er under udarbejdelse og tinglysning 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 m<sup>2</sup> (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 (ydervæg og dør 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 vindfanget udføres med EI<sub>2</sub> 30-vinduer og -døre.

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

#### **Overdækning i forhave**

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 tidligere fremsendte 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 tidligere fremsendt udskrift fra teknisk kort, hvor Solrød Kommune har angivet, ved hvilke naboskel der skal brandsikres.

#### **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 finder ikke, at der er noget til hinder for at hver enkelt ejer kan facaderenovere sin bolig (det gælder såvel støjsolering som energi renovering).

Der kan udføres efterisolering på op til 0,25 m målt fra ydervægge, jf. BR15, kap. 1.6, stk. 1. Dette kræver ikke kommunens godkendelse. Hver enkelt ejer, skal efterfølgende indberette det samlede areal af efterisoleringen til Solrød Kommune, således at BBR kan blive opdateret.

#### **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](http://www.weblager.dk), se hvad der er godkendt på den enkelte ejendom. Kommunen giver "frit lejde" i et år fra den 3. juli 2017, 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.

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](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](http://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](http://www.borger.dk) eller pr. mail til [post@statsforvaltningen.dk](mailto: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