

# STRANDGÅRDENS GRUNDEJERFORENING

VEDDINGE BAKKER

4550 ASNÆS

## RETNINGSLINJER FOR BEBYGGELSE PÅ EJENDOMME I FORENINGENS OMRÅDE

### 1. Baggrund og formål

Disse retningslinjer er udarbejdet med det formål at hjælpe grundejerne i forbindelse med nybyggeri, om- og tilbygning samt opførelse småbygninger så som skur, carport, garage og lignende.

Grundejerforeningen er omfattet af en deklaration fra 1963, der er tinglyst på alle ejendomme i området. Heri fastlægges bl.a. nogle overordnede linjer for anvendelse, bebyggelse, beplantning mv.

Som påtaleberettigede til deklarationen anføres grundejerforeningen og Fredningsnævnet for Holbæk Amt. Fredningsnævnets påtaleret er ved senere lovgivning overgået til kommunen.

Det er således kommunen som byggemyndighed der påser, at bygningsreglementet er overholdt, og sammen med grundejerforeningen som påtaleberettiget til deklarationen, der påser, at deklarationen er overholdt.

Området er derudover omfattet af en strandbyggelinje i forhold til kysten og skovbyggelinjer i forhold til bl.a. Høve Skov, ligesom dele af Sejerøbugten er registreret som Natura 2000 område, hvilket betyder, at enkelte ejendomme har diverse indskrænkninger for bebyggelses placering og udformning.

### 2. Kommunal myndighedsbehandling

Byggeloven og det tilhørende bygningsreglement indeholder regler for hvorledes byggeri skal godkendes af kommunen samt regler for hvilke typer af byggeri, der i henhold hertil skal anmeldes til kommunen eller det umiddelbart er lovligt at opføre.

At der findes bygningstyper (skure, carporte, garager m.v.), der ikke skal byggesagsbehandles i kommunen før opførelse men alene skal anmeldes til kommunen efter opførelse, friholder ikke den enkelte grundejer for, at såvel bygningsreglementets regler som deklarationens bestemmelser skal overholdes.

Som ovenfor nævnt er fredningsnævnets kompetence overgået til kommunen, og nævnet skal således ikke som anføres i deklarationen hverken høres om eller godkende byggeprojekter.

### 3. Materialer og farver

Medens Fredningsnævnet var påtaleberettiget, godkendte nævnet tagmaterialer og farver på ydervægge, vindskeder, sternbrædder, vinduer og døre.

Med udgangspunkt i disse godkendelser, samt at der ikke må anvendes signalfarver, fluorescerende eller på anden måde reflekterende materialer og farver, må der anvendes følgende materialer og farver:

**Tag:** Bølgeeternit i sortblå, rødbrun og mokka. Tagpap i sort og grå. Tag med græs eller mos. Træbeklædning.

**Solceller:** Solceller må opsættes såfremt de ikke reflekterer sollys og derved generer andre i området, og i øvrigt overholder de kommunale retningslinjer for solceller, som fremgår af kommunens hjemmeside.

**Farver:** Jordfarver dvs. varme nuancer af gul, rød, brun, sand og grøn samt sort eller blandinger heraf. Jordfarver anses ikke for at være kraftigt kulørte som eksempelvis postkasse-rød, græsgrøn, koboltblå eller solsikkegul (signalfarver). Hertil tillades karme, vinduer, vindskeder og sternbrædder i hvid.

I tvivlstilfælde samt ved specielle afvigende farveønsker kan grundejerforeningens bestyrelse kontaktes.

#### **4. Grundejerforeningens påtaleret og påtalepligt**

Deklarationen indeholder desuden bestemmelser om bebyggelsens brug, form, højde og placering. Grundejerforeningen har påtaleret og dermed også påtalepligt overfor overholdelsen af disse bestemmelser.

Alle byggeprojekter skal derfor til udtalelse hos bestyrelsen.

Det kan derfor anbefales at fremsende projekter til udtalelse i grundejerforeningen forud for arbejdets udførelse, eller hvis der kræves byggetilladelse forud for indsendelse til kommunen.

Er der tvivl kan man altid spørge bestyrelsen.

#### **5. Eksisterende forhold**

Eksisterende lovligt byggeri og godkendte farver berøres ikke af nærværende retningslinjer, men fremtidigt nybyggeri og om- eller tilbygninger er omfattet af retningslinjerne.

**Vedtaget på Generalforsamlingen den 24. juni 2018**