

Om- og Tilbygningsbestemmelser

Går du med overvejelser om at ombygge eller tilbygge, og er du i den forbindelse i tvivl om hvad du må, og ikke må ? Så er dette siden for dig.

Om- og tilbygningsbestemmelser

Anvendelsesområde

1. Reglementet gælder for boligbebyggelsen Sjølundsparken, der omfatter parceller, udstykket fra matr.nr. 2p m.fl. Hellebækgaard, Hellebæk, beliggende Sjølundsparken 1-74, 3150 Hellebæk.
2. Reglementet finder anvendelse på de i byggelovens §2 omhandlede udvendige byggearbejder.
3. De beføjelser, der efter deklaration af 28.01.77, tinglyst på hver af ovennævnte ejendomme, tilkommer Grundejerforeningen, varetages af dennes bestyrelse i henhold til nedenstående.

2. Byggetilladelse

1. I henhold til deklarationen, pkt. 3.6 må udvendig bebyggelse kun ske efter en af Grundejerforeningen og Helsingør kommune godkendt plan, der indordner sig under bebyggelsens arkitektoniske udtryk, som nærmere præciseret under pkt. 3.

3. Bebyggelsens omfang og udformning

1. I henhold til deklarationen, pkt. 3.5 må der ikke ændres ved den ydre fremtoning for så vidt angår materialer, farve, størrelse m.v. uden samtykke fra Helsingør kommune og Grundejerforeningen. Samtykke fra grundejerforeningen, ved dens bestyrelse, vil alene blive meddelt af nedenstående betingelser.
2. Med byrådets og Grundejerforeningens særlige tilladelse kan der på hver parcel tillades opført én tilbygning på maksimalt 20m² etageareal. Det må understreges, at denne bestemmelse er generel, og at udbygningsomfanget for hvert enkelt hus nøjere må vurderes i relation til husets beliggenhed. Det er ikke på forhånd givet, at samtlige huse kan udvides op til 20 m².

Eventuelle tilbygninger skal følge de af arkitekterne Bente og Boje Lundgaard udarbejdede "Principper for tilbygninger i Sjølundsparken, juni 1982", jf. bilag, hvorunder:

- a. En-etages typer. Udvidelse i form af større husdybde kræver ændring af tagkonstruktion.
- b. To-etages typer. Udvidelse i form af forlængelse af tag. Bør maksimalt andrage 50% af facaden.
- c. To-etages typer. Udvidelse i form af karnaptilbygning. Bør maksimalt andrage 50% af facaden.
- d. To-etages typer. Udvidelse i form af karnap med altan. Bør maksimalt andrage 50% af facaden.

Alt under iagttagelse af byggelovens bestemmelser.

2. Om- og tilbygninger skal udformes og udføres, således at bebyggelsens ydre arkitektoniske hovedtræk ikke forringes. Andringer bør underordne sig bebyggelsens struktur, proportioner, materialer og detaljer.

4. Om- og tilbygninger udformes og placeres således, at disse ikke medfører forringede udsigts- eller lysforhold for andre parceller. I tilfælde, hvor det ansøgte skønnes at være til gene for naboer, kan bestyrelsen gøre sin tilladelse betinget af naboerklæring. Det bemærkes, at Helsingør kommune foretager nabohøring i overensstemmelse med gældende bygge lov.
5. Ved udformning af nyt byggeri skal den oprindelige modulprojektering respekteres. Planer skal således udføres i det eksisterende modulnet på 120x120 cm, medens facader og opstalter i højden skal udføres som et multiplum af 70 cm + et tillæg på 20 cm/etage.
6. Ydervægges placering i forhold til modullinjerne skal være som den eksisterende bygning. Tegningsbillag vedrørende modulprojektering, hjørneløsning samt øvrige detaljer kan rekvireres via bestyrelsen.
7. Ved ændring af eksisterende facader og ved udformningen af nye må eksisterende forhold mellem vinduesarealer og lukkede facadearealer ikke væsentlig overskrides, ligesom der ikke må oretages facadeudformninger, fremmede for bebyggelsen.

I hustyperne B, C, D, F, H, I, J, L, M, N, O, P og Q forekommer symmetriske facadeafsnit. Ved ændring af disse afsnit skal symmetrien opretholdes. Facadeændringer kræver byggetilladelse.

8. Tage skal udføres med gulflammede teglsten og med en hældning på 27° i forhold til vandret plan.
9. Alle ændringer skal udføres med materialer, konstruktioner og behandling svarende til den eksisterende bebyggelse, jf. tegnings- og beskrivelsesforskrifter, som forefindes hos Grundejerforeningen.
10. A. Ildsted og skorsten skal udføres efter Bygningsreglement for Småhuse afsnit 8 (1998)

b. Røgrør skal (isoleret) føres gennem facade (træ eller mur) og tilsluttes fritstående skorsten

c. Hvis røgrør føres gennem træfacade, må det ikke komme i berøring med de lodrette stolper, som normalt er placeret pr. 60 cm, regnet fra de murede vægges inderside. Det tilrådes at kontakte arkitekt eller ingeniør herom.

d. Skorsten skal udføres af isoleret stålør, udvendigt beklædt med stålkappe, fabrikat KM eller tilsvarende. Kappen skal udføres cirkulært, glat og uden fremspring, påsvejsninger. Overfladen skal fremstå sort.

e. Hvert hus må kun have én skorsten.

f. Ved en eventuel installation af ildsted + skorsten gøres opmærksom på at der skal indhentes tilladelse hertil hos grundejerforeningens bestyrelse. Inden ibrugtagning skal installationen godkendes af skorstensfejeren.

11. Ved valg af supplerende fast og løst grund- og uderumsinventar såsom lamper, tørrestativer og lignende henvises til Grundejerforeningens vejledning.
12. Vurderingen af ovennævnte forhold foretages af Grundejerforeningen i samråd med bebyggelsens arkitekt/landskabsarkitekt.

Indtil en nærmere praksis er indført – i første omgang for en periode af 5 år – skal ansøgning om udvendige ændringer forelægges arkitekterne til udtalelse.

Hvis forskrifterne fraviges, skal bebyggelsens arkitekter godkende den byggetekniske udformning.

4. Påtaleret

1. Påtaleberettiget er ifølge nærværende bestemmelser ethvert medlem af Grundejerforeningen.

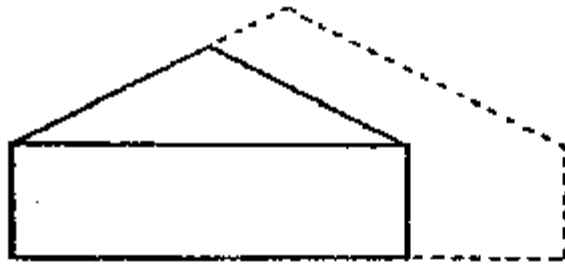
5. Dispensation

1. Dispensation fra nærværende kan ikke meddeles af bestyrelsen.

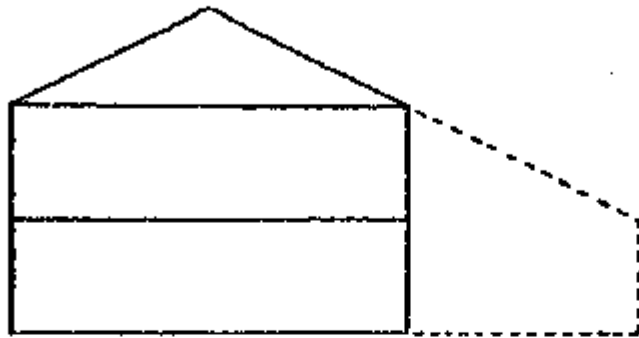
Godkendt af Helsingør kommune den 12. oktober 1982.

Godkendt på grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 25. februar 1980 med ændringer vedtaget den 22. november 1982.

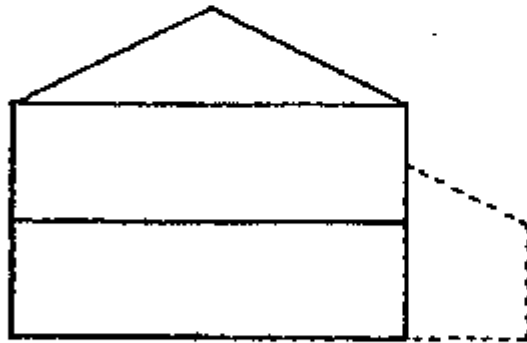
PRINCIPPERNE FOR TILBYGNINGER I SJØLUNDS-PARKEN – JUNI 1982.



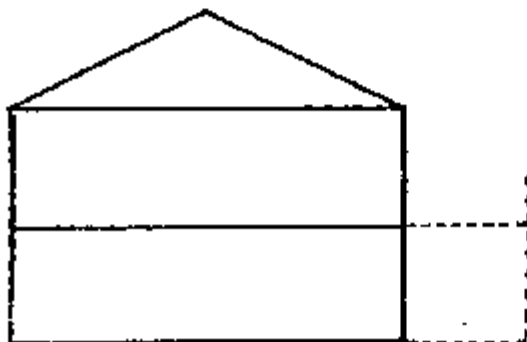
A. Hustyperne: A, A_S, B, B_S, C, D, D_S, E, E_S, F, F_S.



B. Hustyperne: G, G_S, H, H_S, I, I_S, J, J_S, L_S, M, M_S,
N, N_S, O, O_S, P, P_S, Q, Q_S.



C. Hustyperne: Som ved B.



D. Hustyperne: Som ved B.

Supplement til §3 BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING vedtaget 28.11.1997

HAVEHEGN OG SMÅBYGNINGER I GÅRDE

Havehegn

Havehegn må ikke ændres uden forudgående ansøgning til og godkendelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen skal forelægge det ansøgte for Sjølundsparkens landskabsarkitekt til vurdering. Ændringen skal nøje vurderes i forhold til den enkelte ejendoms beliggenhed, og i forhold til Sjølundsparkens samlede arkitektoniske udtryk.

Ændringerne skal i materiale, proportioner og detaljer fremstå som de oprindelige hegn. Herunder skal ændringer - med mindre der på anden måde kan opnås en arkitektonisk ligeså tilfredsstillende løsning - respektere det eksisterende vandrette modulnet på 120 cm og lodrette modulnet på 70 cm. De lave vinduer har en højde på 70 cm, hvilket svarer til 5 brædder. Det lave hegn flugter med underkant af det lave vindue, det høje hegn flugter med overkant af de lave vindue, d.v.s 5 brædder over det lave. Ønsker man at ændre sit hegn, kan det ske ved at fjerne 5 brædder på det høje hegn, eller tilføje 5 brædder på det lave hegn. Der må ikke etableres hegn der er højere end den oprindelige type høje hegn. Man skal være opmærksom på at der altid etableres skydeskår mellem overgang fra højt til lavt hegn.

Det er ikke på forhånd givet, at en ejendom kan ændre sine havehegn, ligesom det ikke er givet, at en ejendom kan foretage en ændring, svarende til den der er foretaget på en anden ejendom.

Afslag på ændringer kan forelægges generalforsamlingen, der er Sjølunds højeste myndighed.

Halvtage, brænde-/cykelskure og andre bygninger i gårdhaver (excl. om- og tilbygninger på selve huset)

Halvtage, brænde-/cykelskure og andre bygninger i gårdhaver (i det følgende kaldet småbygninger), må ikke opføres uden forudgående ansøgning til- og godkendelse fra bestyrelsen.

Bestyrelsen skal forelægge det ansøgte for Sjølunds landskabsarkitekt til vurdering. Ansøgte småbygninger skal vurderes i forhold til den enkelte ejendoms beliggenhed, herunder naboforhold, og i forhold til Sjølundsparkens samlede arkitektoniske udtryk.

Småbygninger skal udføres som det oprindelige byggeri for så vidt angår materialer, proportioner, detaljer m.v. Fraviges dette skal der indhentes dispensation fra generalforsamlingen og Helsingør kommune.

En småbygning placeret op af et havehegn, eller i umiddelbar nærhed heraf, må ikke overstige højden på havehegnet.

Afslag på ansøgninger kan forelægges generalforsamlingen der er Sjølunds øverste myndighed. Dog med ovennævnte begrænsning vedrørende småbygningens højde.