Til medlemmer af ”Grundejerforeningen Holtebakken.”

**Holtebakken, bygningsmæssige ændringer.**

1. **Indledning**

Holtebakken er en samlet bebyggelse på 55 semi-rækkehuse huse fra 1962.

Når vi bor tæt sammen som vi gør, er det nødvendigt, med retningslinjer for hvordan vi indretter os på de enkelte matr. så vi ikke kommer til at påføre vores naboer unødvendige og utilsigtede gener. I forbindelse med opførelsen af husene blev der tinglyst en deklaration på de enkelte matr., som blandt andet fastlægger retningslinjer for de pligter, vi har som grundejer.

I ovenstående deklaration er der ikke medtaget retningslinjer for, hvilke muligheder der er for udførelse af tilbygninger til de eksisterende huse. I 70-erne opstod der derfor et ønske fra grundejerne om, at få fastlagt fælles retningslinjer, hvorfor der i 1973 blev udarbejdet en byplanvedtægt nr. 25 gældende for Holtebakken.

I årenes løb er der flyttet flere familier ind på Holtebakken, der har haft forskellige ønsker om bygningsmæssige ændringer og på de senere års generalforsamlinger, er forskellige spørgsmål i denne forbindelse blevet drøftet.

Afsnit 2 er medtaget hovedpunkter fra ovenstående deklaration.

Afsnit 3 er medtaget hovedpunkter fra byplanvedtægt nr. 25.

Afsnit 4 er belyst spørgsmålet, om det er muligt at inddrage eksisterende udhus til boligområde.

Afsnit 5. mulighed for ny lokalplan.

Afsnit 6. sammenfattende.

1. **Deklaration dateret 01. november 1961.**

I deklarationen er anført flere forhold som den enkelte grundejer skal efterleve og de pligter den siddende bestyrelse har.

**Vedrørende afsnit 4. Bebyggelse, her er anført:**

* Bebyggelse må ikke ved ombygning forandres, således at ejendommens ydre ændres, med mindre skriftlig forudgående tilladelse er meddelt af de påtaleberettigede.
* Opstilling af skure og vogne til bygningsmæssig udnyttelse såsom til bolig, værksted, udhus eller lignende er forbudt.
* Overtrædes disse bestemmelser, er de påtaleberettigede berettiget til at kræve ejendommen tilbageført til den før forandringen foreliggende tilstand og i tilfælde af vægring til at lade arbejdet udføre for overtræderens regning.

**Vedrørende afsnit 5. Brandmur, her er anført:**

* Den i skellet mellem de enkelte huse opførte fællesmur skal vedligeholdes som brandmur af de tilstødende ejere med halvdelen hver. Brandmuren må ingensinde borttages af ejerne.

**Vedrørende afsnit 9. Hegn, her er anført:**

* Alle hegn såvel mod vej som mellem de enkelte parceller skal være levende hegn, og intet hegn må være højere end 1,80 m.

**Vedrørende afsnit 14. Påtaleret, her er anført:**

* Kommunen og tillige grundejerforeningen.

1. **Partiel byplanvedtægt nr. 25.**

I byplanvedtægten er fastsat bestemmelser for de nævnte matr. vedrørende bebyggelsens omfang og placering på grunden.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering på grunden.

* Punkt b.  
  Opførelse af tilbygninger og carporte til den enkelte bebyggelsen må kun finde sted med en placering og udformning samt i et omfang som vist på vedhæftede kortbilag 1 og 2.
* Punkt c.  
  Der skal udlægges areal til parkering svarende til de til enhver tid herom gældende regler, dog mindst to parkeringspladser pr. ejendom.

§ 6. Byplanvedtægtens overholdelse.

* Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der – medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen – forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal opfyldes, således at byrådet kan påse overensstemmelse med byplanvedtægten.

§ 7. Eksisterende bebyggelse.

* Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægten bestemmelser må ikke finde sted.

1. **Kan eksisterende udhus anvendes til udvidelse af den eksisterende bolig**

Et spørgsmål der på generalforsamlingerne har været drøftet er om de eksisterende udhuse kan anvendes til udvidelse af den eksisterende bolig.

Bestyrelsen har i denne forbindelse haft kontakt til Fredensborg Kommune, der har udtalt, at det vil kræve en dispensation af byplanvedtægt nr. 25, og at der sikkert vil være tekniske problemer, der skal løses for at opnå en dispensation.

Nogle af de store udfordringer vil være:

* Der skal være en brandmæssig adskillelse til carporten.
* Der skal etableres en egen brandmur op til nabohuset, med eget fundament. Denne brandmur skal udformes på en sådan måde at nabohuset kan nedrives og genopføres uden gener.
* Der vil være støjmæssige forhold der skal løses.
* Der vil være krav til ekstra varmeisolering af loft gulv og vægge, der vil tage en del af plassen.
* Der vil ikke være tilstrækkelig loftshøjde og en tagkonstruktion med fald vil måske kræve ekstra 400-500 mm. Vil bevirke at det ydre udseende af huset ændres.
* Der vil samlet set være tale om en meget dyr løsning.
* Der vil være tale om strafansvar hvis der er tale om ulovligt byggeri og der opstår en brand. Er der tale om tilskadekomne i forbindelse med en evt. brand, vil politiet blive inddraget. Ligeledes tale om nedsat erstatning.
* Der vil være problemer ved et evt. salg af huset, hvor en kommende køber skal overtage en ulovligt opførte ejendom.

Sammenfattende er det således et spørgsmål, om der kan gives en dispensation hvis en grundejer henvender sig med en ansøgning.

1. **Ny lokalplan**

Fredensborg Kommune oplyste ved samme henvendelse, at grundejerforeningen har den mulighed, at vi kan igangsætte et arbejde med udarbejdelse af en ny lokal plan for Holtebakken, hvor man indbygger et forslag til udnyttelse af det eksisterende udhus til boligområde. Men dette skal der være et flertal for og herudover skal det godkendes af kommunalbestyrelsen. Ved samme lejlighed er der mulighed for at se på hvordan vores huse kan efterisoleres så de opfylder nutidens krav til isolering. Kommunalbestyrelsen vil sikkert se positivt på en sådan henvendelse.

1. **Sammenfattende**

Byplanvedtægtens bilag 2 giver således retningslinjer for hvordan vores eksisterende udhuse og eksisterende bolig kan udvides.

Byplanvedtægten og servitutten giver således ikke umiddelbart mulighed for udnyttelse af eksisterende udhus til bolig samt opstilling af skure i baghaven. Det vil kræve en dispensation.

For at opnå et godt naboskab, vil bestyrelsen opfodre til at vi alle efterlever de regler, der er gældende for Holtebakken.

Med venlig hilsen.

Bestyrelsen.

Nivå januar 2012.