

## **Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen i oktober 2015.**

Forslaget vedrører retningslinjerne for godkendelse af bebyggelse på Hellesklint som beskrevet i den tinglyste deklaration fra 1964 samt i den administrative praksis vedtaget af generalforsamlingen i 1972 under overskriften: RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE. Begge dokumenter findes i samlemappen for grundejerforeningen Hellesklint, oktober 2000.

Forslaget, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, er gengivet på side 1.

De tilhørende begrundelser, oplysninger, overvejelser, kommentarer og anbefalinger findes på siderne 2 til 6 og udgør en integreret del af forslaget.

Jeg er opmærksom på, at vedtagelse af forslaget skal ske som beskrevet i paragraf 12.4 stk. 3 i foreningens love.

### **Jeg foreslår følgende ændringer i Retningslinjer for godkendelse af bebyggelse:**

Punktet **Bebyggelsens omfang** i RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE erstattes med følgende tre afsnit:

På hvert matr. nr. må kun opføres een beboelse [bygning med støbt fundament, installationer for el, vand og kloak] med tilhørende udhus [bygning uden installationer for vand og kloak], og ingen bygning må bestå af mere end et beboelseslag og eventuel kælder.

Udover de i første afsnit nævnte bygninger er det tilladt at opføre en af følgende bygninger uden støbt fundament og uden installationer for vand og kloak: et skur / brændeskjul [bygning med vægge, tag, mindre end 10 kvadratmeter] eller en carport [bygning med vægge, tag, større end 10 kvadratmeter].

Alle bygninger skal opføres i overensstemmelse med gældende byggevedtægt og lokalplan. Materialerne for alle bygninger skal i det ydre fremtræde som nye.

Punktet **Garager/carporte** udgår.

Punktet **Redskabsskure** udgår.

Punktet **Dispensation** udgår.

Begrundelse: siderne 2 til 6

## Begrundelse for mit forslag

### Baggrund for forslaget

Vi besluttede for nogen tid siden at bygge et halvtag på 5 kvadratmeter med tremmer på de tre sider og et gulv hævet lidt over jorden, så vi kunne opbevare vores brænde i tørvejr – og som samtidig så nogenlunde ordentligt ud. For at opfylde bestemmelserne i deklaration fra 1964, sendte vi for en god ordens skyld en beskrivelse af brændeskjulet til grundejerforeningens bestyrelse. Dette var indledningen til et længerevarende ansøgningsforløb, som afslørede en række svagheder i regelgrundlaget for bestyrelsens behandling af byggesager.

### Vores ansøgninger om bygning af et brændeskjul

**1. afslag** - Kort efter vores brev til grundejerforeningens bestyrelse modtog vi svar med besked om, at vi ikke kunne opføre brændeskjulet, da vi allerede havde ét udhus på grunden. Vi fandt afslaget meget overraskende, da vi ikke havde opfattet vores planlagte brændeskjul på 5 kvadratmeter som et udhus.

**2. afslag** - Vi ville imidlertid stadig gerne have en mulighed for at opbevare vores brænde i tørvejr, så vi skrev en ansøgning om dispensation fra byggebestemmelserne i lokalplan 3.9-3 til Kalundborg kommunes byggemyndigheder - og modtog et nyt afslag med henvisning til deklarationen fra 1964 samt med en bemærkning om grundejerforeningens restriktive administration af deklarationen. Jeg er ikke klar over, om beslutningen blev truffet i samråd med grundejerforeningens bestyrelse. Hele kommunens afslag med begrundelser kan ses på:

[www.helles-klint.dk/documents/afslag\\_kalundborg\\_kommune.pdf](http://www.helles-klint.dk/documents/afslag_kalundborg_kommune.pdf)

**3. afslag** - Dernæst søgte vi endnu en gang bestyrelsen nu om tilladelse til at udvide vores eksisterende udhus med en brændeskjul tilbygning af udhuset, som overlappede udhuset med ca. 20 cm i det nordvestlige hjørne - og modtog endnu et afslag fra bestyrelsen, som begrundede afslaget med, at den ikke mente, at tilbygningen og udhuset ville fremstå som en sammenhængende bygning.

**4. tilladelse** - Endelig ændrede vi placeringen af brændeskjulet, så det havde hele den ene gavl fælles med udhuset og sendte endnu en ansøgning til bestyrelsen. Og fik omsider - efter mere end en måneds skrivelser - tilladelsen. Bestyrelsens godkendelse af byggeriet kan ses på:

[www.helles-klint.dk/documents/godkendelse\\_af\\_skur\\_27-7-15.pdf](http://www.helles-klint.dk/documents/godkendelse_af_skur_27-7-15.pdf).

Hele ansøgningsforløbet er beskrevet på:

[www.helles-klint.dk/slideshow/udhuse/\\_jas.php](http://www.helles-klint.dk/slideshow/udhuse/_jas.php).

### Mine kommentarer til begrundelserne for afslagene

**ad 1. afslag** - Ved vurderingen af vores første ansøgning, opfatter bestyrelsen tilsyneladende ordet "udhus" som enhver konstruktion med et tag over, herunder også et brændeskjul på 5 kvadratmeter.

Bestyrelsen begrunder ikke i afslaget, hvorfor den ikke ønsker at anvende muligheden for at dispensere for bestemmelserne i RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE.

Af afsnittet : **Dispensation**: "Bestyrelsen må dispensere fra ovennævnte regler, når byggeriets karakter ikke forringes eller bryder helheden..." fremgår ellers klart, at denne mulighed eksisterer. Måske har bestyrelsen helt overset muligheden for at godkende min første ansøgning?

**ad 2. afslag** - Nærlæser man Kalundborg kommunes afslag på vores dispensationsansøgning, ser man, at kommunen primært begrunder sit afslag med, hvad den tror er bestyrelsens normale administrative praksis, nemlig kun at godkende højst to bebyggelser på hver grund.

"Der er i afgørelsen lagt vægt på følgende:

At den hidtidige administration af området ikke bærer præg af, at der er givet dispensationer til opførelsen af tre bebyggelser på ejendommene, og at man derfor må have en forventning om at områdets åbne karakter bevares." [ citat: sidste afsnit af kommunens afgørelse af 15. juli 2015 ]

Den afsluttende bemærkning i kommunens afslag er imidlertid i direkte modstrid med de faktiske forhold på Helles Klint, hvor der på ca. ti procent af grundene er opført mere end én bygning udover sommerhuset.

Dette forhold fremgår tydeligt på Kalundborg kommunes matrikelkort over Hellesklint området samt af google maps som vist på:

[www.helles-klint.dk/slideshow/udhuse/\\_jas.php](http://www.helles-klint.dk/slideshow/udhuse/_jas.php)

**ad 3. afslag** - Begrundelsen for det tredje afslag: "... da vi ikke opfatter dette som en udbygning af det eksisterende udhus, da de to udhuse ikke vil fremstå som en sammenhængende bygning." er alene begrundet i bestyrelsens subjektive fornemmelse af, hvor tæt to bygninger skal placeres, for at opfattes som en sammenhængende bygning. Man skulle ellers naivt tro, at når to bygninger hænger sammen, ja, så er de også sammenhængende - uanset bestyrelsen afvigende opfattelse.

**ad 4. tilladelse** - Baseret på oplysningerne i afslag 3 og tilladelsen kan man slutte, at længden af den kritiske berøringsflade mellem to bygninger, efter bestyrelsens opfattelse, ligger et sted mellem 20 cm (tredje ansøgning) og 180 cm (fjerde, godkendte ansøgning) for at to bygninger efter bestyrelsens mening fremstår som sammenhængende og dermed forvandler ét udhus og ét brændeskjul til et udhus.

Det er vigtigt at bemærke, at bestyrelsen her helt ser bort fra bestemmelserne både i deklARATIONEN fra 1964 og i RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE fra 1972. Ingen af de to dokumenter indeholder bestemmelser, der vedrører *udbygning* og derfor heller ikke hvordan en tilbygning defineres.

## Konklusion

Analysen af vores fire ansøgninger, af de tre afslag samt af den endelige godkendelse viser, at bestyrelsens behandling af byggesager er betænkelig. Dels undlader bestyrelsen - bevidst eller ubevidst - at informere ansøgeren om dispensationsmulighederne, dels baserer den sine afgørelser på subjektive kriterier vedrørende lovligheden af tilbygninger. At bestyrelsens praksis tilsyneladende er smittet af på Kalundborg kommunes godkendelsespraksis gør ikke sagen bedre.

Resultatet af bestyrelsens vilkårlige administrative praksis bekræftes i øvrigt af matrikelkortet for Helles Klint bebyggelsen, som viser mere end 30 eksempler på overtallige udhuse, skure og brændeskjul. Man ved selvsyn meget nemt selv bekræfte tilstedeværelsen af adskillige overbebyggelser ved en spadseretur i området.

Min konklusion er derfor, at bestyrelsens afgørelser *ikke* er baseret på et præcist regelsæt, som gælder for *samtlig*e medlemmer af grundejerforeningen, men tilsyneladende varierer, afhængigt af hvem bestyrelsen består af, samt hvem der ansøger. Det bekræftes af, at der intet sted i forenings love findes habilitetsregler for behandlingen af byggesager.

Dette er naturligvis ikke acceptabelt.

Endelig er de gældende regler skrevet og vedtaget i henholdsvis 1964 og 1972, så det er måske på tide at undersøge, om foreningens medlemmer stadig mener, at reglerne ikke kun er optimale for bestyrelsen, men også er i overensstemmelse med beboernes ønsker i 2015.

## Alternativ fortolkning af teksten i den tinglyste deklARATION fra 1964

Studerer man den første sætning i den tinglyste deklARATIONs paragraf 2 nærmere, kan formuleringen:

På hvert matr. nr. må kun opføres een beboelse med tilhørende udhus

lige så vel fortolkes som et forbud mod at opføre **to beboelser hver med et tilhørende udhus** på hver grund.

På vores egen grund på ca. 1.150 kvadratmeter kunne der uden problemer opføres to beboelser, hver på de krævede 32 kvadratmeter, med tilførende udhuse på for eksempel 12 kvadratmeter. Det samlede areal af en sådan bebyggelse ville være 88 kvadratmeter og dermed under den maksimale bebyggelsesprocent på 10, der gælder for sommerhusområder.

Med denne fortolkning af deklarationens tekst vedrører den tinglyste deklaration *slet ikke sekundære bygninger som carporte, skure og brændeskjul*, men alene *beboelser med tilhørende udhuse*.

Med denne fortolkning har forskellige bestyrelser administrative praksis i byggesager - som tilsyneladende er adopteret af Kalundborg kommunes byggemyndigheder - været baseret på en fejlagtig fortolkning af deklarationens tekst.

For at give beboerne på Helles Klint mulighed for på forhånd at vide, hvilke regler der gælder i byggesager, vil jeg derfor foreslå ændringerne beskrevet under punkt C til grundejerforeningen Hellesklints RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE.

For lettere at bedømme virkningerne af mit forslag er de relevante dele af de i dag gældende bestemmelser gengivet nedenfor under punkt A og B:

## **A. Det første afsnit af deklarationens paragraf 2 fra 1964 - gældende i dag**

2.

### Bebyggelse

På hvert matr. nr. må kun opføres een beboelse med tilhørende udhus, og ingen bygning må bestå af mere end et beboelseslag og eventuel kælder.

**ad A.** - Første afsnit af den tinglyste deklaration fra 1964 som i dag udgør en del af lokalplan 3.9-3 for Hellesklintområdet.

## **B. Stramningen af deklarationens paragraf 2 vedtaget i 1972 men ikke tinglyst**

### Bebyggelsens omfang.

På hver parcel må kun opføres 1 beboelse, hvorved forstås et sommerhus med opholdsrum, soverum og lign. Udover beboelsen må kun opføres et udenomsrum. Herved forstås enten garage/carport eller et redskabsskur. Garage eller carport må dog være sammenbygget med redskabsskur.

Udenomsrum må ikke benyttes til overnatning.

Gæstehytter og fritstående toiletter må ikke opstilles.

Såfremt formålet med et byggeri er at drive forretning, feriekoloni, eller lignende skal generalforsamlingen i hver enkelt tilfælde godkende formålet.

**ad B.** - Denne stramning er vedtaget i 1972, men er *ikke* tinglyst og er *ikke* inkluderet i lokalplan 3.9-3, men indgår alene i RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE i samlemappen: "Grundejerforeningen Hellesklint, oktober 2000". Sammenlignet med lokalplan 3.9-3 repræsenterer punkt B. en væsentlig stramning af den tinglyste deklaration og dermed af bestemmelserne i lokalplanen, idet den oprindelige deklaration omfatter *een beboelse med tilhørende udhus* i modsætning til *to beboelser med tilhørende udhuse* og beskæftiger sig således *ikke* med sekundære bygninger såsom skure, carporte og brændeskjul.

Den i 1972 vedtagne fortolkning mener jeg derfor er i direkte strid med teksten i deklarationen fra 1964.

Afsnit 2 under punkt B. om *overnatning* og afsnit 4 om *formålet* med byggeriet vedrører ikke bebyggelsens *omfang*. Afsnit 3 om udenomsrum (*gæstehytter* og *toiletter*) er allerede nævnt én gang i første afsnit af punkt B.

### C. Mit forslag til nye administrative regler vedrørende byggesager

Med de nedenstående ændringer er intentionerne - og teksten - i den oprindelige, tinglyste deklaration bevaret uændret. Tilføjelserne i mit forslag præciserer blot de i deklarationen beskrevne bygningsmæssige begrænsninger.

Jeg foreslår derfor, at *hele* punktet: **Bebyggelsens omfang** i RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE erstattes med følgende tre afsnit:

På hvert matr. nr. må kun opføres een beboelse [bygning med støbt fundament, installationer for el, vand og kloak] med tilhørende udhus [bygning uden installationer for vand og kloak], og ingen bygning må bestå af mere end et beboelseslag og eventuel kælder.

Udover de i første afsnit nævnte bygninger er det tilladt at opføre en af følgende bygninger uden støbt fundament og uden installationer for vand og kloak: et skur / brændeskjul [bygning med vægge, tag, mindre end 10 kvadratmeter] eller en carport [bygning med vægge, tag, større end 10 kvadratmeter].

Alle bygninger skal opføres i overensstemmelse med gældende byggevedtægt og lokalplan. Materialerne for alle bygninger skal i det ydre fremtræde som nye.

Punkterne **Garager/carporte** samt **Redskabsskure** i RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE udgår, idet indholdet af begge punkter er omfattet af den foreslåede ændring .

Også punktet **Dispensation** udgår, idet dette punkt indbyder til forskelsbehandling af grundejerforenings medlemmer med den nuværende særdeles uklare formulering,

**ad C.** - Bestyrelsen må dispensere fra ovennævnte regler, *[det vil sige samtlige punkter i retningslinjerne for bebyggelse inklusiv den tinglyste deklaration fra 1964 - min kommentar]* når byggeriets karakter ikke forringes eller bryder helheden *[hvad der menes med byggeriets karakter - og hvilken helhed der muligvis brydes, er uklart, hvorfor denne formulering giver bestyrelsen frie hænder til at bevillige eller afslå dispensationer helt efter forgodtbefindende. - min kommentar]*.

I øvrigt er dette punkt ikke længere nødvendigt med de ændringer, der er beskrevet under punkt C, som helt fjerner bestyrelsens mulighed for at bevillige dispensationer i byggesager.

Det vil med de her foreslåede ændringer være tilladt at opføre én sekundær bygning udover den i deklarationen nævnte beboelse med tilhørende udhus.

De foreslåede præciseringer af den administrative praksis vil fremover gøre det muligt for medlemmer af grundejerforeningen, der planlægger at opføre sekundære bygninger på deres grund, på forhånd at vide hvilke og hvor mange bygninger, der kan forventes godkendt af bestyrelsen.

Og vil have den afledte fordel for den siddende bestyrelse, at de vil lovliggøre langt de fleste tilfælde af den eksisterende overbebyggelse på Helles Klint og dermed fritage bestyrelsen for dens pligt ifølge paragraf 13.2 i foreningens love til at håndhæve bestemmelserne i det sidste afsnit af deklarationens paragraf 2:

Overtræder en parcelejer denne bestemmelse, kan den/de påtaleberettigede kræve ejendommen nedrevet, og fjernet eller bragt i overensstemmelse med deklarationen og i tilfælde af

vægring lade arbejdet udføre for den pågældende parcelejers regning.

Der er selvfølgelig det problem i forbindelse med kontrol af bebyggelser, at bestyrelsen ikke uden ejerens tilladelse – eller en dommerkendelse – lovligt kan inspicere bygninger, som ikke umiddelbart kan iagttages fra vejen.

### **Afsluttende bemærkninger om:**

*Lokalplan 3.9-3* - Studerer man teksten i lokalplanen omhyggeligt, finder man *ingen* henvisning til indholdet i RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE. Det fremgår derimod helt entydigt af lokalplanen, at det *kun* er bestemmelserne i den oprindelige tinglyste deklaration fra 1964, der er gældende for Hellesklintudstykningsen. Såfremt dette betyder, at indholdet i afsnittet: RETNINGSLINIER FOR GODKENDELSE AF BEBYGGELSE ikke længere er gældende efter lokalplanens vedtagelse i 2004, bortfalder mit ændringsforslag naturligvis. Samtidig vil jeg opfordre grundejerforeningens bestyrelse at drage omsorg for, at hele dette afsnit fjernes fra samlemappen, idet det giver medlemmerne et fejlagtigt indtryk af lovgrundlaget for bestyrelsens administration af lokalplanen.

*Chikane-bebyggelse* - Der er bebyggelser i området, som formentlig er - eller burde være - godkendt af bestyrelsen, hvor garager og skure er placeret, så de i unødvendig grad dækker for de bagvedliggende sommerhuses udsigt mod Kalundborg fjord. Her kunne bestyrelsen måske have opfordret bygherren til at tage hensyn til andre beboeres udsigt, da den godkendte bebyggelserne. Bebyggelsen på vandværksgrunden et udmærket eksempel på, hvad man kunne betegne som chikane-placering, idet redskabsskuret er placeret, så det dækker mest muligt af vores egen udsigt mod øst.

*Nabohøring* - Måske ville den optimale løsning i en fremtidig revision af byggebestemmelserne være, at indføre et krav om nabo- / genbohøring *inden* enhver ny bebyggelse kunne opføres med krav om en skriftlig begrundelse fra bestyrelsen ved tilsidesættelse af resultatet af en nabohøring.

*Habilitet* - Endelig bør det præciseres i reglerne, at byggesager som involverer medlemmer af bestyrelsen, deres familie, venner og bekendte automatisk diskvalificere *hele* bestyrelsen for at træffe beslutninger i sådanne byggesager. Om det allerede sker, er jeg ikke klar over.

*Afgørelser i byggesager* - For at bryde den nuværende lukkethed om bestyrelsens håndtering af byggesager vil det være en god ide, at der på årets generalforsamlingen i fremtiden orienteres om afslag og godkendelser i det forløbne år.

*Hjemmeside* - Endelig vil jeg opfordre bestyrelsen til at iværksætte opbygning af en hjemmeside for grundejerforeningen Hellesklint indeholdende - udover indholdet af samlemappen (sidst udgivet i oktober 2000) - aktuelle oplysninger såsom referater af generalforsamlinger, afgørelser i byggesager, oplysning om tidspunktet for arbejdsdagen samt andre relevante oplysninger til medlemmerne af grundejerforeningen. Det forekommer mig bemærkelsesværdigt, at det i 2015 endnu ikke er sket.

Disse punkter kunne være eksempler på relevante emner for yderligere justeringer af foreningens love og regler på generalforsamlingen 2016.

Krattet den 30. august 2015

Søren W. Rasmussen

#### *Vinterhus:*

Skovstræde 22  
4891 Toreby L.  
tlf.: 3616 2259  
web: [www.helles-klint.dk](http://www.helles-klint.dk)  
mail: [swr@segtools.dk](mailto:swr@segtools.dk)

#### *Sommerhus:*

Klydevej 9  
4400 Kalundborg  
tlf.: 3216 2259  
web: [www.helles-klint.dk](http://www.helles-klint.dk)