

Historien om vores brændeskur på Røsnæs...

Et essay om deklARATIONER, lokalplaner, udhuse, brændeskure, kasketter, myndigheder og bestyrelser. Historien afslører, at ingen sag er for lille til at aktivere de to systemer, som styrer livet i sommerhusområdet Helles Klint. Essensen i sagen er rørende enkel: er et brændeskjul på 5 kvadratmeter et udhus? - eller en konstruktion? - eller begge dele?

I en verden, hvor problemerne tårner sig op, er det bemærkelsesværdigt, at en mikroskopisk sag om bygning af et lille brændeskjul på en sommerhusgrund kan aktivere myndigheder, bestyrelser og give anledning til langvarige overvejelser og skrivelser.

Men læs selv historien - og vær opmærksom på, at forfatteren er part i sagen og derfor ikke helt uvildig.

Forhistorien

Da vores sommerhus og udhus blev gennemgribende renoveret sidste vinter, blev det gamle halvtag, vi opbevarede vores brænde under, revet ned og brændet midlertidigt anbragt på jorden under en presenning - ikke nogen ideel løsning.

Samtidig har vi, som jeg tidligere har skrevet en del om på denne hjemmeside, modtaget en del henvendelser om vores høje træer, som har gjort, at vi har betragtet især birketræerne med lidt nye øjne. De er høje og kunne måske med fordel fældes. Det ville også have den afledte fordel, at vi ville have brænde til flere års forbrug.

Vi besluttede derfor at bygge et halvtag med tremmer på de tre sider og et gulv, hævet lidt over jorden, så vi kunne opbevare brændet i tørvejr – og som samtidig så nogenlunde ordentligt ud.

Starten på byggeriet

Vi tegnede derfor et mindre brændeskjul, med et grundareal på ca. 5 kvadratmeter (280 x 180 cm) og en højde på 180 cm, lavede en styklister og bestilte det nødvendige træ fra BygMax. - Og glædede os, dels til selve byggeprocessen dels til at slippe for synet af den grimme presenning over brændet bagest på grunden.

For at opfylde den gamle deklARATIONERs bestemmelser angående byggeri, sendte vi for en god ordens skyld en beskrivelse af brændeskjulet med et billede af et tilsvarende brændeskjul vi fandt på internettet til grundejerforeningens bestyrelse.

En spand koldt vand i hovedet

Den følgende dag modtog vi nedenstående besked fra Niels Olsen, som er den, der behandler byggesager i grundejerforeningen:

Til Søren W. Rasmussen.

Henning Bonde har bedt mig at besvare din nedenstående mail, da jeg på bestyrelsens vegne behandler byggesager.

Indledningsvis vil jeg nævne, at Grundejerforeningen altid skal godkende bebyggelse jvfr. den tinglyste deklARATIONER.

Derudover skal der foretages anmeldelse til bygningsmyndigheden = Kalundborg kommune

I h.t. samme deklaration må kun opføres en beboelse med tilhørende udhus på hver parcel.

Da der allerede er opført et udhus på din parcel, kan ansøgningen ikke imødekommes.

Du har formentlig mulighed for at udbygge dit nuværende udhus. (Afstand til skel skal være 2,5 m og der må ikke være vinduer mod skel.)

Såfremt du ønsker at anvende denne mulighed, bedes du forinden fremsende ansøgning herom med nærmere beskrivelse, placering mv.

Den kan fremsendes til nærværende mail eller til min private adresse.

Med venlig hilsen

Den havde vi ikke lige set komme. Det var overhovedet ikke faldet os ind, at man ikke uden videre kan opføre et 5 kvadratmeter stort brændeskjul på sin egen grund. Der er jo ikke tale om et *udhus* eller et *skur*, men blot et lille halvtag, som oven i købet skulle anbringes nord for sommerhuset bag udhuset og således kun være synligt for os selv.

Jeg skrev tilbage til Niels Olsen med en uddybende forklaring på, hvad vi havde tænkt os at opføre uden dog at modtage noget svar, en måske lidt arrogant attitude af en "folkevalgt".

Hvad gør man så?

Ja, først sad vi og gloede tomt ud i luften ramt af denne punktering af vores gåpåmod. Vi havde været så naive at tro, at uden videre kunne bygge et halvtag til at opbevare vores brænde under. Dels ville vores brændeskjul kun være synligt for os selv, dels havde vi på vores spadsereture i bebyggelsen bemærket adskillige tilsvarende konstruktioner på andre grunde i området.

Det var ikke faldet os ind, at et brændeskjul på 5 kvadratmeter efter bestyrelsens mening ville falde ind under betegnelsen udhus, og således være i strid med den gamle deklarations bestemmelse om, at der kun må bygges ét sommerhus med tilhørende udhus på hver grund.

Den gamle deklaration for udstykningen fra 1964 – og som i dag indgår i lokalplan 3.9-3 for området – taler om to typer bygninger: *Udhus* og *Sommerhus*. Men glemmer desværre at definere de to hustyper nærmere (bortset fra at et sommerhus skal være mindst 32 kvadratmeter stort).

Nærlæser man imidlertid deklarationens punkt 2., står der helt præcist i første afsnit :

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.

Der står imidlertid *intet* i deklarationen om carporte, skure, brændeskjul, plankeværker, overdækkede terrasser, legehuse, sandkasser og gyngestativer. Med mindre bestyrelsen fortolker deklarations bestemmelse ud fra en opfattelse af, sekundære konstruktioner såsom carporte, skure, brændeskjul, plankeværk, legehuse, sandkasser og gyngestativer tillige er "udhuse".

Om definitioner af mindre bygninger

Konstruktioner som en fuglekasse, en sandkasse med låg / tag (for at forhindre kattene i at besørge i sandet), et hundehus, et plankeværk omkring skraldespanden, et legehuse til børnene samt et gyngestativ falder formentlig (måske?) alle *under* grænsen for en konstruktion, der hører under deklarationens "udhus" efter bestyrelsens opfattelse og derfor frit kan opføres uden bestyrelsens godkendelse.

Man kan så spørge sig selv om, hvor stor for eksempel en *sandkasse* må være, før den bliver til et *udhus* i deklarationens forstand? Er en sandkasse på 3 x 2 meter (med låg / tag) stadig en sandkasse og således kan opføres selvom, der allerede findes ét udhus på grunden? - Eller er sandkassen nu blevet til et *udhus*, som kun kan bygges, hvis der ikke i forvejen findes ét udhus på grunden?

Er det sidste tilfældet og findes der på grunden allerede ét udhus vil det derfor *ikke* være muligt, at bygge hverken en stor sandkasse eller et brændeskjul på 5 kvadratmeter. I mine øjne en helt absurd fortolkning af deklarationen og ikke foreneligt med bestyrelsen for grundejerforeningens rolle som *tjener* for beboerne på Helles Klint.

Sammenbygning af huse og udhuse

De manglende præcise definitioner af udhuse / sommerhuse giver anledning til forskellige måder at omgå deklarationens krav:

Man kan flere steder i bebyggelsen se to *sammenbyggede* udhuse, der har fælles ydervæg på et større eller mindre stykke. Er det mon en gangbar metode til at konvertere to tætliggende udhuse til ét?

Man finder også eksempler på en sammenbygning af et sommerhus og et udhus ved hjælp af et stykke *plankeværk*. Har man mon på den måde kun et stort sommerhus og intet udhus? – eller et meget stort udhus og intet sommerhus – og dermed mulighed for at bygge et brændeskjul?

Bestyrelsens forslag om at udvide vores eksisterende udhus med et påklistret brændeskjul som så (muligvis?) ville kunne godkendes afslører tydeligt bestyrelsens inkonsekvente fortolkning af deklarationen / lokalplanens bestemmelser:

Hvis brændeskjulet *rører* ved udhuset er brændeskjulet altså blevet til en del af ét udhus. Er der derimod blot én millimeter luft imellem de to konstruktioner er der pludselig *to* udhuse, og det ene dermed opført i strid med deklarationen.

Endelig har i dag mindst 10 af sommerhusene i området både et brændeskjul og et udhus - eller i nogle tilfælde hele to udhuse - hvilket man kan forvise sig om ved at spadsere lidt rundt på vejene. Om disse "ulovlige" bygninger er opført med bestyrelsens velsignelse og Kalundborg kommunes godkendelse, er jeg naturligvis ikke klar over. Måske har nogle grundejere simpelthen glemt at konsultere bestyrelsens eksperter og kommunens byggemyndigheder?

Kalundborg kommune

Hvad gør man så? Det har aldrig været min natur uden videre at give op, så vi kontaktede Kalundborg kommune. Jeg havde en lang telefonsamtale med byggesagsbehandler i byg og bolig afdelingen, Svetlana Bargheer, som udover at være meget venlig og tålmodig, gav mig en række oplysninger, som hævede mit informationsniveau vedrørende lokalplaner og bygningsdefinitioner en hel del.

For det første er tilsyneladende *alle* bygninger uanset størrelse en *konstruktion*, som det kræver tilladelse fra kommunen at opføre. Der skelnes ikke mellem udhuse, skure, brændeskjul, plankeværk omkring skraldespande etc. Fuglekasser, legehuse og sandkasser glemte jeg i skyndingen at spørge om.

Dernæst oplyste hun mig om, at det er muligt at søge om dispensation fra lokalplanen for området. Selvom der i den gamle tinglyste deklARATION (som i dag indgår i lokalplan 3.9-3 for helleklintområdet) er bestemt, at der kun må opføres ét udhus og ét sommerhus på en grund, kan der fra kommunens side dispenseres fra denne bestemmelse. *Gives en sådan dispensation fra lokalplanen, har den forret i forhold til den gamle deklARATION fra 1964.*

Som jeg opfatter det kan problemet opdeles i tre punkter:

1. Er et brændeskjul på 5 kvadratmeter et udhus? Hvis svaret er ja, bør bestyrelsen levere dokumentation for denne påstand. Hvis svaret er nej, behøver bestyrelsen slet *ikke* at godkende opførelsen af brændeskjulet.
2. Vælger Kalundborg kommune give tilladelse til at opføre en konstruktion som et brændeskjul på 5 kvadratmeter på vores grund? Hvis ja, er tilladelsen efter min mening *ikke* i strid med deklARATIONEN - med mindre bestyrelsen er i stand til at levere den nødvendige dokumentation for, at et brændeskjul på 5 kvadratmeter er et udhus.
3. Ifølge de oplysninger jeg fik i telefonen af Svetlana Bargheer, byggesagsbehandler i Kalundborg kommune, kan kommunen endelig vælge at give tilladelse til at opføre brændeskjulet *uden* at tage hensyn til bestyrelsen opfattelse / afgørelse, hvis kommunen mener, at et lille brændeskjul ikke vil være i strid med lokalplanens intentioner.

Dispensationsansøgningen

I dag er alle ansøgninger i bygningsager til Kalundborg kommune digitale. Det er formentlig tænkt som en lettelse for de involverede borgere og sagsbehandlere. Det er det måske også, men når det ikke er ens daglige arbejde, at søge om dispensation til at opføre et brændeskjul på en sommerhusgrund, er det nu ikke helt let.

I betragtning af vores tilsyneladende simple sag kræves (hvis vi ellers har udfyldt dispensationsansøgningen korrekt) omkring 12 punkter udfyldt, hvoraf en del var enkle og forståelige, mens andre (ang. elektrikers og blikkenslagers autorisation for eksempel) var mindre åbenlyse, når man betænker, at sagen drejer sig om et brændeskjul uden lys, vand og kloak.

Da vi var færdige og havde indsendt ansøgningen (med hele 6 bilag!) blev jeg usikker på hvad vi egentlig havde søgt om. Der var nemlig intet i den tilsendte kvittering, som antydede, at det var en *dispensation* fra lokalplanen der var hovedformålet med vores ansøgning.

Jeg skrev derfor dagen efter en mail til den byggesagsbehandler, som jeg havde talt med i telefonen og bad hende oplyse mig om vores ansøgning faktisk omhandlede det, der var hensigten, nemlig at opnå en *dispensation* fra lokalplanens / deklARATIONENS bestemmelse om, at der kun må opføres ét udhus og ét sommerhus på hver grund.

Jeg har endnu ikke (den 13. juli 2015) modtaget noget svar på min mail, så jeg ved stadig ikke om det er den rigtige ansøgningstype, vi har indsendt.

Om digital kommunikation

I mit tidligere arbejde som naturvidenskabsmand og softwareudvikler har jeg en meget lang erfaring i at analysere komplekse sammenhænge samt i at udvikle avancerede softwareløsninger. Men selv med denne baggrund er det noget af en udfordring at løse et tilsyneladende banalt problem, nemlig at opføre et lille halvtag på vores sommerhusgrund til at opbevare vores pejsebrænde under.

Om mindre uddannede borgere i kommunen magter at klare en sådan indviklet digital opgave tror jeg er lidt usikkert. Det kan for de fleste formentlig kun lykkes med hjælp fra personer som den venlige og tålmodige byggesagsbehandler, som hjalp mig.

Om træfældning og brændeskjul

Det slog mig mens jeg skrev denne redegørelse, at der er en sær forskel på de to opgaver min hustru og jeg beskæftiger os med i denne tid: Opførelse af et simpelt brændeskjul kræver dispensation, tilladelse fra flere instanser (grundejerforening, kommune), mens den anden opgave, at fælde en samling smukke birke- og fyrretræer (for at forbedre udsigtsforholdene for beboere, der har sommerhus 5-600 meter borte) kan ske i morgen, uden at vi behøver at spørge nogen om lov.

Med andre ord den *destruktive* handling kan frit udføres, mens den *konstruktive* kræver ansøgning, dispensation og tilladelse. Måske havde det været bedre for vores samfund og dets beboere, hvis det havde været omvendt.

Den *irreversible* handling, at fælde et 50 år gammelt, smukt fyrretræ er efter min mening noget, der kræver lange overvejelser og som gerne måtte involvere en ansøgning til Kalundborg kommunes naturforvaltning. Opførelse af et brændehalvtag, som meget hurtigt kan annulleres uden at naturen lider overlast, behøver for min skyld ikke at involvere andre end en selv.

Havde disse regler været gældende, kunne en større massakre på træerne gennem de seneste år på Helles Klint være forhindret. Og selvom prisen måske ville have været lidt flere brændeskjul rundt omkring, ja, så tror jeg nok, at jeg - og måske flere med mig - ville have været mere tilfredse. Og det er vel til syvende og sidst det, det hele drejer sig om??

Hvad skal vi egentlig med bestyrelsen?

Mens jeg skrev denne historie blev jeg, som det sikkert fremgår flere steder, mere og mere i tvivl om hvilken rolle bestyrelsen for grundejerforeningen egentlig bør udfylde.

Først er det en god ide at undersøge hvordan personerne i bestyrelsen er udvalgt. Jeg skriver med vilje ikke *valgt*, idet dén proces er helt klar nemlig ved valg på en generalforsamling. Jeg tænker mere på, *hvilken* type personer der finder tilfredsstillelse ved at iføre sig en bestyrelseskasket.

Jeg har selv en smule erfaring som forhenværende medlem af hele to bestyrelser (en ejerforening og en skolebestyrelse), som i begge tilfælde skyldtes, at jeg var en af de få, der ikke tilstrækkelig energisk afslog tilbuddet. Men folk er jo forskellige, og nogle personer synes at trives i rollen som medlemmer af en bestyrelse med den magt der følger med.

Desværre forsvinder evnen til at vurdere tingene i et rationelt perspektiv ikke så sjældent under bestyrelseskasketten og erstattes af en fokusering på *reglerne* i stedet for på de mennesker, som bestyrelsen repræsenterer. Og i tilgift kommer irrationelle relationer til medlemmerne nemt til at påvirke bestyrelsens afgørelser.

Med de briller min hustru og jeg har på for tiden, kan vi uden besvær finde et antal eksempler på forhold, som er i direkte modstrid med deklarationens bestemmelser om ét udhus (=konstruktion) per grund samt kravet om, at udstykningen stedse skal fremstå som et grønt område.

Om dette er sket med bestyrelsens velsignelse, eller blot er sket, ved jeg ikke. Men man skal ikke spadsere ret længe rundt på Helles Klint for at opdage adskillige tilfælde af sådanne overtrædelser, hvoraf en del tilsyneladende er af ældre dato.

Og så venter vi spændt...

Lige nu er der ikke mere vi kan gøre, udover at vente. Ventetiden kan vi så anvende til at betragte bunken af materialer til brændeskjulet mens vi håber, at den ikke skal ligge på jorden alt for længe. Eller endnu værre, at vi skal køre materialerne på genbrugspladsen og se i øjnene, at vi har spildt omkring 6.000 kroner på ingenting – til glæde for ingen.

Afslag på dispensationsansøgningen

Den 15. juli kom til vores skuffelse afslag på vores ansøgning om at opføre et fritliggende brændeskjul på 5 kvadratmeter på grunden. Begrundelsen var, at der allerede var ét udhus og endnu en bygning på grunden derfor var i strid med den gamle deklaration:

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.

Begrundelsen undrer os lidt, idet der er mere end ét udhus / skur indtegnet på omkring 10% af grundene på matrikelkortet for Helles Klint, men de forstyrrer måske ikke områdets åbne karakter?

Jeg modtog dog dagen efter en lidt mere positiv kommentar fra Kalundborg kommune som gengives herunder, da den måske kan være relevant for andre beboere på Helles Klint:

Hej Søren

Da I kun har 18m2 sekundær bebyggelse på ejendommen er der ikke krav om anmeldelse eller byggetilladelse for at opføre 5m2 brændeskur. jf. byggeloven

I skal dog stadig huske at registrere bygningen i BBR den dag den står færdig.

Overholdes bestemmelserne i lokalplan 3.9-3 ved Helles Klint er det ikke nødvendigt at indsende en ansøgning til kommunen, kun hvis der søges om dispensation fra bestemmelser i lokalplanen.

Opmærksomheden skal dog henledes på, at der stadig skal fremsendes tegninger til grundejerforeningen til godkendelse jf. punkt 2 i deklaration tinglyst d. 11. februar 1964.

En anden og formentlig mere nærliggende grund til, at kommunen ikke tidligere har givet dispensation, simpelthen er, at der ikke tidligere er søgt om dispensation. Om det så skyldes, at grundejerforeningen tidligere har set gennem fingre med de øvrige overbebyggelser og undladt at gøre opmærksom på at en dispensationsansøgning var nødvendig - eller måske slet ikke har opdaget dem - ja, det må stå hen i det uvisse. Og er sådan set også uvæsentligt.

Ny ansøgning til grundejerforeningen

Da vi ikke har lyst til at se vores brændelager langsomt rådne under en hullet presenning bagerst på grunden, fattede vi pennen en gang til og fulgte Niels Olsens råd (se ovenfor) om at udbygge vores nuværende skur med et brændeskjul. Diverse tegninger og andre bilag blev sendt den 16. juli. Og så venter vi igen, forhåbentlig på et positivt svar fra Niels Olesen.

Og hvad kan så lære af denne historie?

Tjah, måske kan historien tjene som en advarsel til andre beboere på Helles Klint, så de ikke lander i en tilsvarende situation.

Alternativt kunne man måske overveje blot at bygge brændeskjulet. Med den oprindeligt planlagte placering ville brændeskjulet kun kunne ses, hvis man bevægede sig ind på vores grund (hvilket er ulovlig indtrængning på privat ejendom), kikkede over hækken fra vandværksgrunden (man skulle nok have en trappestige, hækken i den nordlige ende af skellet er ret høj) eller betragtede vores grund fra bagboens ejendom (med en kikkert). Så nogen voldsom begrænsning af områdets åbne karakter ville vores brændeskjul ikke have udgjort.

Klydevej den 19. juli 2015 (opdateret)

Søren W. Rasmussen