

Grundejerforeningen i Stenlække/Grønløkke (Ørnesædet 2)  
v/ Helle Balthervin

Email: balthervin@hotmail.com

Den 26. juni 2017  
J.nr. 2016.0159  
Ref. gsj  
Direkte telefon:

### **Stenlække/Grønløkke - småbygninger uden for byggefelt**

Tak for et godt og konstruktivt møde den 12. juni 2017. Som opfølgning på vores møde har I sendt et notat, hvori I opřidser beboernes muligheder i forbindelse med lovliggørelse/fremtidig godkendelse af småbygninger på deres ejendomme.

Solrød Kommune vil her opsummere reglerne på området, som I kan udlevere til beboerne.

#### *Lokalplan-forhold*

Ejendommene er omfattet af lokalplan 202.1, Ørnesæde, Havdrup, som i § 6, stk. 3 fastsætter at "Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende bebyggelsesplan".

På denne bebyggelsesplan er alene indtegnet rækkehuset og et mindre udhus i forhaven (ud mod stien).

I løbet af åreerne har kommunen godkendt typeprojekter til, at der kan opføres overdækkede terrasser (i både halv og hel facadebredde) samt mindre overdækning i forhaven, mellem udhus og rækkehus. Endvidere har kommunen godkendt typeprojekt for isætning af tagvinduer og opsætning af solcelleanlæg – lokalplanens § 7, stk. 2.

Disse bygninger/byggerier skal altid ansøges og godkendes af Solrød Kommune forinden opførelsen, idet de kræver dispensation fra ovennævnte § 6, stk. 3 i lokalplanen – bebyggelsesplanen eller § 7, stk. 2.

#### *Bygningsreglementet 2015*

Bygningsreglementet 2015 (BR15) fastsætter i kap. 2.2.3.5, at der kan opføres op til 2 småbygninger på hver ejendom, på følgende betingelser:

- Areal max. 10 m<sup>2</sup> for den enkelte bygning
- Afstand til andre bygninger på samme matrikel skal være mindst 2,5 m
- Max. Højde 2,5 m.

Ved opførelse skal disse bygninger overholde øvrige regler i hhv. BR15 samt lokalplan (byggelinie, materialevalg mm).

#### *Solrød Kommunes administration*

På ejendommene i Grønløkke/Stenlække er der allerede godkendt et udhus på max. 10 m<sup>2</sup> i forhaverne.



Solrød Kommune er indstillet på at meddele dispensation fra bebyggelsesplanen til opførelse af endnu et udhus på max. 10 m<sup>2</sup>, ved opførelse i baghaven (mindst 2,5 m fra andre bygninger), for hver enkelt ejendom.

Idet lokalplanen ikke stiller krav til materialevalg ved småbygninger, kan kommunen ikke stille krav til, hvilke materialer der kan godkendes ved en ansøgning om godkendelse af småbygning.

#### *Godkendelse/Lovliggørelse*

Såfremt generalforsamlingen i Grundejerforeningen Ørnesæde 2, godkender at der kan opføres en småbygning på max. 10 m<sup>2</sup> i baghaven ved rækkehusene, skal hver enkelt ejer efterfølgende ansøge om godkendelse/lovliggørelse i Solrød Kommune.

Ved ansøgning til Solrød Kommune, vil kommunen sagsbehandle ansøgningen og samtidigt gennemgå ejendommen i.f.t. om øvrige bygninger/tagvinduer mm. er lovligt opført.

I forhold til lovliggørelse af ikke godkendte forhold, vil Solrød Kommune anbefale, at hver enkelt ejer gennemgår sin ejendom for om forholdene på ejendommene er godkendte. Tegninger over det godkendte byggeri på ejendommen kan ses på [www.weblager.dk](http://www.weblager.dk). Såfremt kommunen ikke hører fra den enkelte grundejer indenfor 1 år fra jeres generalforsamlingsbeslutning, vil kommunen opstarte lovliggørelsessag på de ejendomme, hvor det af luftfoto (teknisk kort) fremgår, at være opført byggeri, som ikke er godkendt af kommunen.

En ansøgning om godkendelse/lovliggørelse af byggeri på ejendommen koster et gebyr på 576 kr/timen (2017-takst). Ved ansøgning om nyopførelse (godkendelse) afregnes efter timepris - ét gebyr. Ved ansøgning om lovliggørelse (efter opførelse), vil gebyret blive opkrævet i 2 rater – 1. rate indtil afgørelse (godkendelse/afslag) og 2. rate indtil lovliggørelsen er gennemført og godkendt af Solrød Kommune.

Venlig hilsen

Birgitte Blaabjerg Olsen  
Leder af Team Plan og Byg

Gitte Skov Jacobsen  
Byggesagsbehandler