



Om administration af Boderne sommerhus-aftaleområde



Maj 2016

Titel:	Administrativt grundlag for Boderne Sommerhusaftaleområde
Journalnummer:	02.34.00A26-0007
Tekst og fotos:	Center for Teknik & Miljø, Bornholms Regionskommune
Produktion:	Bornholms Regionskommune

OM ADMINISTRATIONSGRUNDLAGET	5
Om administrationsgrundlaget for Boderne	
Sommerhusaftaleområde	5
Baggrund	5
Om Boderne Sommerhusaftaleområde	6
De to deklarationer	6
Planlovskrav til administration af deklarationer	7
Andre planlovskrav	9
Bygningsreglementet	11
Andre myndighedstilladelser	12
Sagsgange	13
Retlige forhold i øvrigt	14
ADMINISTRATIVE RETNINGSLINJER JF. DEKLARATIONER OG PLANLOV	15
1. Formål	15
2. Område- og zonestatus	15
3. Områdets anvendelse	16
4. Bebyggelsens omfang og placering	16
5. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
6. Hegning, skiltning, masteanlæg mm	19
7. Vej, sti og parkeringsforhold	20
8. Ubebyggede arealer	21
9. Udstykning	22
10. Grundejerforening	22
11. Godkendelse	22
BILAG	23
Kortbilag 1 – Boderne sommerhusaftaleområde	23
Kortbilag 2 – Fredninger og beskyttelse	24
Bilag 3 – Deklarationerne	25

.

Om administrationsgrundlaget for Boderne Sommerhusaftaleområde

Baggrund

Boderne sommerhusaftaleområde omfatter 97 allerede bebyggede sommerhusgrunde i landzone. De fleste boliger anvendes som sommerhuse, men enkelte boliger anvendes lovligt til helårsboligformål.

I kommuneplanen har området formel status som sommerhusaftaleområde, i lighed med et antal andre aftaleområder rundt om på Bornholm og i andre landsdele. Området er dermed anerkendt til sommerhusformål i landzone, men af lovtekniske årsager kan det ikke overføres til egentligt sommerhusområde, og er derfor ikke omfattet af samme regler som gælder for andre sommerhusområder.

I forbindelse med kommunens sagsbehandling af byggeri i sommerhusaftaleområdet ved Boderne, er der opstået tvivl om de krav der gælder i området, og om hvornår, og med hvilken vægt, de forskellige regler skal bringes i anvendelse.

Store dele af sommerhusaftaleområdet omfattes af to deklarationer fra 1976, som udgør et væsentligt grundlag for områdets administration. Deklarationerne skal administreres efter reglerne i planlovens § 43.

Derudover styres udviklingen i området især af planlovens regler for landzoneadministration og kommuneplanens rammebestemmelser, samt af bygningsreglementets bestemmelser?

Der findes også regler efter anden lovgivning som kun lejlighedsvis bringes i anvendelse, og som også administreres af Bornholms Regionskommune, f.eks. vejloven og miljøloven.

Endelig er dele af området omfattet af naturbeskyttelsesloven, der for en væsentlig del administreres af staten (især fredskov og strandbyggelinje).

Boderne Grundejerforening har flere gange spurgt, om det var muligt at ændre området til egentligt sommerhusområde, så det kunne administreres i lighed med andre sommerhusområder, men indtil videre har dette ikke kunnet lade sig gøre, da det forhindres af planlovens forbud mod planlægning for nye sommerhusområder.

Den ønskede ændring til sommerhusområde forudsætter en lovændring og et landplandirektiv, der gør det muligt at ændre området til sommerhuszone med en lokalplan. Erhvervsstyrelsen, der i dag varetager planområdet, er opmærksom på, at der er et ønske om at ændre Boderne Sommerhusaftaleområde, så det med lokalplan kan overføres fra landzone til egentligt sommerhusområde.

Indtil videre er Boderne Sommerhusaftaleområde omfattet af flere

samtidigt gældende regelsæt, herunder 2 deklarationer, som kommunen som eneste påtalemyndighed har en særlig forpligtelse i forhold til.

Dette administrative grundlag beskriver de regler, der administreres efter, og de sagsgegnere der anvendes ved behandling af byggesager mm.

Om Boderne Sommerhusaftaleområde

Boderne sommerhusaftaleområde afgrænses i kommuneplanen og omfatter 97 sommerhusgrunde (hvoraf enkelte som sagt anvendes til helårsboligformål). Sommerhusområdet er ift. administrationsgrundlaget fordelt på tre delområder: Deklarationsområde A med 54 sommerhusgrunde, Deklarationsområde B med 32 grunde og derudover 4 små områder i landzone, der indeholder 11 sommerhusgrunde.

Der er ikke mulighed for, på baggrund af de nugældende regler, at foretage yderligere udstykning af sommerhusgrunde.

Ifølge ”Bodernes Historie” skrevet af Poul Aksel Eriksen blev sommerhusbebyggelsen ved fiskerlejet Boderne gradvist udbygget fra 1920’erne. Det er etableret som det man kalder et ”selvgroet” tæt bebygget område, uden nærmere regler for bebyggelse eller anvendelse. De fleste huse lå oprindeligt på lejet grund.

I 1949 etablerede forsvaret Raghømmer skydeareal øst for sommerhusbebyggelsen. I 1967 blev der etableret vandværk i området.

I 1969 etableredes en grundejerforening i området, der kunne varetage fælles interesser som veje, parkering mm. I begyndelsen af 70’erne krævede Aakirkeby Kommune, at området og områdets bebyggelse nu blev ”legaliseret” i forhold til bygge Lov mm. I første omgang blev det bl.a. foreslået at nedrive et antal huse, og at nogle kritisable afløbsforhold blev bragt i orden.

Grundejerforeningen ønskede omvendt at opnå større sikkerhed gennem udstykning af grunde der samtidig tillod etablering af sivebrønde mm. Man iværksatte udarbejdelse af en udstykningsplan.

I 1974 forelå landinspektørens endelige forslag til udstykning. Efter besigtigelse af Fredningsnævnet blev resultatet at de fleste huse kunne bibeholdes (et fåtal blev nedrevet). Da udstykningsplanen i 1976 var godkendt af Matrikeldirektoratet, blev der tinglyst 2 deklarationer, underskrevet af de dengang 2 grundejere. Deklarationerne er efterfølgende tinglyst på alle de grunde der blev udstykket i henhold til planen.

I 2010 blev kloakeringen i området påbegyndt (er siden gennemført).

De to deklarationer

De to deklarationer for sommerhusaftaleområdet i Boderne udlæg-

ger begge et antal udstykninger der kun kan anvendes til sommerhusformål, med anvendelsesmæssige begrænsninger der på den tid svarede til andre sommerhusområder. Desuden blev der udlagt ret store ubebyggede arealer, herunder fællesarealer, begrundet i at de enkelte sommerhusgrunde var meget små. Fællesarealernes anvendelse er nøje beskrevet og enslydende i de to deklarationer.

De to deklarationer ligner således hinanden, men med enkelte ret væsentlige forskelle mht. bebyggelsesmuligheder, der igen tog udgangspunkt i områdets variationer mht. grundstørrelser og naturindhold.

I deklarationsområde A (for dele af tidl. matr. nr. 101a, Aaker) ligger bebyggelsen meget tæt, med meget små grundstørrelser, i et åbent og kuperet terræn. I deklarationsområde B er grundene noget større, og landskabet præges overvejende af tæt skovbevoksning.

Deklarationernes byggemuligheder afspejler dette, idet der tillades større sommerhuse i område B, fordi den visuelle indvirkning af sommerhusbebyggelsen her er væsentlig mindre (jf. forsidebillederne).

Deklarationerne fastlægger konkrete krav til maksimal bebyggelse af den enkelte sommerhusgrund. Omregnet til bebyggelsesprocent svarer det til at der tillades en bebyggelsesprocent på op til 22,5 i område A, mens der tillades en bebyggelsesprocent på under 15 i område B (beregnet ud fra deklarationernes maksimale krav til bebyggelse og minimum-grundstørrelser).

Desuden fastlægger deklarationerne en række andre krav til bebyggelse, materialeanvendelse, vej- og parkeringsforhold samt ubebyggede/grønne områder.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at overdrage dele af påtale retten til grundejerforeningen.

Planlovskrav til administration af deklarationer

Igennem tiden har der flere gange været tvivl om, og i hvilket omfang kommunen har en pligt til at håndhæve deklarationerne.

Kommunen har mulighed for at håndhæve deklarationer efter planlovens § 43. Her fastslås, at kommunens mulighed for at håndhæve servitutter med § 43 kun vedrører forhold, som kan reguleres med lokalplan: ”Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.”

Det er derfor lokalplankataloget i planlovens § 15 stk. 2 der udgør afgrænsningen for hvilke servitutbestemmelser der kan håndhæves.

Eksempel: I den kommenterede planlov forklares som eksempel, at påbud om overholdelse af bestemmelser om udformning og anven-

delse af ubebyggede arealer i en servitut vedr. færdselsret kan håndhæves med § 43, men at det ikke kan udstrækkes til at omfatte færdselsrettens udøvelse, da ejer og brugerforhold ikke kan reguleres i en lokalplan. ”Hvis servituten ikke regulerer forhold som kan reguleres med en lokalplan ophæves påbuddet som uhjemlet” (ved en evt. klagesag).

For at en servitutbestemmelse kan håndhæves, kræves desuden at servituten er klart og entydigt udformet.

Håndhævelse af servitutter efter § 43 skal desuden ske under rimelig hensyntagen til kommuneplanens rammebestemmelser, jf. planlovens § 12 stk. 1, hvorefter kommunen skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Påtale efter § 43 har endvidere karakter af offentligretlig afgørelse, hvorfor forvaltningslovens regler og almindelige forvaltningsretlige principper skal iagttages.

Hvis kommunen udøver myndighedsbeføjelse i forhold til en servitut, skal dette ske som afgørelse efter planlovens § 43. Afgørelser efter planlovens § 43 skal som andre afgørelser efter planloven ledsages af klagevejledning.

Begrænsninger vedr. dispensationer mm

Der er kun begrænsede muligheder for at fravige de eksplicitte krav der fremgår af deklARATIONERNE. DeklARATIONER som disse, hvor kommunen har en påtaleret, indebærer en særlig pligt for kommunen til håndhævelse.

Den kommenterede planlov: ”Hvis kommunen er påtaleberettiget, eller enepåtaleberettiget, har kommunen ikke fri adgang til at tillade afvigelser fra servitutbestemmelser. Påtaleretten skal dels udøves under respekt for at kommunen er en offentlig myndighed, herunder med hensyn til saglighed, lighed og objektivitet. Kommunen må endvidere udøve sin påtaleret under hensyntagen til servitutbestemmelsernes baggrund og sigte, og de berettigede forventninger, som servituten har skabt for de servitutberettigede. Der må dog samtidig foretages en konkret vurdering, hvor der bl.a. henses til servitutbestemmelsernes ordlyd, herunder eksplicit adgang til at tillade mindre afvigelser, omfanget og betydningen af en overskridelse i forhold til de servitutberettigede, samt af den tids- og samfundsmæssige udvikling siden servitutbestemmelsernes oprettelse. Hvis kommunen undlader at sikre overholdelse af servitutter, hvor kommunen er påtaleberettiget viser retspraksis, at kommunen kan pådrage sig et erstatningsansvar over for de servitutberettigede”.

Der er derfor kun meget begrænset mulighed for at fravige deklARATIONERNEs bestemmelser.

Hvis deklARATIONERNEs bestemmelserne ikke er entydige, og dermed åbner

mulighed for fortolkning, har kommunen gennem tiden etableret en praksis for hvordan der administreres. Dette fremgår i vedhæftede noter til det administrative grundlag.

Andre planlovskrav

Selvom kommunen har en forpligtelse til at håndhæve deklARATIONERNE, gælder der samtidig en forpligtelse til at overholde de krav der gælder i medfør af anden lovgivning, herunder planloven.

Kommuneplan 2013 for Bornholms Regionskommune

Kommuneplanens rammebestemmelser gældende for 000.S.03 for Boderne øst.

Områdets anvendelse: Området er udlagt til sommerhusområde

Bebyggelsens art og anvendelse: Sommerhusområde i landzone

Bebyggelsesforhold:

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 15.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 5 m.

Zonestatus: Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone. Ved lokalplanlægning skal området forblive i landzone

Kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommuneplanens virkeliggørelse jf. planlovens § 12 stk. 1. Kommuneplanens rammebestemmelser udgør derfor et væsentligt forhold, som også skal iagttages under varetagelse af anden myndighedsudøvelse.

De fleste rammebestemmelser svarer til de krav der i forvejen håndhæves med deklARATIONERNE. Dog ikke bestemmelsen om at bebyggelseshøjden ikke må overstige 5 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 15.

Praksis er fremadrettet, at den samlede bygningshøjde håndhæves i forbindelse med landzoneadministrationen eller i byggesagsbehandlingen, efter konkret vurdering.

Bebyggelsesprocenten på 15 håndhæves derimod ikke, da det ikke vurderes rimeligt i forhold til deklARATIONENS mere detaljerede og velbegrundede krav om bebyggelse.

Landzoneadministration

Da området ligger i landzone, vil udstykning, ny bebyggelse, ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse, og ændring i anvendelsen af ubebyggede arealer, kræve en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Der er dog en række undtagelser i planlovens §§ 36-38.

Et af hovedformålene med planlovens landzonebestemmelser er at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land, herunder at sikre, at opførelse af nye sommerhuse finder sted i om-

råder, der er planlagt hertil.

Ved vurderingen af, om en landzonetilladelse bør meddeles, lægges der betydelig vægt på den overordnede planlægning og på områdets landskabelige værdier. I vurderingen indgår tillige overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige, lignende sager.

Det konkrete område i Boderne er i kommuneplanen udlagt til sommerhusbebyggelse, og det vil derfor være i overensstemmelse med planlægningen at give landzonetilladelse til sommerhuse i området.

Der kræves f.eks. landzonetilladelse ved nedrivning og genopførelse af sommerhuse samt til tilbygning til eksisterende sommerhuse.

Nedrivning og genopførelse af sommerhus:

Ifølge Natur- og Miljøklagenævnets praksis kan der normalt gives landzonetilladelse til opførelse af et nyt sommerhus til erstatning for et ældre, som nedrives. Det er en forudsætning, at det eksisterende sommerhus ikke er i så ringe stand, at der reelt er tale om en værdiløs ruin.

Det er endvidere en forudsætning i landzoneadministrationen, at det nye sommerhus opføres med nogenlunde samme placering, størrelse og udformning som det eksisterende sommerhus. (Natur- og Miljøklagenævnets praksis fremgår bl.a. af Naturklagenævnet Orienterer, nr. 483, juni 2009). Størrelsen og eventuelt udformningen vil dog afhænge af de konkrete landskabelige forhold. Baggrunden for denne praksis er dermed at sikre, at det nye sommerhus ændrer de bestående forhold mindst muligt.

I Boderne sommerhusaftaleområdet vil genopførelse af nye sommerhuse, op til de i deklARATIONERNE beskrevne maximale størrelser, normalt kunne tillades som værende i overensstemmelse med gældende praksis på landzoneområdet.

Ved genopførelse af nye sommerhuse vil det endvidere blive sikret, at bygningshøjden på maksimalt 5 m bliver målt fra den eksisterende sokkelkote (jf. kommuneplanens rammebestemmelser). Dette sker for at sikre, at det nye sommerhus ikke bliver væsentligt mere dominerende i landskabet end den eksisterende bebyggelse og samtidig mindske nabogener.

Tilbygning til eksisterende sommerhuse

Ifølge Natur- og Miljøklagenævnets praksis kan der normalt gives landzonetilladelse til udvidelser af eksisterende mindre sommerhuse i landzone. Den ansøgte størrelse afhænger af en konkret vurdering, navnlig i forhold til de natur- og landskabelige forhold på stedet.

Hidtil er udvidelser op til de i deklARATIONERNE beskrevne maximale størrelser tilladt som værende i overensstemmelse med praksis på

landzoneområdet.

Kommuneplanens ramme om en maximal bygningshøjde på 5 m kan også her lægges til grund ved det konkrete skøn efter landzonebestemmelserne, da det som nævnt ovenfor er planlægningsmæssigt velbegrunder.

Ved om- og tilbygninger til eksisterende sommerhus vil det også her blive sikret, at bygningshøjden på maksimalt 5 m bliver målt fra den eksisterende sokkelkote.

Opførelse af udhuse, overdækkede terrasser og lignende mindre bygninger:

Ifølge planlovens § 36, stk. 1, nr. 7) kræver opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² ikke landzonetilladelse.

Da deklARATIONERNE for sommerhusaftaleområdet kun tillader udhuse på maksimalt 20 m² og 30 m², vil landzonebestemmelserne ikke have betydning ved opførelse af udhuse i overensstemmelse med deklARATIONERNE.

Der gøres dog opmærksom på, at undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 7) ifølge Natur- og Miljøklagenævnet skal forstås sådan, at bestemmelsen drejer sig om småbygninger, hvis de er fritliggende. Hvis et udhus, garage, overdækket terrasse, eller lignende, integreres i sommerhuset, vil det altså kræve en landzonetilladelse uanset størrelsen.

På denne baggrund kan der ikke forventes landzonetilladelse til at integrere udhuse eller andre mindre bygninger i selve sommerhuset, hvis sommerhuset herved fremstår væsentligt større end de maksimale bygningsstørrelser der gælder i forhold til deklARATIONERNE.

Et udhus eller lignende behøver dog ikke være helt fritliggende for at være undtaget fra landzonetilladelse, idet det godt kan ”påbygges” sommerhuset. Det skal dog ske på en sådan måde, at det klart fremstår som 2 forskellige bygningsdele.

Der er gennem tiden opstået en praksis om at sommerhusarealet kan tillægges udhusarealet helt eller delvist, som man kender det fra fredningsdeklARATIONERNE ved f.eks. Dueodde. Dette vurderes konkret i det enkelte tilfælde.

Bygningsreglementet.

Når der skal bygges et nyt sommerhus, opføres en tilbygning til sommerhuset, opføres en hævet terrasse mere end 30 cm over terræn eller en udestue, skal der søges om byggetilladelse efter bygningsreglementet.

Udhuse og garager under 35 m² kan opføres uden tilladelse fra bygningsreglementet. Overdækkede terrasser kræver heller ikke tilladel-

se efter bygningsreglementet.

I nogle tilfælde kan byggeriet kræve en landzonetilladelse efter planlovens § 35. Byggetilladelsen må i disse tilfælde ikke være i strid med de krav der stilles i landzonetilladelsen. Ligeledes kan en byggetilladelse ikke være i strid med deklarationens bestemmelser, jf. planlovens § 43.

I forbindelse med byggetilladelsen ses der kun på bygningens omfang og placering, dvs. højder, afstand til skel og bygningens størrelse. De øvrige krav der stilles i bygningsreglementet såsom bygningens indretning, konstruktioner, brandforhold, indeklima og energiforbrug bliver ikke sagsbehandlet af kommunen, da det er ejers eget ansvar at overholde dette.

Andre myndighedstilladelser

Andre myndighedsområder administreret af Center for Teknik og Miljø:

Vej- og færdselslovgivning

Bornholms Regionskommune er vejmyndighed i området.

Deklarationerne indeholder en række vejudlæg som er udlagt i matriklen og antages dermed godkendt af kommunalbestyrelsen.

Efter deklarationen kræver yderligere udlæg af veje tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Alle udlagte veje er omfattet af lov om private fællesveje.

Der er ikke udlagt stier i området (en i deklarationerne vist sti syd for matr. 101 ai er optaget i matriklen, men ikke omtalt i deklarationsteksten).

Deklarationerne for området indeholder en færdselsret for områdets beboere og brugere henover grundene. Private færdselsrettigheder reguleres dog ikke med vejlovgivningen.

Fortidsminder

Den østlige del af sommerhusaftaleområdet berøres af 100 m fortidsmindebeskyttelseslinjer. 4-5 sommerhusgrunde er berørt af beskyttelseslinjerne.

Efter naturbeskyttelsesloven må der ikke, uden tilladelse, foretages ændringer i tilstanden inden fra 100 m fra beskyttede fortidsminder.

Dispensationsansøgninger behandles af Bornholms Regionskommune.

Myndighedsområder administreret af andre myndigheder:

Fredskov

Områdets fredskovsarealer fremgår af kortbilag 2. Områdets sommerhusgrunde berøres ikke af fredningen. Sommerhusområdet

omfattes heller ikke af skovbyggelinjer.

Strandbeskyttelse

En del af området omfattes af 300 m strandbyggelinje jf. kortbilag 2. Den eksisterende sommerhusbebyggelse er friholdt, men enkelte ejendomme begrænses ved at dele af grundene ikke kan bebygges. Desuden er en del fælles arealer og offentlige arealer omfattet.

Efter naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbredder og af andre kyststrækninger omfattet af strandbeskyttelse. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne eller lignende og der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel hvorved der fastlægges skel.

Dispensationsansøgninger i forhold til strandbyggelinjer behandles i dag af Kystdirektoratet.

Bornholms museum:

Efter museumslovens § 27 skal evt. fund i forbindelse med jordarbejder straks meldes til rigsantikvaren, der kan beslutte om arbejdet skal indstilles indtil en nærmere undersøgelse er foretaget. Rigsantikvaren kan ligeledes kræve at der foretages forundersøgelser.

En del af området ved Boderne er statsligt registreret som kulturarvsareal.: ”Naturhavn og kystgravfelter fra jernalderen på begge sider af Læså og Grødbyåens udløb. Imellem åerne, tæt ved kystskrænten, fandtes i 1821 endnu den nordlige halvdel af en ca. 28 meter lang Ø-V orienteret skibssætning fra yngre jernalder-vikingetid - den største som kendes fra Bornholm. I kystområdet findes flere bopladser fra ældre og yngre stenalder samt de formodede rester af det middelalderlige fiskerleje Boderne. Stenskoning og anlæg i tilknytning til skibssætningen er truede af sønderpløjning. I de ikke dyrkede områder vil dybtliggende kulturlevn kunne beskades i forbindelse med byggeaktiviteter.”

Efter kommuneplanens retningslinjer for kulturarvsarealer skal nybyggeri og nye anlæg inden for disse områder lokaliseres ud fra en særlig hensyntagen til arkæologiske levn fra forhistorisk tid og middelalder.

I tilfældet Boderne betyder det, at der skal være en skærpet opmærksomhed, når der tillades opførelse af bebyggelse på sommerhusejendomme, der ligger inden for det registrerede kulturarvsområde.

Det registrerede areal er vist på kortbilag 2, og omfatter større dele af delområde A samt det østligst beliggende delområde C.

Sagsgange

1) Ansøgninger om fysiske ændringer vedr. ejendomme omfattet af deklARATIONERNE skal godkendes i forhold til planlovens § 43.

Ansøgninger der behandles omfatter både byggeansøgninger og ansøgninger i medfør af anden lovgivning.

Først når der foreligger godkendelse efter deklARATIONER kan en ansøgning behandles i.f.t. anden lovgivning.

2) Hvis en ansøgning vedrører områder eller anlæg omfattet af lovgivning der administreres af en statslig myndighed, skal tilladelser herfra foreligge før sagen viderebehandles af kommunen øvrige myndigheder.

3) Når der foreligger godkendelse efter deklARATIONERNE, og evt. tilladelse fra statslig myndighed, behandles ansøgninger efter anden lovgivning, som administreres af Center for Teknik og Miljø. Dette vedrører især landzonetilladelse efter planlovens § 35, tilladelser efter naturbeskyttelsesloven og tilladelser efter vejloven. Sådanne andre tilladelser udarbejdes parallelt (koordineres typisk af landzonestagsbehandleren, hvis der kræves landzonetilladelse).

Ved evt. høring af sager, høres grundejerforeningen også.

4) Først når alle de ovenfor nævnte tilladelser foreligger, kan der udarbejdes byggetilladelse.

Retlige forhold i øvrigt

Ved nybygning eller ombygning skal de bebyggelsesregulerende krav opfyldes i forhold til gældende deklARATIONER, regler for landzonestagsadministration, bygningsreglementet mm.

Lovlig bebyggelse opført før 1976 kan opretholdes uændret, selvom de bebyggelseskrav der blev indført med deklARATIONERNE i 1976 ikke er opfyldt.

Administrative retningslinjer for bebyggelse mm i sommerhusaftaleområdet Boderne, der partielt er omfattet af deklARATIONER af 24. februar 1976 gældende for henholdsvis 101a (A) samt 36h og 37a (B). Med udgangspunkt i gældende deklARATIONER, planlovens § 43 samt Planlovens § 12 stk. 1 vedr. kommuneplanens rammebestemmelser, administreres der efter følgende retningslinjer for Sommerhusaftaleområdet Boderne:

1. Formål

- 1.1 Formålet med dette regelsæt er at tydeliggøre de regler der administreres efter i medfør af henholdsvis deklARATIONER og planlovsbestemmelser.

Note: Regelsættet udgør et administrativt grundlag i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser, og de gældende deklARATIONER, der som udgangspunkt respekteres i den øvrige myndighedsbehandling.

Planlovens regler for landzoneadministration, bygningsreglementet og anden lovgivning gælder dog uændret, og kan f.eks. indebære yderligere krav til anvendelse, bebyggelse mm.

- 1.2 Formålet med Sommerhusaftaleområdet Boderne: Området er alene udlagt til sommerhusformål i kommuneplanens rammebestemmelser, og i de tinglyste deklARATIONER for området.

Note: DeklARATIONERNE fra 1976 indeholder ikke i øvrigt formålsbestemmelser, men deklARATIONERNE hensigter kan dog udledes af indholdet og tilvejebringelsen. DeklARATIONERNE skulle formalisere og fastholde en bestående tilstand mht. bebyggelse og natur, herunder fordeling af sommerbusgrunde og ubebyggede fællesarealer.

DeklARATIONERNE sikrede opretholdelsen af områdets sommerbusbebyggelse. Området blev anerkendt som "sommerbus-aftaleområde i landzone" og formaliseret som sådan i region- og kommuneplanlægningen.

2. Område- og zonestatus

- 2.1 Sommerhusaftaleområdet Boderne afgrænses som vist på kortbilag 1 og er underdelt i delområderne A, B og C som vist på kortbilag nr. 1.

- 2.2 Sommerhusaftaleområdet omfatter nedenstående matr. nr.:

Delområde A (DeklARATION A- arealer der indgår i tidl. matr. 101a, Aaker). Området omfatter følgende matr. nr.:

101 h, 101 i, 101 k, 101 l, 101 m, 101 n, 101 o, 101 p, 101 q, 101 r, 101 s, 101 t, 101 u, 101 v, 101 x, 101 y, 101 z, 101 æ, 101 ø, 101 aa, 101 ab, 101 ac, 101 ad, 101 ae, 101 af, 101 ag, 101 ah, 101 ai, 101 ak, 101 al, 101 am, 101 an, 101 ao, 101 ap, 101 aq, 101 ar, 101 as, 101 at, 101 au, 101 av, 101 ax, 101 ay, 101 az, 101 æ, 101 ø, 101 ba, 101 bb, 101 bc, 101 bd, 101 be, 101 bf, 101 bg, 101 bh, 101 bi, 101 bk, 101 bl, 101 bp, 101 bq, alle i ejerlavet Aaker, samt alle matrikler der efter den 1/1 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområde B (DeklARATION B - arealer der indgår i tidligere matr. 36 h og 37a). Området omfatter følgende matr. nr.:

Del af 36 r, 36 s, 36 t, 36 u, 36 v, 36 x, 36 y, 36 z, 36 æ, 36 ø, 36 aa, 36 ab, 36 ac, 36 ad, 36 ae, 36 af, 36 ag, 36 ah, 36 ai, 36 ak, 36 al, 36 am, 36 an, 36 ao, 36 ap, 36 aq, 36 ar, 36 as, 36 at, 36 au, 36 av, 36 ax, 36 ay, alle i ejerlavet Aaker, samt alle matrikler der efter den 1/1 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområde C (Landzone der ikke omfattes af deklaration). Området omfatter følgende matr. nr.:

36 l, 36 m, 36 n, 37 h, 37 q, del af 37 l del af 101 b, 101 d, 101 e, 101 f, 101 g, 101 bo, 101 bm, 101 br, del af 7000 c, alle i ejerlavet Aaker, samt alle matrikler der efter den 1/1 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.3. Sommerhusaftaleområdet omfatter alene arealer beliggende i landzone

3. Områdets anvendelse

Delområder A og B:

- 3.1 Sommerhusgrunde (Deklarationsområder angivet med rød farve i kortbilag 1) Områderne må kun anvendes til sommerhusformål med beboelse 1. april til 30. sept. og derudover kun kortvarige ophold/ferieophold.

Note: Et fåtal huse anvendes lovligt til belårsboligformål. Se desuden note til 3.4.

- 3.2 Fællesarealer (Deklarationsområder angivet med grøn farve i kortbilag 1) må kun anvendes som fællesarealer (for deklarationsområdernes ejere og brugere). Der tillades kun fælles formål/rekreative formål og andre anvendelser tillades ikke.

- 3.3 Offentlige arealer (Deklarationsområder angivet med gul farve i kortbilag 1). Omfatter offentligt tilgængelige strandarealer mm.

Delområde C:

- 3.4 Øvrige arealer (Udenfor deklarationsområderne): Sommerhusgrunde udenfor deklarationsområderne tillades anvendt til sommerhusformål i landzone (jf. kommuneplanens rammer for sommerhusaftaleområdet Boderne).

Note: I landzoneadministrationen er der ikke begrænsning i hvornår en feriebolig bebos, så længe den kun anvendes til ferieformål og ikke anvendes til fast belårsbeboelse.

Praksis er dog, at der i afgrænsede sommerhusområder kan meddeles landzonetilladelse til belårsophold, svarende til de regler der gælder for otiumsophold i sommerhusområder jf. planlovens § 41.

4. Bebyggelsens omfang og placering

Sommerhusbebyggelse i Delområder A og B:

- 4.1 Sommerhusbebyggelse kan kun etableres med én enkelt bo-

lig/beboelse på hver særskilt matrikuleret grund.

- 4.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage, uden udnyttet tagetage.

Note: Praksis er, at der alene tillades indretning af hems. Tagterrasser tillades ikke.

- 4.3 I deklaraionsområde A tillades en enkelt bolig på maks. 70 m² bebygget areal, samt et udhus på maks. 20 m² bebygget areal. Hver bolig må ikke være under 35 m².

Note 1: Bebygget areal

Praksis er, at bygningsarealer kan tillades sammenlagt (så udhusarealet helt eller delvist tillægges boligen), så længe det samlede bebyggede areal ikke overstiger det angivne. Arealet inkluderer også carporte mm.

Note 2/Terrasser:

Terrasser integreret i beboelsesbygninger (under samme tag som selve boligen) indgår som udgangspunkt også i det samlede bebyggede areal.

Men der er derudover etableret en del påbyggede, overdækkede terrasser i Boderne, som er accepteret, dels fordi overdækkede terrasser ikke indgår i bebyggelsesarealet ift. bygningsreglementet, dels fordi de ikke kræver landzonetilladelse, når de er påbygget husets gavle og facader.

Selvom spørgsmålet om påbyggede overdækkede terrasser ikke adresseres specifikt i deklaraionerne, vurderes det, at deklaraionernes definition af bebyggelse godt kunne fortolkes mere snævert, og at overdækkede terrasser på den baggrund kunne opfattes som en del af boligens areal (set i lyset af området meget små sommerhusgrunde).

Men set i lyset af tidligere sager, tillades mindre overdækkede terrasser fortsat. Disse retningslinjer definerer fremadrettet en praksis i landzoneadministrationen, hvor der tillades yderligere maks. 20 m² overdækket terrasse tilbygget på husets gavle eller facader.

- 4.4 I deklaraionsområde A skal bygninger placeres mindst 5 m fra midten af tilstødende veje og mindst 2,5 m fra naboskel (dog kun 2 m fra tagudhæng). Udhuse mm. kan dog placeres nærmere skel, når bygningsreglementet i øvrigt gør det muligt.

Note: I deklaraionerne henvises til at bygningsreglementets krav vedr. bebyggelsesplacering skal respekteres. Efter bygningsreglementet kan skure mm. placeres i skel, når bygningens højde ikke overstiger 2,5 m.

- 4.5 I deklaraionsområde B tillades en enkelt bolig på maks. 90 m² bebygget areal og et udhus på maks. 30 m² bebygget areal. Hver bolig må ikke være under 35 m².

Note: Der henvises til noter under 4.3, som også gælder for deklaraionsområde B.

- 4.6 I deklaraionsområde B skal bygninger placeres mindst 10 m fra midten af tilstødende veje og 5 m fra naboskel (dog kun 4,5 m fra tagudhæng) Udhuse kan dog placeres nærmere skel.

Note: Der henvises til noter under 4.4, som også gælder for deklaraionsområde B.

- 4.7 Bebyggelse i øvrigt:

- Maksimal taghældning 55 °.
- Maksimal facadehøjde på 2,8 m, målt fra højeste terræn ved bygning til skæring mellem mur og tag (dog ikke gavltrekanter).
- Maksimal bygningshøjde: Ingen bestemmelse i deklaraionerne

Note (vedr. bygningshøjde): Ifølge kommuneplanens rammebestemmelser gælder en maks. bygningshøjde på 5 m. Selvom bygningshøjden ikke fastlægges i deklaraionen skal kravet om maks. 5 m overholdes i landzoneadministrationen og i byggesagsbehandlingen. Bygningshøjden og niveauplanet beregnes efter reglerne i bygningsreglementet, for hver bygning, eller for hver bygningsdel.

- 4.8 Yderligere indskrænkende bebyggelsesregulerende bestemmelser i gældende bygningsreglement, vedtægt eller lovgivning i øvrigt, skal respekteres.

Note: Det bemærkes, at der blandt disse myndighedskrav stilles krav om landzonetilladelse til byggeri, der efter konkret vurdering kan medføre yderligere skærpede krav, især til bebyggelsens udformning og placering.

- 4.9 Terrænregulering kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen

Note: Vurderes konkret i landzoneadministrationen, men praksis er, at der maks. tillades +/- 1/2 m terrænregulering i forbindelse med bebyggelse.

- 4.10 Anden bebyggelse på fællesarealer og offentlige arealer (grønne og gule deklaraionsområder i delområde A og B):

Bebyggelse tillades kun i overensstemmelse med deklaraionerne

Note: Ansøgninger vurderes konkret i landzoneadministrationen. I påkommende tilfælde forudsættes desuden tilladelse i forhold til naturbeskyttelsesloven, jf. kortbilag 2.

Sommerhusbebyggelse i Delområde C:

- 4.11 Sommerhusbebyggelse kan kun etableres med én enkelt bolig på hver særskilt matrikuleret grund.

Note: If. kommuneplanens generelle rammebestemmelser for sommerhusområder

4.12 Kommuneplanens rammebestemmelser for område S03 Boderne:

- Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage, uden udnyttet tagetage.
- Der gælder en maks. bebyggelsesprocent på 15 %
- Der gælder en maks. bygningshøjde på 5 m

Note: Jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser for sommerhusområder samt rammer for sommerhusområde S03 Boderne. Det bemærkes at kommuneplanens rammebestemmelser respekteres i landzonesagsbehandlingen, men at der bl.a. stilles krav om landzonetilladelse til byggeri, der efter konkret vurdering kan medføre yderligere skærpede krav til bebyggelsens omfang og placering, herunder placering i.f.t. skel

5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse i delområde A og B:

- 5.1. Ydre bygningssider skal fremstå i farver dannet af jordfarverne (okker, terre di Sienna, umbra, engelskrød, italienskrød, doden-kop) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.
- 5.2. Tagdækning skal være udført med farve som jordfarve, mørkegrå eller sort, eller de nævnte farvers blanding. Bygninger må ikke tagdækkes med strå eller andet let antændeligt materiale.
- 5.3. Kvistvinduer og lignende tillades ikke i tagflader.

Note: Deklarationerne forhindrer kviste og lignende, men f.eks. ikke vinduer i tagflader eller gavle.

I landzonesagsbehandlingen tillades normalt kun vinduer i stueniveau og evt. et mindre vinduer i garlspids, svarende til hvad der almindeligvis forekommer i området.

Bebyggelse i delområde C:

- 5.4. Ved ny bebyggelse og ombygninger, der er omfattet af krav om landzonetilladelse, kan bebyggelsens fremtræden fastlægges efter konkret vurdering.

Note: Bebyggelsesmuligheder vurderes konkret i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskab, så man så vidt muligt undgår, at de bestående forhold i området ændrer karakter.

6. Hegning, skiltning, maste-anlæg mm.

- 6.1. Sommerhusgrunde må ikke hegnes.
- 6.2. Læpladshegn kan etableres i form af naturligt forekommende vækster, anbragt i tilknytning til og inden for 10 m fra beboel-

sesbygning. Læhegnet må maks. omslutte et areal på 100 m² i delområde A, 200 m² i delområde B.

Desuden tillades fast læpladshegn af træ, behandlet med transparent træbeskyttelse (som Solignum), indtil 4 m fra beboelsesbygning, med en maks. højde på 1,8 m.

- 6.3. Der er ikke beskrevne krav vedr. skilte og reklamer i Boderne.

Note: Klager over skiltning og reklamering behandles konkret efter naturbeskyttelsesloven.

- 6.4. Telefonmaster og lignende må ikke etableres. Flagstænger må maks. være 6 m.

7. Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1. Der udlægges veje som vist i kortbilag 1 (vist med brun farve i deklarationskortene). Deklarationerne indeholder ikke udlæg af stier.

Note: De ved deklarationerne veje er udlagt som private fællesveje (efter lov om private fællesveje). Vejbredder og materialeanvendelse er ikke angivet i deklarationerne.

- 7.2. Private fællesveje kan efter deklarationerne kun anvendes af deklarationsområdernes beboere og andre særligt anførte brugere.

Note: Vejene defineres i deklarationerne som fælles privatveje. Private fællesveje er offentligt tilgængelige, hvis ikke andet er oplyst (med skiltning). Deklarationens adgangsbegrænsninger kan ikke håndhæves efter planlovens § 43 eller efter vejlovgivningen. Begrænsninger i færdsel kan evt. gennemføres med hjemmel i færdselsloven (af politimyndigheden).

- 7.3. Efter deklarationerne tillades kun etablering af yderligere veje, dersom kommunalbestyrelsens tilladelse foreligger. Terrænregulering tillades af hensyn til vejenes brugbarhed.

Note: Der forudsættes desuden tilladelse fra andre myndigheder, hvis det aktuelle areal omfattes af regler i medfør af naturbeskyttelsesloven.

- 7.4. Al parkering af vogne af enhver art og af biler der i det ydre adskiller sig væsentligt fra personbiler, er forbud på eller uden for grundene, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende. Parkering med campingvogne forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse.

Note: Personbiler defineres normalt som køretøjer under 3500 kg. Der findes ingen praksis for at kommunalbestyrelsen tillader parkering med campingvogne, autocampere eller lign i området. Regler om parkering og camping reguleres normalt efter færdselsloven og campingreglementet (og altså ikke med planlovens § 43).

- 7.5. Offentligt tilgængelige parkeringsarealer tillades kun etableret i overensstemmelse med deklaration A (indenfor areal angivet

som offentligt område).

Note: En allerede etableret p-plads er ikke udvidet til det i deklARATIONEN anviste, da der forudsættes tilladelse i medfør af naturbeskyttelsesloven (strandbeskyttelseslinje og fortidsmindebeskyttelseslinje).

8. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer i delområde A og B

8.1. På sommerhusgrundene må kun foretages spredt beplantning med de på stedet naturligt forekommende vækster.

8.2. I delområde B skal karakteren af den eksisterende bevoksning af selvgroet skov bevares, og højtstammede træer må kun fældes inden for 10 m fra bebyggelsen

8.3. Fællesarealer og offentlige arealer: Der må der ikke foretages nogen ændringer i den bestående naturtilstand, medmindre det er tilladt af de berørte myndigheder

8.4. I fællesarealer og offentlige arealer er motorkørsel, camping, teltslagning, støjende radioanvendelse m.m. ikke tilladt.

Note: Adfærdsregulerende regler kan normalt ikke håndhæves efter planlovens § 43. Trafikale gener og støjende adfærd kan dog være omfattet af vejloven og miljøloven.

8.5. Offentlige arealer kan frit anvendes til badning og ophold.

Note: Der gøres i deklARATIONERNE opmærksom på, at forsvaret har ret til midlertidig afspærring m.m. i henhold til tinglyste servitutter.

8.6. Fælles arealer: Beboere kan frit opholde sig på områdernes fælles arealer (grønne arealer i deklARATIONERNE).

8.7. Terrænregulering må kun foretages efter kommunalbestyrelsens tilladelse

Note: I landzoneadministrationen tillades normalt kun terrænregulering +/- 1/2 m.

8.8. Båltænding og brug af udendørs ildsteder er generelt ikke tilladt.

Note: Adfærdsregulerende regler som disse kan ikke håndhæves med planlovens § 43. Der henvises bl.a. til "Bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger ved afbrænding i det fri af balm, kvas, haveaffald og bål m.v."

8.9. DeklARATIONERNE indeholder særlig færdselsret forbeholdt beboere inden for deklARATIONERNE område. Færdselsretten indebærer fri og uhindret ret for gående over områdernes sommerhusgrunde, dog ikke over arealer anvendt til bebyggelse eller arealer afgrænset ved læhegn.

Note: Bestemmelsen angiver en privat adgangsret over privat grund som ikke kan håndhæves i medfør af planlovens § 43 (det bemærkes at deklARATIONERNE indeholder mulighed for at overdrage påtaleretten, f.eks. vedr. adgangsret, til grundejerforeningen, der så har mulighed for at håndhæve

bestemmelsen ved civilt søgsmål).

9. Udstykning

- 9.1. Delområde A og B: Eksisterende sommerhusgrunde er udstykket i overensstemmelse med deklARATIONERNE (Der kan ikke udstykkes yderligere grunde til bebyggelse).
- 9.2. Delområde A: Sommerhusgrunde skal være mindst 400 m².
- 9.3. Delområde B: Sommerhusgrunde skal være mindst 1000 m².

Note: Enkelte udstykninger er i henhold til deklARATIONERNE tilladt selvom de afviger fra deklARATIONENS udstykningsbestemmelser, herunder bestemmelser ift. skelafstande.

- 9.4. DeklARATIONERNE forhindrer ikke derudover matrikelændringer, f.eks. arealoverførsler eller sammenlægninger.

Note: Der forudsættes godkendelse ift. deklARATIONEN, men der kræves ikke landzonetilladelse til arealoverførsler eller arealsammenlægninger.

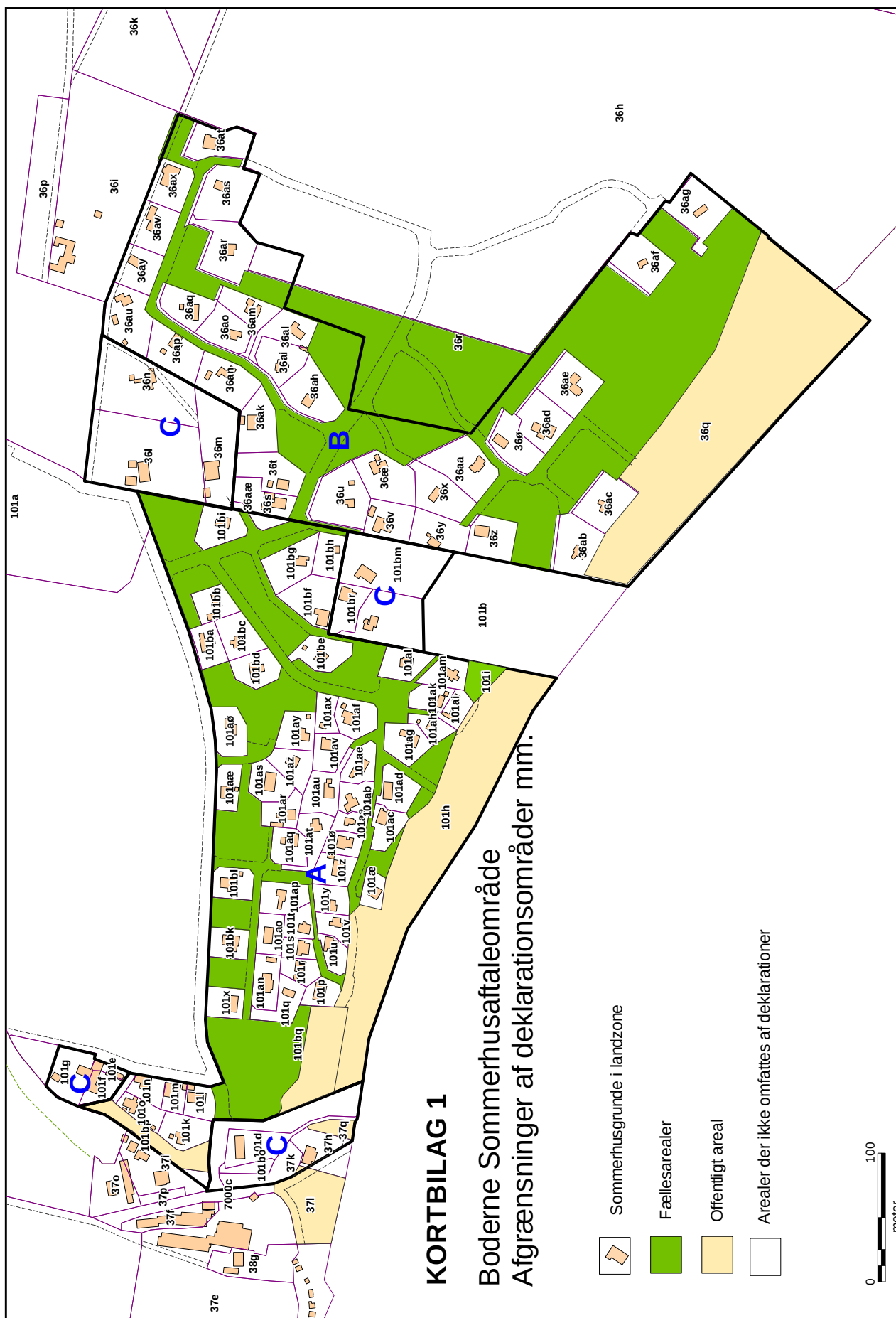
10. Grundejerforening

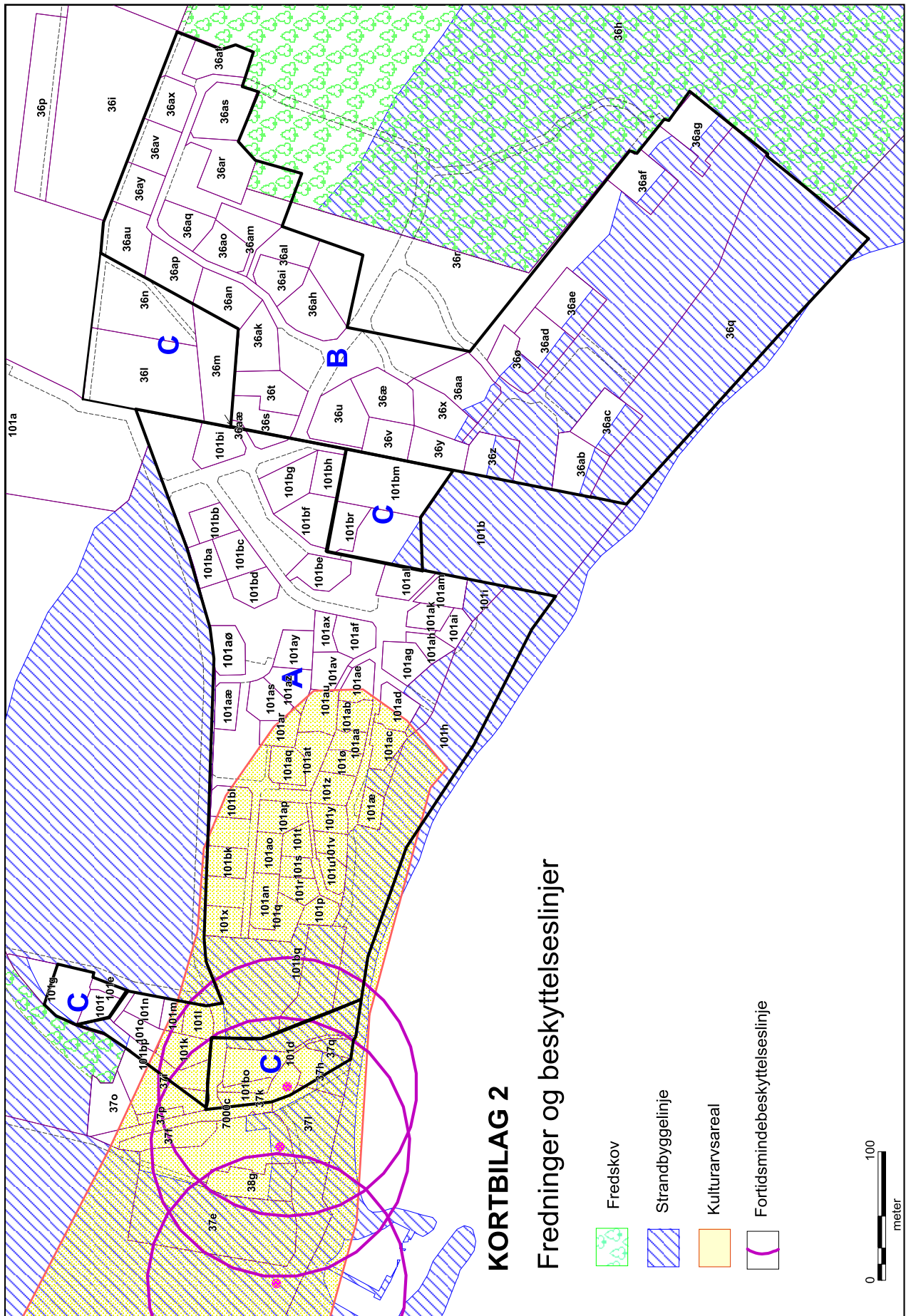
- 10.1. DeklARATIONERNE indeholdt ikke krav om medlemskab af grundejerforening.

Note: Manglende medlemskab vil dog ikke fritage ejere fra at bidrage til vedligeholdelse af fælles veje etc. iht. vejloven

11. Godkendelse

Disse administrative retningslinjer er godkendt med Teknik og Miljøudvalgets behandling dd.mm.åå





Deklaration A

Matr. nr., ejerlav, sogn: 101 a, Aaker sogn.
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.: 24. FEB. 1976 * 3664

STEMPELMÆRKE
Rønne
276 000 025.00 AUSH

Købers bopæl:
Anmelder:
LANDINSPEKTØR
AUGUST OLESEN
JERNBANEVEJ 1 - TLF. (03) 95 1878
3700 RØNNE

Deklaration

Undertegnede Arne Munch, som ejer af matr.nr. 101 a, Aaker sogn, pålægger herved for mig og efterfølgende ejere min fornævnte ejendom følgende servitutter:

"A".
Fælles-
arealer.
(grøn
farve)

Om de på vedhæftede kort med litra "A" viste fællesarealer bestemmes:

at erhvervsmæssig udnyttelse, bebyggelse, hvortil medregnes skure, kiosker, badehuse og lignende, terrænændringer og opdeling ved udstykning og lignende ikke må finde sted,

at arealerne kun samlet må frastykkes matr.nr. 101 a og afhændes til en grundejerforening, der mindst må være åben for ejere af matr.nr. 101 a og 36 h, smst., og for samtlige ejer af parceller af matr.nr. 101 a og 36 h,

at terrænændringer, der måtte ønskes gennemført af hensyn til dæmpning af sandflugt, uanset foranstående forbud mod terrænændringer, skal kunne foretages af ejeren af arealerne, såfremt godkendelse indhentes fra Bornholms amtsråd og fredningsnævnet for Bornholms amts fredningskreds,

at det skal være ejere og brugere af matr.nr. 101 a, 101 b, 37 a og 36 h og parceller deraf og af sommerhuse på disse ejendomme tilladt frit at opholde sig på arealerne,

at camping, teltslagning og anvendelse af transportable radioer forbydes,

og at motorkørsel forbydes, undtagen på den del af fællesarealerne "A", der på kortet tillige er mærket "P", og som må anvendes til parkeringsplads.

"B".
Offent-
ligt a-
real.
(gul
farve)

Om det med litra "B" viste areal af matr.nr. 101 a, hvilket areal grænser til "Østersøen" og Grødby å, bestemmes:

at ændringer i den bestående tilstand, - ubevokset strandbred og hjelm- og græsbevokset klitter og strandskråninger samt skovbevokset åschrant m.m., - herunder erhvervsmæssig udnyttelse, sandhøstning, bebyggelse, hvortil medregnes skure, kiosker, badehuse og lignende, terrænændringer og opdeling ved udstykning og lignende i mere end to matr.nr.'e, ikke må finde sted, bortset fra Aaker sogns beboeres sandhøstning til husbehov,

at det skal være offentligheden tilladt at opholde sig på og bade fra arealet. (Det bemærkes, for en ordens skyld, at hæreens bygningstjenestes rettigheder til afspærring m.m. i henhold til tinglyste servitutter, skal respekteres.)

at motorkørsel, camping, teltslagning, anbringelse af fiskebåde, badespil, hegn og anden afspærring og brug af transportable radioer og åben ild, herunder rygning, forbydes. Under sædvanligt ansvar tillades rygning dog på den ubevoksede strandbred,

Bestillingsskema
formular 17. MAJ 1976

S

Jensen & Kjeldsen A/S, København

at arealet skal søges frastykket og overdraget vederlagsfrit til det offentlige (Åakirkeby kommune eller staten), såfremt det offentlige påtager sig omkostningerne hermed og arbejdet med arealets renholdelse og vedligeholdelse,

at det uanset foranstående bestemmelser skal være tilladt Åakirkeby kommune eller staten som ejer, at lade foretage sådanne terrænændringer og afspærringer, som kommunen eller staten med fredningsnævnets godkendelse måtte finde rimelige af hensyn til dæmpning af sandflugt,

og at det uanset foranstående bestemmelser skal være tilladt for Åakirkeby kommune eller staten som ejer, at etablere parkeringsplads, forkastning mod stranden og toiletbygning, som principielt vist på deklarationskortet med "P" og rød kontur, og foretage de derfor nødvendige terrænændringer.

Veje.
(brun
farve)

Der udlægges private fællesveje over matr.nr. 101 a, som vist på deklarationskortet med brun farve.

Ad disse veje skal det være nuværende og fremtidige ejere og brugere af matr.nr. 101 a og 36 h, smst., og parceller heraf tilladt frit at færdes.

Det skal uanset bestemmelsen om forbud mod terrænændringer på arealerne mrk. "A" og "B" være tilladt at udføre de for vejenes brugbarhed nødvendige terrænændringer på de tilstødende arealer.

Andre veje kan udlægges, dersom kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger.

Veje, der naturligt er beliggende sammen med fællesarealerne "A", kan frastykkes sammen med fællesarealerne.

"D".1 og
"D".2.
Sommerhus-
områder.
(rød far-
ve)

Det med litra D.1 viste areal skal udstykkes i forbindelse med fornyelse af lejemål eller salg og senest inden 10 år.

Det med litra D.2 viste areal kan udstykkes i tre grunde.

For udstykning, grundenes anvendelse og bebyggelse gælder i øvrigt følgende bestemmelser:

- a) Grunde skal udstykkes i principiel overensstemmelse med den på deklarationskortet viste udstykningsplan, - med et nettojordtilliggende på mindst 400 m², og med skel, bortset fra vejskel, ikke nærmere end 2,50 m fra bygninger, eller 2,00 m fra tagudhæng og lignende mindre bygningsdele. Skel kan placeres nærmere ved udhuse.
- b) På grundene må kun forefindes eller opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1.april - 30.september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends og lignende. På grund nr. 17 tillades kioskvirksomhed.
- c) På hver særskilt matrikuleret grund må kun forefindes eller opføres én enkelt beboelse med ikke over 70 m² bebygget areal, samt et udhus med ikke over 20 m² bebygget areal.
Der må ikke genopføres eller opføres beboelse med under 35 m² bebygget areal.
På grund nr. 17 tillades kioskvirksomhed i tilsvarende bebyggelse i stedet for beboelse.
Bestemmelsen i første punktum skal ikke være til hinder for, at den eksisterende bebyggelse på grund nr. 9 og 10 bevares, men bestemmelsen skal overholdes ved evt. ombygning.
- d) Telefonmaster og lignende må ikke etableres. Flagstænger må ikke overstige en højde af 6 m.

- e) Grundene må ikke hegnes.

Løpladshegn kan etableres i form af levende hegn af de på stedet naturligt forekommende vækster, der skal anbringes i umiddelbar tilknytning til og inden for 10 m fra beboelsesbygning, og sammen med denne indeslutte et ubebygget areal på højst 100 m². På grundene må iøvrigt kun foretages spredt beplantning med de på stedet naturligt forekommende vækster.

Løpladshegn kan tillige etableres indtil 4 m fra beboelsesbygning i form af fast hegn af polignumbehandlet træværk, der ikke må overstige en højde af 1.80 m.

- f) Båltanding og benyttelse af udendørs ildsteder forbydes.
- g) Al parkering af vogne af enhver art og af biler, der i det ydre adskiller sig væsentligt fra personbiler, er forbudt på eller uden for grundene, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende. Parkering i det frie af campingvogne på eller uden for grundene kan kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- h) Fri og uhindret færdselsret for gående over grundene uden for de under punkt e) nævnte arealer mellem løpladshegn og bebyggelse skal være tilladt for ejere og brugere af parceller af og sommerhuse på parceller af matr.nr. 101 a, 36 h, 37 a og 101 b.
- i) Ved fremtidig bebyggelse, inklusive til- og ombygning og udhuse, samt ved vedligeholdelsesarbejder (maling og kalkning m.v.) skal tillige efterfølgende under k, l, m og n anførte bestemmelser overholdes.
- k) Bygninger skal holdes mindst 5 m fra midten af den eller de tilstødende veje, og 2,50 m fra naboskel og områdets begrænsning, for såvidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse, skure o.l. mindre bygninger. Tagudhæng kan placeres 0.50 m nærmere veje og naboskel end foran angivet.
- l) Bygninger må ikke opføres med mere end een etage uden udnyttet tagetage uden kvistvinduer og lignende og ikke gives en højde over 2,8 m regnet fra højeste terræn ved bygning til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel mod det vandrette plan må ikke overstige 55°. Terrænregulering må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- Bygninger må ikke forsynes med tage af strå eller andet lige så let antændeligt materiale.
- m) Ydre bygningssider skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.
- n) Tagdækningsfarve skal være dannet af jordfarverne eller mørkegrå eller sort eller ved de nævnte farvers blanding.

Yderligere indskrænkende bestemmelser om retten til bebyggelse i det/den til enhver tid gældende bygningsreglement/bygningsvedtægt og lovgivningen i det hele taget skal respekteres uanset forannævnte bestemmelser.

Denne deklaration begæres tinglyst på matr.nr. 101 a, Aaker sogn.

Med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret tilkommer Aakirkeby kommunalbestyrelse og Bornholms amtsråd.

Kommunalbestyrelsen og Bornholms amtsråd kan begge eller hver for sig, helt eller delvis, delegere påtale retten til en grundejerforening og kan til enhver tid tilbagekalde en sådan delegation.

Aaker, den 20/12-1975

Som ejer af matr.nr. 101 a: *Anne Munch*
(HÅNDEMUNCH)

Til vittetlighed om dateringens rigtighed og underskriftens ægthed:

Navn: *Jørgen Schaar* Navn: *Berge Munch*

Stilling: *Sdr.* Stilling: *Gårdyr*

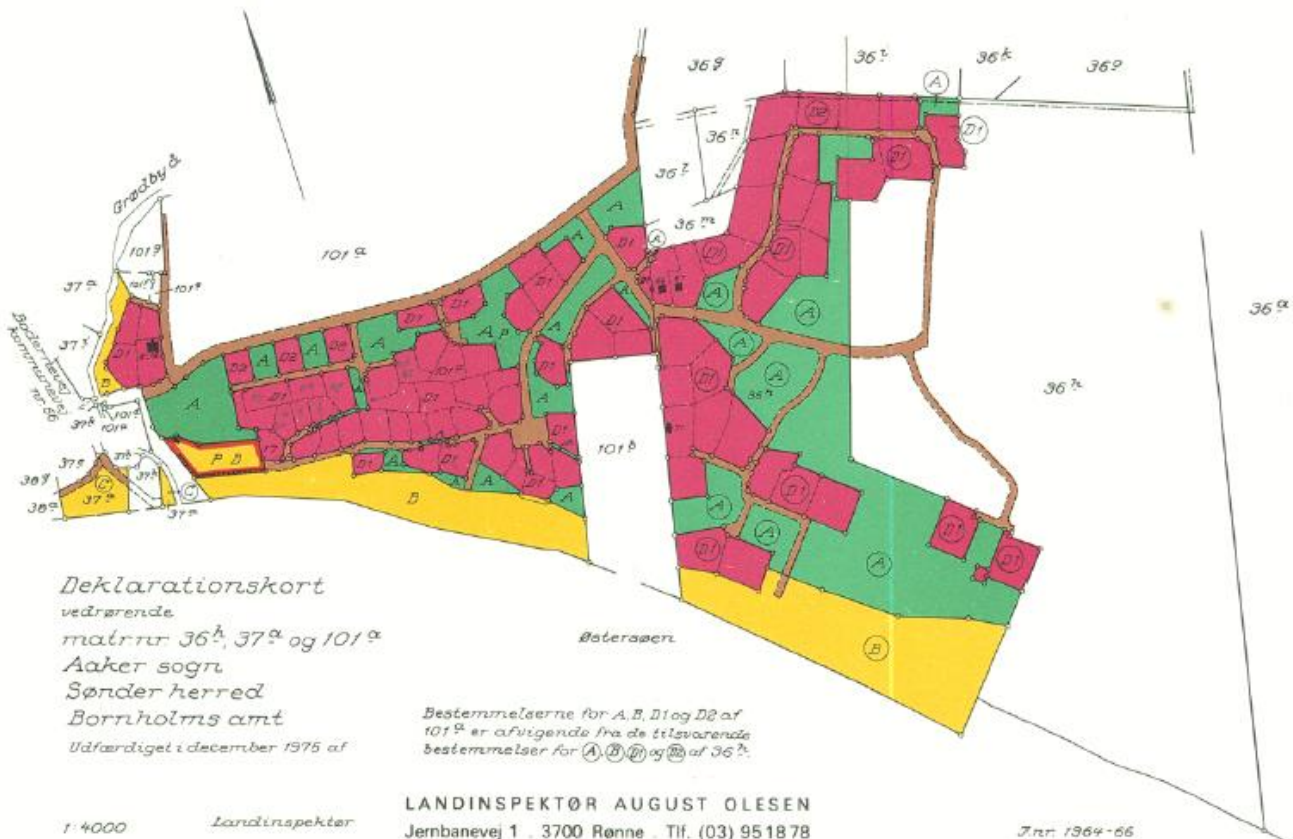
Adresse: *Søndersøvej 2* Adresse: *Pilegårdvej 2*
3720 Chakirkeby *3720 Chakirkeby*

Indført i Bogen for retten
i Rønne den

24 FEB. 1976

LYST

V. T. Bang
Retsass.



Deklaration B

eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

Aaker sogn.

Gade og hus nr.:

STEMPELMÆRKE

Rønne

23/

KØBENHAVN
D 698385

5175 8 000 825 00 AUS11

Købers bopæl:

Anmelder:

LANDINSPEKTØR

AUGUST OLESEN

JERNBANEVEJ 1 - TLF. (03) 95 18 78
3700 RØNNE

24. FEB 1976 * 3662

Deklaration

Undertegnede Knud Munch, som ejer af matr.nr. 36 h og 37 a, Aaker sogn, pålægger herved for mig og efterfølgende ejere min fornævnte ejendom følgende servitutter:

"A".
Fælles-
arealer.
(grøn
farve)

Om de på vedhæftede kort med litra "A" viste fællesarealer bestemmes:

at ændring i den bestående tilstand, - selvgroet skov og fyrretræsbeplantning - herunder erhvervsmæssig udnyttelse, (bortset fra vedligeholdelse af skovdrift), bebyggelse, hvortil medregnes skure, kiosker og lignende, terrænændringer og opdeling ved udstykning og lignende ikke må finde sted,

at de på området voksende højtstammede træer ikke må fældes uden forud indhentet tilladelse fra ministeriets tilsynsførende med de private skove i Bornholms amt,

at arealerne kun samlet må frastykkes matr.nr. 36 h og afhændes til en grundejerforening, der mindst må være åben for ejere af matr.nr. 36 h og 101 a, smst., og for samtlige ejere af parceller af matr.nr. 36 h og 101 a,

at det skal være ejere og brugere af matr.nr. 36 h, 37 a, 101 a og 101 b og parceller deraf og af sommerhuse på disse ejendomme tilladt frit at opholde sig på arealerne,

og at motorkørsel, camping, teltslagning, brug af ild af enhver slags og anvendelse af transportable radioer forbydes

"B".
Offent-
ligt a-
real.
(gul
farve)

Om det med litra "B" viste areal af matr.nr. 36 h, hvilket areal grænser til "Østersøen", bestemmes:

at ændringer i den bestående tilstand, - ubevokset strandbred, hjelm- og græsbevoksede strandskrånninger og spredt skovbevoksning, - herunder erhvervsmæssig udnyttelse, sandhøstning, bebyggelse, hvortil medregnes skure, kiosker, badehuse og lignende, terrænændringer og opdeling ved udstykning og lignende, ikke må finde sted,

at det skal være offentligheden tilladt at opholde sig på og bade fra arealet, (det bemærkes for en ordens skyld, at hæreens bygningstjenestes rettigheder til afspærring m.m. i henhold til tinglyste servitutter, skal respekteres),

at motorkørsel, camping, teltslagning, anbringelse af fiskeredskeer, badespil, hegn og anden afspærring og brug af transportable radioer og åben ild, herunder rygning, forbydes. Under sædvanligt ansvar tillades rygning dog på den ubevoksede strandbred,

at arealet skal søges frastykket og overdraget vederlagsfrit til det offentlige (Aakirkeby kommune eller staten), såfremt det offentlige påtager sig omkostningerne hermed og arbejdet med arealets renholdelse og vedligeholdelse.

Dertilhørende
formular

S

17. JAN 1976 (A.S. København)

B.d. nr. 5403-31-13-1976.

"C".
Offent-
ligt a-
real.
(gul
farve)

Om de med litra "C" viste arealer af matr.nr. 37 a, hvilke arealer består af to lodder, der grænser til "Østerseen", bestemmes:

at ændringer i den bestående tilstand, -ubevokset strandbred, græsbevokset strandskråning og bevokset åbred, - herunder erhvervsmæssig udnyttelse, sandhøstning, bebyggelse, hvortil medregnes badehuse og lignende-, og opdeling ved udstykning og lignende, ikke må finde sted,

at det skal være offentligheden tilladt at opholde sig på og bade fra arealet,

at motorkørsel, camping, teltslagning, anbringelse af fiskeredskaber, bådespil, hegn og anden afspærring og brug af transportable radioer forbydes,

at arealet skal søges frastykket og overdraget vederlagsfrit til det offentlige (Åakirkeby kommune eller staten), såfremt det offentlige påtager sig omkostningerne hermed og arbejdet med arealets renholdelse og vedligeholdelse.

Der udlægges private fællesveje over matr.nr. 36 h, som vist på deklarationskortet med brun farve.

Ad disse veje skal det være nuværende og fremtidige ejere og brugere af matr.nr. 36 h og 101 a og parceller heraf tilladt frit at færdes.

Det skal uanset bestemmelsen om forbud mod terrænændringer på fællesarealerne mrk. "A" være tilladt at udføre de for vejenes brugbarhed nødvendige terrænændringer på de tilstødende fællesarealer.

Andre veje kan udlægges, dersom kommunalbestyrelsens godkendelse foreligger.

Der udlægges private fællesveje over matr.nr. 37 a, som vist på deklarationskortet med brun farve. Ad disse veje skal det være tilladt nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 37 a og matr.nr. 37 h, smst., samt brugere af havneanlægget "Boderne Havn" frit at færdes.

Vejene, der naturligt er beliggende sammen med fællesarealerne "A" eller arealet "C", kan frastykkes sammen med disse.

"D".1 og
"D".2.
Sommerhus-
områder.
(rød
farve)

Det med litra "D".1 viste areal skal udstykkes i forbindelse med fornyelse af lejemål eller salg og senest inden 10 år.

Det med litra "D".2 viste areal kan udstykkes i fire grunde.

For udstykning, grundenes anvendelse og bebyggelse gælder i øvrigt følgende bestemmelser:

a) Grunde skal udstykkes i principiel overensstemmelse med den på deklarationskortet viste udstykningsplan, - med et nettojordtilliggende på mindst 1000 m², og med skel, bortset fra vejskel, ikke nærmere end 5 m fra bygninger, eller 4.50 m fra tagudhæng og lignende mindre bygningsdele.

Bestemmelsen skal ikke være til hinder for, at der placeres nyt skel mellem de eksisterende sommerhuse på grundene nr. 66 og 67 i en mindsteafstand på 2,50 m.

Bestemmelsen skal ej heller være til hinder for, at der i h.t. lovgivningen opnås dispensation for placeringen af det eksisterende hus på grund nr. 71.

b) På grundene må kun forefindes eller opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

- c) På hver særskilt matrikuleret grund må kun forefindes eller opføres én enkelt beboelse med ikke over 90 m² bebygget areal samt et udhuse med ikke over 30 m² bebygget areal.

Der må ikke genopføres eller opføres beboelse med under 35 m² bebygget areal.

- d) Telefonmaster og lignende må ikke etableres. Flagstænger må ikke overstige en højde af 6 m.

- e) Grundene må ikke hegnes.

Læpladshegn kan etableres i form af levende hegn af de på stedet naturligt forekommende vækster, der skal anbringes i umiddelbar tilknytning til og inden for 10 m fra beboelsesbygning, og sammen med denne indeslutte et ubebygget areal på højst 200 m². På grundene må iøvrigt kun foretages spredt beplantning med de på stedet naturligt forekommende vækster.

Læpladshegn kan tillige etableres indtil 4 m fra beboelsesbygning i form af fast hegn af solignumbehandlet træværk, der ikke må overstige en højde af 1.80 m.

Karakteren af den eksisterende bevoksning - selvgroet skov og fyrretræsbeplantning - skal stedse bevares. Højtstammede træer må kun fældes inden for 10 m fra bebyggelsen.

- f) Båltænding og benyttelse af udendørs ildsteder forbydes.

- g) Al parkering af vogne af enhver art og af biler, der i det ydre adskiller sig væsentligt fra personbiler, er forbudt på eller uden for grundene, med undtagelse af almindelig af- og pålæsning og lignende. Parkering i det frie af campingvogne på eller uden for grundene kan kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.

- h) Fri og uhindret færdselsret for gående over grundene uden for de under punkt e) nævnte arealer mellem læpladshegn og bebyggelse skal være tilladt for ejere og brugere af parceller af og sommerhuse på parceller af matr.nr. 36 h, 37 a, 101 a og 101 b.

- i) Ved fremtidig bebyggelse, inklusive til- og ombygning og udhuse, samt ved vedligeholdelsesarbejder (maling og kalkning m.v.) skal tillige efterfølgende under k, l, m og n anførte bestemmelser overholdes.

- k) Bygninger skal holdes mindst 10 m fra midten af den eller de tilstødende veje, og 5 m fra naboskel og områdets begrænsning, for så vidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse, skure o. l. mindre bygninger. Tagudhang kan placeres 0.50 m nærmere veje og naboskel end foran angivet.

- l) Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage uden kvistvinduer og lignende og ikke gives en højde over 2.8 m regnet fra højeste terræn ved bygning til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°. Terrænreguleringer må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Bygninger må ikke forsynes med tage af strå eller andet lige så let antændeligt materiale.

- m) Ydre bygningssider skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dødenkop) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.

- n) Tagdækningsfarve skal være dannet af jordfarverne eller mørkegrå eller sort eller ved de nævnte farvers blanding.

Знр. 1964-66
