



SAGSNOTAT

TEKNISK FORVJ4LTNING

Nexø, den 12. august 1992
NK—Jour.nr. 01.10 P 21
Denne sag behandles af:
J.H. Kofod/im

Til	Teknik- og Miljøudvalget
Sag	DE SVENSKER TRÆHUSE

Baggrund	<p>I 1987 besluttede Plan- og Miljøudvalget at Teknisk forvaltning skulle foretage en registrering af de svenske træhuse i Nexø. Forvaltningen gennemførte denne registrering i 1987-88.</p>
Sagsfremstilling	<p>I rapporten fremgår det at en række bygningsmæssige - forhold m.m. er ændret uheldigt, heraf en stor del uden tilladelse.</p> <p>Der er udarbejdet retningslinjer for byggesagsbehandling, der beskriver de dispensationsmuligheder, der bør være i forhold til en i 1947 tinglyst deklARATION.</p> <p>Teknisk forvaltning har nu gennemgået samtlige svenskehuse og derved formuleret en administrativ praksis og udarbejdet breve til de enkelte grundejere.</p> <p>Som udgangspunkt skal samtlige bygningselementer på de svenske træhuse fastholdes som de originale f.s.v. bygningens facader, jfr. "Retningslinjerne".</p> <p>Dette princip er ufravigeligt, når det drejer sig om facader, der er synlige fra offentlig vej, - normalt 1 langside og 2 gavle.</p> <p>Konstaterede ændringer skal følges op af krav om tilbageføring. Dette gælder i alle tilfælde tillige postkasser, skodder og baldakiner, uanset placeringen.</p> <p>For den del af bygningen, der vender bort fra offentlig vej, vil der ved konstaterede ændringer blive formuleret henstillinger om tilbageføring til den oprindelige tilstand. Dette gælder tillige hække mod offentlig vej.</p>
Indstilling	<p>Teknisk forvaltning indstiller at vedlagt administrativ praksis godkendes.</p>

De Svenske træhuse

Administrativ praksis

Generelt:

Som udgangspunkt skal samtlige bygningselementer på de svenske træhuse fastholdes som de originale f.s.v. bygningensfacader, jfr. "Retningslinjerne".

Krav:

Dette princip er ufravigeligt, når det drejer sig om facader, der er synlige fra offentlig vej, - normalt i langside og 2 gavle.

Konstaterede ændringer skal følges op af krav om tilbageføring. Dette gælder i alle tilfælde tillige postkasser og baldakiner, uanset placeringen.

Henstillinger:

For den del af bygningen, der vender bort fra offentlig vej, vil der ved konstaterede ændringer blive formuleret henstillingen om tilbageføring til den oprindelige tilstand. Dette gælder tillige hække mod offentlig vej.

Vedrørende den i 1947 tinglyste deklaration for de svenske træhuse i Nexø.

- Bebyggelsen generelt
- Hovedhusene (de oprindelige svenskehuse)
- Direkte tilbygninger på hovedhus
- Anden bebyggelse

PROCEDURE VEDRØRE ULOIGE FORHOLD

- Forhold der påbydes lovliggjort
- Betingelser for udsættelse af lovliggørelse

INSTRUKS VEDRØRENDE DE SVENSKKE TRÆHUSE INEXØ.

På baggrund af den i 1987-88 udarbejdede registrant for de svenske træhuse i Nexø blev der udarbejdet det en rapport, hvori det blandt andet anbefales, at der udarbejdes en "instruks" til brug for den fremtidige byggesagsbehandling for området.

Nærværende instruks nr. B 10 er efterfølgende (den 9. november 1989) vedtaget af Plan- og Miljøudvalget, der samtidig uddelegerer dispensationskompetencen til Teknisk Forvaltning, idet det anføres at forvaltningen orienterer udvalget om alle væsentlige beslutninger.

DISPENSATIONER

Nexø Kommune har, som påtaleberettiget i forhold til den i 1947 m.m. tinglyste deklaration for de svenske træhuse i Nexø, vedtaget følgende retningslinjer i dispensationssager:

AdminiStratomspraksis

Ad. 1.1.
Der sker henstilling om nedklipping af hække, når disse er for høje.
Vi savner hjemmel til at stille dette som et krav i medfør af deklaration.

Ad. 1.2.
Udvalget har besluttet, at fortovet at sandsten ved Kong Gustafsvej kan udskiftes med asfalt.

Ad. 1.3.
Ingen ændringer

Ad. 1.4.
Inden ændringer.

Ad. 1.5.
Ingen ændringer.

Afsnit 1 Bebyggelsen generelt

1.1 Ubebyggede arealer mellem bolig og adgangsvej (forhaver) må ikke bebygges, tilplantes, hegnes eller på anden måde ændres, så forhavernes oprindelige og åbne karakter ændres. Der tillades dog levende hegn eller sandstengærder i en højde af max.. 1 m. til markering af skel mod vej, ligesom der tillades beplantning med enkeltstående træer eller buske svarende til den oprindelige beplantning.

1.2 Veje, stier og fortove skal så vidt muligt bevares som oprindeligt, herunder de tilhørende belægninger. Flisebelægninger kan eventuelt udskiftes med sandsten som oprindeligt planlagt.

1.3 Legeplader bevares som funktion med den eksisterende afgrænsning og med beplantning som oprindeligt fastlagt

1.4 Udstykninger af eksisterende ejendomme (herunder legepladser) må ikke foretages. Der kan dog eventuelt tillades mindre skel- forandringer.

1.5 Bebyggelsens oprinde farvevariation, hvorefter 2 nabohuse ikke kan have samme farve, skal bibeholdes (inden for den under pkt. 2.5 beskrevne palet af farver).

Administrationspraksis

Ad. 2.1.
Skorstene kræves ført tilbage til sit oprindelige udseende senest ved ejerskifte.

Ad. 2.2.
Ingen ændringer.

Ad. 2.3.
Ingen ændringer.

Ad. 2.4.
Ingen ændringer.

Ad. 2.5.
Ingen ændringer

Ad. 2.6.
Blyrunder kræves fjernet, hvor de er synlige fra vej, ellers henstilling om fjernelse, 1 års frist.

Afsnit 2
Hovedhusene (de oprindelige svenskehuse)

Ad 2.6.
Vinduer tillades udført med en termorude i rammen og løs sprosse til opdeling - der er ca. 10 huse, der har denne løsning – uden at dette er bemærket.

2.1 Skorstene fastholdes udført med røde håndstrøgne murtegl, uden ændringer at proportioner, bemaling eller anden afvigelse fra det oprindelige. Isokærn eller tilsvarende tillades isat.

2.2 Tagdækning fastholdes udført med brændte røde vingetegl.

2.3 Vindskeder fastholdes udført at hvidmalet træ som oprindeligt.

2.4 Tagrender og nedløbsrør var oprindeligt udført af umalet jernplade, men de fleste er i dag udskiftet med render og rør af bly, zink eller plast. Nye render og rør anbefales holdt i hvidt, eventuelt malet med acrylplastmaling.

2.5 Udvendig træbeklædning skal fastholdes som oprindeligt, og vedligeholdes med godkendt malingstype og farve (de enkelte huses oprindelige farver kan ikke fastslås med sikkerhed)

De godkendte farver er:

- rød som Dyrups R2y-54
- lyserød som Dyrups Rly-32
- grøn som Dyrups Gly-34
- lysegrøn som Dyrups Gly-12
- gul som Dyrups Y3r-31
- lysegul som Dyrups Ylr-50
- gul/okker som Dyrups Ylr-12
- blå som Dyrups Blr-33
- lyseblå som Dyrups Blr-31
- lysegrå som Dyrups B03

(Farveprøverne findes på Teknisk Forvaltning).

Det anbefales, at ejere i højere grad anvender lyse farvetoner. Opmærksomheden henledes på at der er krav om farvevariation (se pkt. 1.5), men at men i øvrigt inden for disse rammer kan tillade ændring af farve efter ejerens ønsker.

En rimelig vedligeholdelse af det udvendige træværk forudsætter i dag, at huset males hvert 5.-6. år, udsatte partier noget oftere.

2.6 Vinduer skal bevares som oprindeligt og kan kun tillades udskiftet med nye

Administrationspraksis

Ad.2.7.
Ingen ændringer uanset placering, 1 års frist.

Ad. 2.8.
Ingen ændringer uanset placering, 1 års frist.

Ad. 2.9.
Udvendige hoveddøre, der ses fra vejen. Uoriginal listebeklædning kræves fjernet og erstattet med nye lister i oprindelig udførelse.

Malede døre henstilles afrensede og lakeret således, at hoveddørene fremtræder med lakeret overflade.

Udvendige hoveddøre, der ikke ses fra vejen. Det henstilles at der foretages en udskiftning af listebeklædningen med nye lister i oprindelig udførelse. Malede døre henstilles afrensede og lakeret, således at hoveddøren fremtræder med lakeret overflade.

Havedøre, uoriginale havedøre henstilles udskiftet, indtil dette kan ske, henstilles det at døren males.

Ad. 2.10.
Trappegelændere tillades malet i andre farver, hvor de ikke ses fra vejen.

Ad. 2.11.
Ingen ændringer uanset placering, 1 års frist.

Ad. 2.12.
Ingen ændring, i års frist.

Ad. 2.13.
Markiser, udhæng og lignende kræves fjernet, når de er synlige fra vej.

Ad. 3.1.
Ingen ændringer.

vinduer, der i udseende og materiale svarer til de oprindelige.

Vinduer skal males dækkede hvide. Der tillades ikke vinduer med aftagelige sprosser, farvet glas eller lignende. Termoruder tillades forudsat at kravene til udseende og materiale fastholdes. Nye ovenlysvinduer tillades ikke, med mindre særlige grunde taler herfor, både med hensyn til 1. sals udnyttelsesmuligheder og med hensyn til bebyggelsens helhedspræg.

Ad 2.9.
Egelister betragtes også som original liste til beklædning af døre, da de er nævnt på tegningerne.

2.7 Vjnduesskoder skal bevares som oprindeligt (holdt i hvidt). Der kan ikke dispenseres.

2.8 Baldakiner skal bevares som oprindeligt (holdt i hvidt). Der kan ikke dispenseres.

2.9 Udvendige hoveddøre (herunder kælderdøre) skal bevares med hensyn til materiale, farve og udformning.

Havedøre kan tillades isat, forudsat de svarer til de oprindelige sidehængte, hvidmalede døre.

2.10 Trapper (rå beton) og gelændere (hvidmalede) skal fastholdes som oprindeligt. Der tillades belægning med brune eller røde klinker, eller sandsten, mens maling og andre belægninger ikke tillades.

2.11 Postkasser skal bevares som oprindeligt med hensyn til udformning, farve (hvid) og placering.

2.12 Pudsede mur- og trappesokler skal bevares som oprindeligt. Der kan dog tillades maling med sort eller lysegrå (som puds). Andre farver tillades ikke.

2.13 Markiser, udhæng og lignende fremmedele tillades ikke.

Afsnit 3 Tilbygning direkte på hovedhus

3.1 Egentlige udvidelser et hovedhuset kan kun tillades, såfremt dette sker i tilpassede proportioner og med materialer og farver som huset. Udvidelser skal fortrinsvis vende væk fra facade mod vej, og må maksimalt være 30 m² i grundplan.

Administrationspraksis

Ad. 3.2.

Påbyggede havestuer og terrasser kræves malet i husets farve, vægge og brystninger kræves udført med et udseende, som lodret bræddebeklædning i stil med huset, 1 års frist.

Ad. 3.3.

Flettede læskærme og lignende, der er påbygget husene og er synlige fra vej, kræves fjernet. Dog kun i særligt grelle tilfælde 1. års frist.

Ad. 4.1.

Eksisterende ulovlige garager, carporte, skure og lignende bygninger, der ligger bag hovedhusets bagfacade godkendes.

Eksisterende ulovlige garager, carporte, skure og lignende, der ligger nærmere vej end hovedhusets bagfacade, kræves fjernet senest ved ejerskifte. Gælder normalt mindre bygninger. Ved større bygninger forhandles med ejer om fjernelse senest ved ejerskifte.

Ad. 4.2.

Ingen ændringer.

Ad. 4.3.

Ingen ændringer.

3.2 Påbyggede havestuer og terrasser (overdæk ked eller åbne) kan kun tillades, forudsat dette sker i overensstemmelse med husets proportioner, materialer og farver.

Tilbygning kan enten anlægges på sokkel eller på grunden. Træværk skal svare til huset og holdes i samme farver som huset (dog ikke gangplanker, trapper og lignende, der skal holdes i neutrale mørke farver).

Tage kan kun i særlige tilfælde tillades udført som fladt tag (max. 5 hældning) med hvid stern.

Påbyggede havestuer og terrasser må maksimalt være 25 m².

Egentlige havestuer må kun påbygges, hvis der ikke i forvejen er foretaget udvidelse af hovedhuset.

3.3 Murede halvmure, flettede læskærme, rafte hegn og tilsvarende tillades ikke påbygget eller monteret på huset.

Afsnit 4

andre bygninger og anlæg

4.1 Garager og carporte skal harmonere med hovedhusets farver og proportioner og kan kun i særlige tilfælde tillades udført med fladt tag (max. 5°) bag stern.

Skure og tilsvarende bygninger skal udføres af træ (holdt i neutrale farver), med fladt tag (max. 5°) bag stern.

Beklædning med krydsfiner, eternit eller andet utypisk materiale tillades ikke.

Alle bygninger skal placeres bag hovedhusets havefacade, og må maksimalt have et grundareal på 10 m² hver, og en maksimal bygningehøjde på 2,5 m.

4.2 Drivhuse kan tillades opført med et maksimalt grundareal på 20 m².

4.3 Fritliggende terrasser og lignende tillades udført, når dette ikke i øvrigt virker skæmmende for bebyggelsen.

Administrationspraksis

Ad. 4.4.

Ingen ændringer.

4.4 Hegn i naboskel skal bevares som ligusterhække i en højde af op til 2 m.

PROCEDURE VEDRØRENDE ULOVLIGE FORHOLD.

Hvilke forhold er ulovlige

Med ulovlige forhold menes der i princippet alle forhold, som der ikke findes tilladelse til i medfør af den i 1947 tinglyste deklaration. (Der kan være givet mundtlige tilladelser som ikke er registreret).

Det fremgår af deklarationens § 5, at de på ejendommen værende bygninger, samt ubebyggede tilliggende skal vedligeholdes og være 3. ordentlig stand. Manglende vedligeholdelse er dermed også at betragte som et ulovligt forhold.

Kommunen har som påtaleberettiget ret (og pligt) til at sikre deklarationens bestemmelser overholdt, når man gøres bekendt med ulovlige forhold. I yderste konsekvens har kommunen ret til at lade nødvendige vedligeholdelses- og reparationsarbejder udføre for den ansvarlige ejers regning (ifølge deklarationen).

Kommunen har der ud over ret til, inden for visse grænser, at dispensere fra deklarationens krav (som denne instruks åbner mulighed for).

Procedure for lovliggørelse

Den udarbejdede registrant indebærer, at man nu har et kendskab til en række forhold, der bør bringes i orden. De fleste forhold er mindre betydende og kan umiddelbart eller forholdsvis nemt tilpasses instruksens krav, men der findes også mere uheldige forhold, hvor en lovliggørelse har større omkostninger.

Generelt skal en procedure for lovliggørelse være så blød som muligt, uden at man derved mister kontrollen. Dette bør gøres ud fra følgende princip:

- 1) Den enkelte ejer oplyses om at der på denne ejendom er registreret forhold uden tilladelse. Der inviteres til et møde for at drøfte forholdene (i bygningsafdelingen).
- 2) Mødet her til hensigt at afklare problemernes omfang og ejerens muligheder for at løse problemerne. Herefter fremsendes skriftligt påbud:
 - mindre problemer påbydes lovliggjort inden for ét år
 - større problemer påbydes enten lovliggjort inden for ét år, eller man indgår frivillig aftale om tinglysning af en anden ordning (for eksempel en aftale, der sikrer forhold lovliggjort ved ejerskifte).
- 3) Såfremt påbud ikke er efterkommet inden fristens udløb, udstedes sidste påbud med kort frist.