

Forslag til nye retningslinjer:

Bilag 3

KARSEMOSE EJERLAUG

Retningslinjer for bygninger, beplantning m. m.

Disse retningslinjer er vedtaget på generalforsamlingen den 30. Juni 2019. De supplerer og uddyber bestemmelserne i lokalplan 02.14, fra april 2005.

Retningslinjerne erstatter tidligere vedtagne retningslinjer og vejledninger vedrørende bebyggelse og beplantning.

Bygninger

For at overholde kravet om én beboelse pr. matrikel må der kun være køkkenfaciliteter i hovedbygningen.

Alle bygninger bør være placeret tæt på matriklens hovedbygning for at bevare områdets skovkarakter. Dette krav kan være tinglyst på ejendommen.

Udendørs lys

Lamperne må kun være tændt kortvarigt. Pyntelys, som f.eks. projektører på hus eller træer, er ikke tilladt.

Hegn m.v.

Beskyttelse af enkelte nyplantede træer er tilladt, hvis beskyttelsen udføres diskret og ikke hæmmer vildtets frie færden. Når de nye træer kan klare sig selv, skal beskyttelsen fjernes.

Godkendelse af udstykninger, nybygninger, tilbygninger m.m.

Ejerlauget har overtaget den påtaleret, familien van Hauen og andre udstykkere har haft ifølge tinglyste servitutter. Bestyrelsen skal derfor godkende udstykning, når det fremgår af en tinglyst servitut og ny bebyggelse, herunder udvidelse af eksisterende bebyggelse.

Fremsendelsen til ejerlauget skal omfatte

- en situationsplan over grundens beliggenhed, bebyggelse og adgangsforhold,
- facadetegninger, især målfast plan over facade mod vej
- en beskrivelse af ønskede materialer og farver.

Ansøgning om godkendelse i henhold til servitutterne sendes til info@karsemoseejerlaug.dk.

Der foretages altid en samlet bedømmelse af grundens bebyggelse efter udførelsen af det ansøgte. Heri indgår foruden nybygningens eller tilbygningens udførelse og anvendelse forholdet til eksisterende bebyggelse, grundens størrelse, afstanden fra vej, beplantningens karakter, etc.

Ejerlauget bliver ikke underrettet af Halsnæs Kommune om byggeansøgninger, så det påhviler grundejeren selv at indsende oplysningerne til ejerlauget. Ejerlauget fremsender kopi af sin udtalelse til Halsnæs Kommune.

Parallelopstilling med eksisterende og ny tekst samt bestyrelsens bemærkninger

Emne	Tekst fra gældende retningslinier. Vedtaget på generalforsamlingen 27. juni 2004	Forslag til ny tekst	Bestyrelsens bemærkninger
	<p>KARSEMOSE EJERLAUG</p> <p>Retningslinier for bygninger m. m.</p> <p>Ejerlaugets vision er at udvikle områdets værdi, der bygger på skovpræget og naboskabet med skoven, roen og den fredelige sameksistens.</p> <p>Ejerlaugets mission er at tilvejebringe fælles vedligeholdelse af ve-je og grøfter og præge områdets udvikling gennem retningslinier og rådgivning om byggeri og naturpleje.</p> <p>Bygninger m.m. må ikke virke dominerende. Ligeledes må bygningerne ikke spredes på den enkelte grund.</p>	<p>KARSEMOSE EJERLAUG</p> <p>Retningslinier for bygninger, beplantning m. m.</p> <p>Disse retningslinier er vedtaget på generalforsamlingen den 30. juni 2019. De supplerer og uddyber bestemmelserne i lokalplan 02.14, fra april 2005.</p> <p>Retningslinjerne erstatter tidligere vedtagne retningslinier og vejledninger vedrørende bebyggelse og beplantning.</p>	<p>Vision og mission fremgår nu af § 4 i vedtægterne</p>

	<p>Følgende retningslinier er endvidere gældende for ejerlauget.</p> <p>Disse retningslinier bør indgå i planlægningen af alle byggerier.</p>		
Bygninger	Der må kun være én beboelse pr. grund.		Fremgår af § 3.2 i lokalplanen
	Der kan desuden tillades én tilbygning og én carport eller brændeskur, hvis følgende betingelser er opfyldt:		Lokalplanens § 8.2: I alt 250 m ² , dog højst 10% af grundarealet. Hertil to fritliggende udhuse på hver 10 m ²
	Det må ikke være muligt at etablere en ekstra bolig i tilbygningen. Dette betyder, at der ikke må være køkkenfaciliteter tilstede.	For at overholde kravet om én beboelse pr. matrikel må der kun være køkkenfaciliteter i hovedbygningen	
	Tilbygningen skal sammen med hovedbygningen udgøre en samlet enhed, hvad angår placering, udformning, materialevalg og farver.		Lokalplanens § 8.8
	Carport/brændeskur skal være placeret tæt på hovedbygningen, i maksimalt 10 m. afstand.	Alle bygninger bør være placeret tæt på matriklens hovedbygning for at bevare områdets skovkarakter. Dette krav kan være tinglyst på ejendommen	
Byggematerialer	Ved anvendelsen af udvendige byggematerialer bør der ikke anvendes		Lokalplanens § 8.5

	<p>krydsfiner, eternitplader eller lignende.</p> <p>Farvevalg på bygningssider skal fremtræde i mørke jordfarver (f. eks. okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, dodenkop eller sort) eller som imprægnerede naturmaterialer.</p>		
	<p>Tagbelægninger skal bestå af mørktfarvede materialer eller græs. Reflekterende tagmaterialer skal undgås.</p>		Lokalplanens § 8.6. Bestyrelsen har kontaktet Halsnæs Kommune for at høre kommunens vurdering af solceller
	<p>Terrasseoverdækninger, skure, gæstehuse, carporte og lignende bør i materiale- og farvevalg tage hensyn til helheden og omgivelserne.</p>		Lokalplanens § 8.8
	<p>Ligeledes bør stærke eller lyse farver, som f.eks. hvidt, undgås på dominerende flader, herunder på vindskeder, postkasser og lignende.</p>		Lokalplanens § 8.5
Udendørs lys	<p>Udendørs lys skal være afskærmet og indirekte, og lamperne må kun være tændt kortvarigt. Alle former for pyntelys, som f.eks. projektører på hus eller træer, er ikke tilladt.</p>	<p>Lamperne må kun være tændt kortvarigt. Pyntelys, som f.eks. projektører på hus eller træer, er ikke tilladt.</p>	Lokalplanens § 9.3
Hegn m.v.	Hegning incl. hække,	Beskyttelse af	Lokalplanens

	<p>vildthejn og lignende er ikke tilladt.</p> <p>Den primære årsag til forbudet mod hejning er at undgå grunde med markante linier, som er velkendte fra de fleste sommerhusområder, men også af hensyn til vildtets fri bevægelse. Dette er uanset, hvor på grunden dette hejn er placeret. Kun hejn i direkte tilknytning til bygningerne kan opstilles.</p> <p>Undlad alle former for grænsemarkerende elementer. Det alvorligste, der kan opstilles, er selvfølgelig høje faste hejn af mursten eller træ, men selv et vildthejn eller plantning af træ- eller buskrækker vil med tiden skabe kantede grænser med en tydelig påvirkning af helhedsindtrykket.</p> <p>Beskyttelse af enkelte nyplantede træer er dog tilladt, hvis det udføres diskret. Pigtråd er under alle omstændigheder forbudt.</p>	<p>enkelte nyplantede træer er tilladt, hvis beskyttelsen udføres diskret og ikke hæmmer vildtets frie færden. Når de nye træer kan klare sig selv, skal beskyttelsen fjernes.</p>	<p>§§ 9.5 og 9.6</p>
Større fældninger	Større fældninger bør forud drøftes med		Slettes helt

	bestyrelsen, som gerne giver vejledning om gennemførelse af hensigtsmæssige fældninger og genplantninger. Vi ønsker alle at bevare skovpræget.		
Campingvogne, containers m.v.	I området må der ikke opstilles campingvogne, containere, uindregistrerede biler og lignende. Dette gælder også fritstående master og vindmøller.		Lokalplanens §§ 9.8 og 9.10
Godkendelse af udstykninger, nybygninger, tilbygninger m.m.	Der kræves tilladelse fra kommunen og den i følge skødet påtaleberettigede (via ejerlauget). Ingen bygning må opføres, før tegninger og beliggenhed er godkendt af den påtaleberettigede. En ansøgning om godkendelse af en nybygning eller tilbygning skal derfor – som ved anden bebyggelse – indeholde en situations-plan over grundens beliggenhed, bebyggelse og adgangsforhold. En ændring af en tidligere godkendelse, f. eks. udvidelse af det bebyggede areal, ændret tagkonstruktion	Ejerlauget har overtaget den påtaleret, familien van Hauen og andre udstykkere har haft ifølge tinglyste servitutter. Bestyrelsen skal derfor godkende udstykning, når dette fremgår af en tinglyst servitut og ny bebyggelse, herunder udvidelse af eksisterende bebyggelse. Fremsendelsen til ejerlauget skal omfatte - en situationsplan over grundens beliggenhed, bebyggelse og adgangsforhold, - facadetegninger, især målfast plan	Tilladelse fra kommunen er et krav efter byggeloven, men ejerlauget har en selvstændig kompetence gennem overtagelsen af påtaleretten fra familien van Hauen m. fl. BEMÆRK, at ejerlauget IKKE får underretning fra Halsnæs Kommune om indkomne byggeansøgninger.

	<p>eller ændrede farver på væsentlige bygningsdele er omfattet af kravet om godkendelse.</p> <p>Ansøgning om godkendelse i henhold til servitutterne sendes til det bestyrelsesmedlem, som efter bestyrelsens konstitution tager sig af servitutterne.</p> <p>Bestyrelsens arbejdsfordeling udsendes hvert år sammen med referatet fra den ordinære generalforsamling.</p> <p>Der foretages altid en samlet bedømmelse af grundens bebyggelse efter udførelsen af det ansøgte. Heri indgår foruden nybygningens eller tilbygningens udførelse og anvendelse forholdet til eksisterende bebyggelse, grundens størrelse, afstanden fra vej, beplantningens karakter, etc.</p> <p>Desuden skal facadetegninger medsendes, især målfast plan over facade mod vej. Og endelig skal en beskrivelse af</p>	<p>over facade mod vej - en beskrivelse af ønskede materialer og farver.</p> <p>Ansøgning om godkendelse i henhold til servitutterne sendes til info@karsemoseeje rlaug.dk.</p> <p>Der foretages altid en samlet bedømmelse af grundens bebyggelse efter udførelsen af det ansøgte. Heri indgår foruden nybygningens eller tilbygningens udførelse og anvendelse forholdet til eksisterende bebyggelse, grundens størrelse, afstanden fra vej, beplantningens karakter, etc.</p> <p>Ejerlauget bliver ikke underrettet af Halsnæs Kommune om byggeansøgninger, så det påhviler grundejeren selv at indsende oplysningerne til ejerlauget.</p>	
--	---	---	--

	byggeriet angive materialer og farver. Bygninger og tilbygninger skal overholde gældende offentlige forskrifter og særlige krav til bebyggelsens udførelse og fremtræden.	Ejerlauget fremsender kopi af sin udtalelse til Halsnæs Kommune	
	Ved nybygninger må bygningshøjden være maksimalt 5 m regnet fra naturligt terræn.		Lokalplanens § 8.1
	Tage skal udformes som saddeltage med hældning større end 20 grader.		Lokalplanens § 8.4. Det vil sige saddeltag
	Tilbygninger skal udformes som en videreførelse af den allerede anvendte arkitektur.		Lokalplanens § 8.8