

Om- og Tilbygningsbestemmelser

1. Anvendelsesområde

1. Reglementet gælder for boligbebyggelsen Sjølundsparken, der omfatter parceller, udstykket fra matr.nr. 2p m.fl. Hellebækgaard, Hellebæk, beliggende Sjølundsparken 1-74, 3150 Hellebæk.
2. Reglementet finder anvendelse på de i byggelovens §2 omhandlede udvendige byggearbejder.
3. De beføjelser, der efter deklaration af 28.01.77 tinglyst på hver af ovennævnte ejendomme, tilkommer Grundejerforeningen, varetages af dennes bestyrelse i henhold til nedenstående.

2. Byggetilladelse

1. I henhold til deklarationen, pkt. 3.6 må udvendig bebyggelse kun ske efter en af Grundejerforeningen og Helsingør Kommune godkendt plan, der indordner sig under bebyggelsens arkitektoniske udtryk, som nærmere præciseret under pkt. 3.

3. Bebyggelsens omfang og udformning

1. I henhold til deklarationen, pkt. 3.5 må der ikke ændres ved den ydre fremtoning for så vidt angår materialer, farve, størrelse m.v. uden samtykke fra Helsingør Kommune og Grundejerforeningen. Samtykke fra grundejerforeningen, ved dens bestyrelse, vil alene blive meddelt af nedenstående betingelser.
2. Med byrådets og Grundejerforeningens særlige tilladelse kan der på hver parcel tillades opført én tilbygning på maksimalt 20m² etageareal. Det må understreges, at denne bestemmelse er generel, og at udbygningsomfanget for hvert enkelt hus nøjere må vurderes i relation til husets beliggenhed. Det er ikke på forhånd givet, at samtlige huse kan udvides op til 20 m².

Eventuelle tilbygninger skal følge de af arkitekterne Bente og Boje Lundgaard udarbejdede "Principper for tilbygninger i Sjølundsparken, juni 1982", jf. bilag, hvorunder:

- a. En-etages typer. Udvidelse i form af større husdybde kræver ændring af tagkonstruktion.
- b. To-etages typer. Udvidelse i form af forlængelse af tag. Bør maksimalt andrage 50% af facaden.
- c. To-etages typer. Udvidelse i form af karnaptilbygning. Bør maksimalt andrage 50% af facaden.
- d. To-etages typer. Udvidelse i form af karnap med altan. Bør maksimalt andrage 50% af facaden.

Alt under iagttagelse af byggelovens bestemmelser.

3. Om- og tilbygninger skal udformes og udføres, således at bebyggelsens ydre arkitektoniske hovedtræk ikke forringes. Ændringer bør underordne sig bebyggelsens struktur, proportioner, materialer og detaljer.
4. Om- og tilbygninger udformes og placeres således, at disse ikke medfører forringede udsigts- eller lysforhold for andre parceller. I tilfælde, hvor det ansøgte skønnes at være til gene for naboer, kan bestyrelsen gøre sin tilladelse betinget af naboerklæring. Det bemærkes, at Helsingør Kommune foretager nabohøring i overensstemmelse med gældende byggelov.
5. Ved udformning af nyt byggeri skal den oprindelige modulprojektering respekteres. Planer skal således udføres i det eksisterende modulnet på 120x120 cm, medens facader og opstalter i højden skal udføres som et multiplum af 70 cm + et tillæg på 20 cm/etage.

6. Ydervægges placering i forhold til modullinjerne skal være som den eksisterende bygning. Tegningsbilag vedrørende modulprojektering, hjørneløsning samt øvrige detaljer kan rekvireres via bestyrelsen.
7. Ved ændring af eksisterende facader og ved udformningen af nye må eksisterende forhold mellem vinduesarealer og lukkede facadearealer ikke væsentlig overskrides, ligesom der ikke må foretages facadeudformninger, fremmede for bebyggelsen.
I hustyperne B, C, D, F, H, I, J, L, M, N, O, P og Q forekommer symmetriske facadeafsnit. Ved ændring af disse afsnit skal symmetrien opretholdes. Facadeændringer kræver byggetilladelse.
8. Tage skal udføres med gulflammede teglsten og med en hældning på 27° i forhold til vandret plan.
9. Alle ændringer skal udføres med materialer, konstruktioner og behandling svarende til den eksisterende bebyggelse, jf. tegnings- og beskrivelsesforskrifter, som forefindes hos Grundejerforeningen.
10. Ildsted og skorsten skal udføres efter Bygningsreglement for Småhuse afsnit 8 (1998) ¹
 - a. Røgrør skal (isoleret) føres gennem facade (træ eller mur) og tilsluttes fritstående skorsten.
 - b. Hvis røgrør føres gennem træfacade, må det ikke komme i berøring med de lodrette stolper, som normalt er placeret pr. 60 cm, regnet fra de murede vægges inderside. Det tilrådes at kontakte arkitekt eller ingeniør herom.
 - c. Skorsten skal udføres af isoleret stålrør, udvendigt beklædt med stålkappe, fabrikat KM eller tilsvarende.
 - d. Kappen skal udføres cirkulært, glat og uden fremspring, påsvejsninger. Overfladen skal fremstå sort. Hvert hus må kun have én skorsten.
 - e. Ved en eventuel installation af ildsted + skorsten gøres opmærksom på, at der skal indhentes tilladelse hertil hos grundejerforeningens bestyrelse. Inden ibrugtagning skal installationen godkendes af skorstensfejeren.
11. Ved valg af supplerende fast og løst grund- og uderumsinventar såsom lamper, tørrestativer og lignende henvises til Grundejerforeningens vejledning.
12. Vurderingen af ovennævnte forhold foretages af Grundejerforeningen i samråd med bebyggelsens arkitekt/landskabsarkitekt.
Indtil en nærmere praksis er indført – i første omgang for en periode af 5 år – skal ansøgning om udvendige ændringer forelægges arkitekterne til udtalelse.
Hvis forskrifterne fraviges, skal bebyggelsens arkitekter godkende den byggetekniske udformning.

4. Påtaleret

1. Påtaleberettiget er ifølge nærværende bestemmelser ethvert medlem af Grundejerforeningen.

5. Dispensation

1. Dispensation fra nærværende kan ikke meddeles af bestyrelsen.

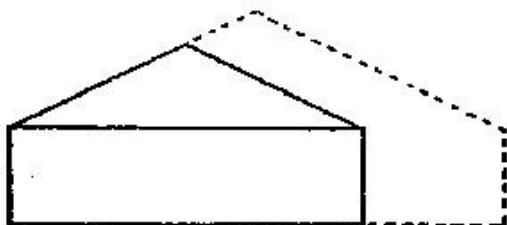
Godkendt af Helsingør Kommune den 12. oktober 1982.

Godkendt på grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 25. februar 1980 med ændringer vedtaget den 22. november 1982.

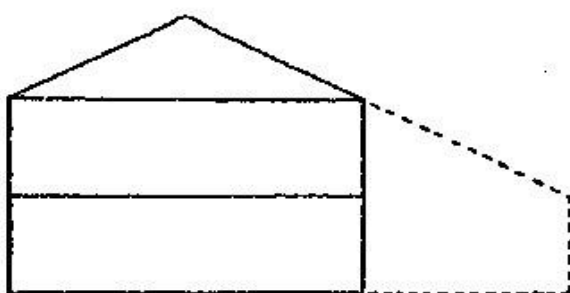
¹ Bygningsreglement 2018 (BR18) har medført forenkling af processer beskrevet i Bygningsreglement for småhuse 1998

Prinsipperne for tilbygninger i Sjølundsparken

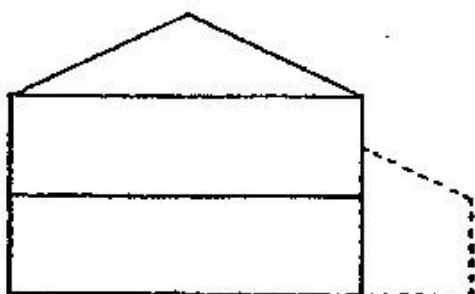
Juni 1982



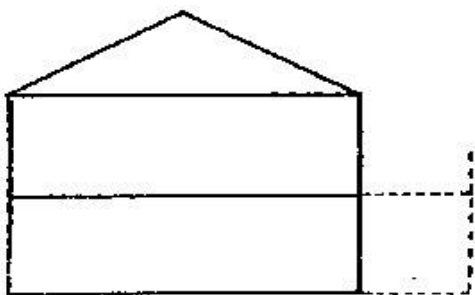
A. Hustyperne: A, A_S, B, B_S, C, D, D_S, E, E_S, F, F_S.



B. Hustyperne: G, G_S, H, H_S, I, I_S, J, J_S, L, L_S, M, M_S,
N, N_S, O, O_S, P, P_S, Q, Q_S.



C. Hustyperne: Som ved B.



D. Hustyperne: Som ved B.