

# As Hedegård, As Vig.

## Retningslinier for godkendelse af byggeri i As Hedegård

Hedensted Kommune har anmodet sommerhusforeningen og grundejerne af sommerhusområdet, der ikke er udmatrikuleret, om at udarbejde nogle retningslinier, som kommunen kan anvende ved administration af byggesager i de pågældende sommerhusområder.

Sommerhusområdet As Hedegård er et sommerhusområde med 108 sommerhuse der er placeret på lejet grund, og hvor det enkelte grundstykke ikke er særskilt udmatrikuleret.

Bestyrelsen for sommerhusforeningen As Hedegård, repræsentanter for grundejerne og repræsentanter for Hedensted Kommune, har i samarbejde udarbejdet nedenstående retningslinier for nybyggeri samt til- og ombygninger i As Hedegård. Retningslinierne er godkendt af Hedensted Kommune.

Bestemmelser	Regler	Bemærkninger
Maksimal størrelse for feriebolig	70 m <sup>2</sup> .	Det samlede boligareal inkluderet annex til beboelse, må maksimalt være 70 m <sup>2</sup>
Herudover udhus, carport, garage og lign.	20 m <sup>2</sup> .	I tilknytning til den enkelte feriebolig må der opføres garage, carporte, udhuse og drivhuse med et samlet bebygget areal op til 20 m <sup>2</sup> .
Overdækket areal	10 m <sup>2</sup> .	Ved overdækket areal forstås overdækning af terrasse og indgangsparti med et samlet areal op til 10 m <sup>2</sup> . (iflg. BR-08 indregnes overdækkede arealer til beregning af bebyggelsesprocenten, arealet er derved en del af byggeriet på det enkelte grundstykke)
Afstand fra feriebolig til anden feriebolig	6,0 m	Kræver dog dokumentation for brandsikring, når afstanden er mindre end 10 m.
Afstand fra feriebolig til anden ferieboligs udhus, carport, garage o.lign.	5,0 m	Ved afstand mindre end 5 m vil byggeriet blive vurderet efter en individuel vurdering.  Kommunen vurderer om placering er i fornuftig afstand i forhold til administrativ tekniske kort.  Ved tvivl tager kommunen kontakt til ejer eller forening.
Afstand fra udhus, carport, garage og lign. til anden ferieboligs udhus, carport, garage og lign.	5,0 m	Ved afstand mindre end 5 m vil byggeriet blive vurderet efter en individuel vurdering.  Mindre afstand kan accepteres ved småhusbyggeri, som kun anvendes til redskabsskur, er under 10 m <sup>2</sup> , med en maksimal facadehøjde mod nabo på 1,8 m og en maksimal bygningshøjde på 2,5 m.  Kommunen vurderer om placering er i fornuftig afstand i forhold til administrativ tekniske kort. Ved tvivl tager kommunen kontakt til ejer eller forening.

Afstand fra feriebolig, udhus, carport, garage og lign. til grønt område og lign.		Ejer vurderer i forhold til områdets faktiske forhold. Kommunen vurderer om placering er i fornuftig afstand i forhold til administrativ tekniske kort.
Maksimal bygningshøjde	4,6 m.	Bygningshøjde måles fra det naturlige terræn og til tagfladens kiphøjde ( "iflg.. BR-08 vejledning"- "fra naturligt terræn og til tagfladens kiphøjde. For bebyggelse på skrånende terræn med større niveauforskelle, måles fra et niveauplan, som fastlægges af kommunen"). Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
Maksimal etageantal	1	Ferieboligen må IKKE opføres med mere end 1 etage, og der må IKKE etableres hems i bygningen.
Maksimal facadehøjde	3,0 m.	Facadehøjden måles lodret ud fra det naturlige terræn og til ydervæggens skæring med tagfladen. ( "iflg. BR-08 vejledning" "fra naturligt terræn og til ydervæggens skæring med tagfladen.. For bebyggelse på skrånende terræn med større niveauforskelle, måles fra et niveauplan, som fastlægges af kommunen"). Bygninger kan dog opføres med ensidigt fald, hvor den ene facade kan opføres i højden af 4,0 m, den modstående facade 3,0 m og de øvrige facade højder tilpasset dette.
Maksimal bygningshøjde for udhus, carport, garage og lign.	2,5 m	Maksimal højde måles lodret fra det naturlige terræn og til tagfladens kiphøjde.
Terrænforhold ved nybyggeri		Der skal indsendes terrænkoteplan udarbejdet af landinspektør iht. DVR90.
Terrænregulering		Der må ikke foretages terrænregulering uden forudgående skriftlig tilladelse fra Hedensted Kommune.
Ny bebyggelse efter nedrivning eller renovering af et eksisterende feriebolig		Må kun genopføres i et omfang som den eksisterende feriebolig, og må kun placeres, hvor den eksisterende feriebolig er placeret. Eventuelle bygningsdele herudover skal overholde samtlige ovenstående bestemmelser. Brandkrav skal dog om alle omstændigheder overholdes.
Brandkrav		Byggeriet kræver dokumentation for brandsikring når afstanden er mindre end : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 m fra feriebolig til anden feriebolig</li> </ul> Hedensted Kommune vurderer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• om der derudover kræves brandsikring efter en individuel vurdering af aktuelt byggeri i forhold til eks. byggeri indenfor en 10 meters afstand.</li> </ul>

Områdets karakter		Ny bebyggelse i området skal etableres på en måde, så sommerhusområdets eksisterende karakter bevares, samt de eksisterende friarealer fastholdes som friarealer . Udsigtsforhold må ikke i væsentlig grad forringes for nabo. Vurderes af ejer og forening As Hedegård's bestyrelse.
Procedure for Ansøgning om Byggetilladelse		Anmodningen om byggeansøgning og godkendelse af byggeriet skal sammen med kopi af tegningerne og beskrivelsen fremsendes til repræsentanten for ejerne: v/Kaj Hansen og Tage Z. Rasmussen  En repræsentant for ejerne skal underskrive som ejer på byggeansøgningen og den pågældende sommerhusejer skriver sig på som ansøger. Kopi af tegninger arkiveres hos ejerne.  Ansøgning om byggetilladelse indsendes efterfølgende til Hedensted Kommune.

**Dispensation fra overstående retningslinjer er ikke muligt.**

For at undgå hyppige oversvømmelser af sommerhuset stiller kommunen krav om minimum sokkelkote på 1.80 (DVR90). Kommunen gør samtidig opmærksom på, at koten er fastsat ud fra de seneste højvandssituationer og disses udvikling efter et klimasenario for år 2040, som er anbefalet af FN's klimapanel ultimo 2007. Hvorvidt dette scenarium udtrykker den kommende klimaudvikling korrekt er uvist.

Retningslinierne er udarbejdet i fællesskab med Hedensted Kommune, repræsentanter for grundejer og repræsentanter for sommerhusforeningen As Hedegård.  
Retningslinjerne berører ikke eksisterende lovlig anvendelse, ej heller eksisterende lovlig bebyggelse.

Sønderby den 27/8/08

For grundejerne  
F. Hedegårds & Borg Kolonien  
Kaj Hansen & Tage Z. Rasmussen  
Skovparken 90 - 8783 Hornsyld  
Tlf. 75 68 86 69

Formand foreningen As Hedegård.

*Tage Z. Rasmussen*

Hedensted Kommune den 27. august 2008.