



Sendt til alle på høringslisten "grundejere i Tuelsborg Villapark"

Orientering om hvilken betydning den tinglyste deklaration har og hvad du skal gøre

Den 14-06-2023

J.nr. 01.02.27-P16-1-18

Sorø Kommune har igennem en længere periode været i dialog med både Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark og forskellige grundejere i området Tuelsborg Villapark på baggrund af byggesager og den bygningsregulerende deklaration (også kaldet servitut), som er gældende for området.

Plan og Byg

Rådhusvej 8

4180 Sorø

Se åbningstider

på hjemmesiden

www.soroe.dk

Formålet med dette brev er at give alle en orientering om

- *Pixi-udgave – kort overblik*
- *Lang udgave – herunder,*
 - o *hvilken lovgivning der er gældende, hvis du fx vil bygge om/til/nyt, lave garage eller opsætte solceller – og hvad du skal gøre.*
 - o *hvordan Sorø Kommune behandler ansøgningerne og administrerer i forhold til bl.a. deklarationen.*

PIXI-udgave – kort overblik

I området hvor du bor, er der tinglyst en deklaration, der regulerer flere forhold, som du skal være opmærksom på, hvis du vil bygge om, lave en tilbygning eller lign.

Øvrig lovgivning, som f.eks. bygningsreglementet og bestemmelser i forhold til beskyttelseslinjer, skal også overholdes.

Vær opmærksom på, at du skal søge tilladelse ved kommunen inden du går i gang med dit byggeprojekt. Husk også de påtaleberettigede. Når du skal i gang, kan du med fordel orientere dig i brevets følgende sider samt i de links, som du kan se sidst i brevet.

Hvis du har spørgsmål, er der kontaktinfo sidst i brevet.

Den LANGE udgave

Hvilken lovgivning skal du være opmærksom på

Bygningsreglement

Al gældende lovgivning skal overholdes, hvis du skal i gang med et byggeprojekt. For eksempel skal du overholde det gældende bygningsreglement, se link nederst i brevet.

Deklaration

Der er ingen lokalplan for Tuelsborg Villapark, men der er tinglyst en deklARATION i området, som indeholder nogle bygningsregulerende bestemmelser og har krav til højder, tagform, placering mv. for at sikre at området fremstår med et ensartet præg og med bebyggelse af høj kvalitet.

En tinglyst deklARATION skal også overholdes.

Du kan se deklARATIONEN via tinglysning.dk, og fremsøge ved at indtaste din adresse. Se link nederst i brevet. Se i øvrigt også næste afsnit om overblik over håndhævelse.

Beskyttelseslinjer

For dele af området Tuelsborg Villapark er der skov- og søbeskyttelseslinje. Du kan se, om der er en beskyttelseslinje på din ejendom via "Sorøkortet", se link nederst i brevet. Beskyttelseslinjerne bliver håndhævet jf. Naturbeskyttelsesloven. Kontakt byggesagsafdelingen hvis du er i tvivl eller har spørgsmål, se kontaktinfo længere nede.

Kommunen har udarbejdet et overblik over kommunens håndhævelse af deklARATIONEN

Sorø Kommune har i 2019 lavet en gennemgang af deklARATIONEN for Tuelsborg Villapark og udarbejdet "forståelse og administration af deklARATIONEN", vedhæftet dette brev (BILAG 1).

Det er stadig den tinglyste deklARATION, der er gældende. Gennemgangen erstatter *ikke* en tilladelse. Du skal derfor stadig søge om tilladelse til at afvige fra deklARATIONEN.

Men med dokumentet kan du få et overblik over, hvor du umiddelbart kan forvente, at kommunen vil kræve at deklARATIONEN håndhæves/overholdes og hvilke bestemmelser, som vi forventeligt vælger ikke at håndhæve. Kommunen skal dog lave en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Hvor søger du om tilladelse

Du ansøger om byggetilladelse, dispensation fra bygningsreglementet og beskyttelseslinjer samt tilladelse til at afvige fra deklARATIONEN via selvbetjeningsløsningen "Byg og Miljø", se link nederst i brevet.

Hvad gør du, hvis du ikke kan overholde lovgivningen

Dispensation fra bygningsreglementet

Hvis der er bestemmelser i bygningsreglementet, som du ikke kan overholde, skal du søge om dispensation.

Du søger om dispensation fra bygningsreglementet i "Byg og Miljø". Husk at indsende velargumenteret dispensationsansøgning.

Tilladelse til at afvige fra deklARATIONEN

Hvis der er bestemmelser i deklARATIONEN, som du ikke kan overholde, skal du søge om tilladelse til at afvige fra deklARATIONEN. Dette administreres af Sorø Kommune efter planloven (§ 43), og kræver derfor ikke dispensation. Men det kræver en tilladelse, hvor kommunen tager stilling til, om vi stiller krav om, at deklARATIONEN skal håndhæves/overholdes, eller vi vælger ikke at håndhæve en bestemt del af deklARATIONEN.

Denne konkrete vurdering skal kommunen lave i hver enkelt sag. Og du skal søge om tilladelsen. Også selvom din nabo eller en anden ejendom i området har fået lov til at afvige fra deklARATIONEN.

Du søger om tilladelse via "Byg og Miljø". Husk at indsende velargumenteret ansøgning.

Dispensation fra beskyttelseslinjerne

Alt efter hvad du ønsker at bygge eller ændre, kan det kræve dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Kontakt byggesagsafdelingen hvis du er i tvivl eller har spørgsmål, se kontakinfo længere nede.

Høring - hvornår skal kommunen høre dig eller din nabo?

Byggetilladelse

Kommunen skal i nogle tilfælde høre naboer og/eller parter i ansøgning om byggetilladelse. Hvis en ansøgning fx udløser krav om, at kommunen skal foretage en helhedsvurdering (bygningsreglementet fastsætter krav om helhedsvurdering), kan det også udløse krav om høring. Ligeså kan der være parter der skal høres, jf. byggeloven, naturbeskyttelsesloven eller forvaltningsloven.

Deklaration

Når kommunen administrerer deklARATIONEN efter planloven (§ 43), udløser det ikke krav om høring eller naboorientering. Der kan dog være parter der skal høres jf. forvaltningsloven.

Kommunen sørger for at høre de relevante parter i en sag. Det behøver du ikke at tage stilling til, når du ansøger om byggetilladelse eller tilladelse i forhold til deklARATIONEN.

Dog skal du høre eventuelt påtaleberettigede. Dette kan du læse mere om i næste afsnit.

Påtaleret i deklARATIONEN – hvem kan benytte den og hvem skal høres?

Når der er tinglyst en deklARATION/servitut på ens ejendom, kan der være påtaleberettigede.

I den bygningsregulerende deklARATION for din ejendom er følgende påtaleberettiget:

- Sorø Kommunalbestyrelse
- Sorø Kommune (i forhold til søbeskyttelseslinjen)

- Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark.

Det påhviler ejeren af en ejendom at sørge for at overholde de tinglyste deklara-tioner/servitutter, der er på ens ejendom samt at høre eventuelt påtaleberettigede, hvis man ønsker at afvige fra deklARATIONEN/servitutten.

Hvis man som påtaleberettiget (fx grundejerforening) ønsker at benytte sin påtaleret i forbindelse med en afvigelse fra en deklARATION/servitut, foregår det ved et civilt søgs-mål (retssag).

Hvis Sorø Kommune er påtaleberettigede i en deklARATION/servitut, beskriver vi om vi ønsker at benytte vores påtaleret (eller vi bruger planlovens § 43). Dette gør vi i vores tilbagemelding på ansøgning om tilladelse til at afvige deklARATIONEN.

Hvad gør du, hvis du har eksisterende forhold, som ikke følger lovgiv-ningen

Hvis der er forhold ved din ejendom, som ikke overholder bygningsreglementet eller deklARATIONEN, skal det lovliggøres. Dette kan gøres fysisk (ved at det ulovlige forhold fjernes/tilbageføres) eller retligt (ved dispensation fra bygningsreglementet, eller tilladelse til at afvige fra deklARATIONEN).

Du kan søge om at få dit ulovlige forhold lovliggjort retligt via "Byg og Miljø". Husk at indsende velargumenteret ansøgning.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til dette brev, kan du kontakte Ellen Sloth Christensen på emsc@soroe.dk eller på 57 87 63 45.

Hvis du har sagsrelaterede spørgsmål, kan du kontakte kommunens byggesagsafde-ling på byg@soroe.dk eller 57 87 63 40.

Med venlig hilsen

Simon Schou Jakobsen
Leder af Plan og Byg

Dine rettigheder

Efter databeskyttelsesforordningen har du en række rettigheder i forhold til Sorø Kommunes behandling af dine oplysninger. Du kan til enhver tid benytte dig af rettighederne, hvilket sker ved at kontakte kommunen. Læs mere om dine rettigheder her: <http://soroe.dk/databeskyttelse>

Bilag

- BILAG 1: Sorø Kommunes forståelse og administration af deklaration af 9. juli 1966 (for området "Tuelsborg Villapark")

Links

- Bygningsreglement (BR18): <https://bygningsreglementet.dk/>
- Tinglysning (se tinglyste servitutter, deklarationer mv):
<https://www.tinglysning.dk/tinglysning/landingpage/landingpage.xhtml>
Du skal bruge NemID/MitID for at logge ind.
- Sorø-kortet (her kan gældende forhold ses, fx beskyttelseslinjer, matrikler, lokalplaner, kommuneplanrammer mv.):
https://drift.kortinfo.net/Map.aspx?Site=Soroe&Page=Soroe_kortet&MapCenter=662687.7660261798;6147167.662309932&MapLevel=14.271197497730617&ThemeLinks=1005702,1005728&ThemeTreeLink=9865&Background=5621&Client=Auto
- "Byg og Miljø" (selvbetjeningsløsning til ansøgning om byggetilladelse):
<https://www.bygogmiljoe.dk/>
Du skal bruge NemID/MitID for at logge ind.
- Grundejerforeningen Tuelsborg Villapark:
<https://www.tuelsborgvillapark.dk/>