

## Fælles dokument for Bugten

### Kort om Bugten og gældende deklaration

Bugten ved Juelsminde er et unikt fritids- og bademiljø, som bør bevares så oprindeligt som muligt. Området er udpeget som kulturmiljø i Hedensted Kommunes kommuneplan, men er aldrig blevet gennemgået med henblik på at sikre husenes individuelle bevaringsværdier.

Området er omfattet af 2 deklarationer, en der omfatter husene tættest på byen og en der omfatter den række af huse, der ligger ved området kaldet Strandore lidt mere nordligt. Deklarationerne har været medvirkende til at husene har bevaret deres oprindelige præg og størrelse. Deklarationen for området tættest på byen har stillet størst krav til husenes udformning. Deklarationen for Strandore-området har givet lidt videre rammer (Bilag 4: Deklaration for bygningers ydre fremtoning) Matrikel nr. 109 er én stor samlet matrikel på 7069 m<sup>2</sup>, som i alt indeholder 26 badehuse fra 1900-tallet – muligvis tidligere. For at fastholde det gamle bygningsmiljø inkl. deres individuelle præg, så lavede ejer Palsgaard Gods A/S i samarbejde med daværende Juelsminde Kommune, en deklaration vedr. bygningernes ydre fremtoning m.m.

*”Bygningerne må ikke ændres eller udvides. Dette skal dog ikke være til hinder for mindre udvidelser til at opfylde et tidssvarende behov for et badeværelse, køkken eller lign.”*

Palsgaard Gods A/S er påtaleberettiget ift. gældende deklaration.

### Landskab og praksis

Retningslinjer for Hedensted Kommuneplan 2017-2029 udlægger området til Økologisk forbindelse, Det Grønne Danmarkskort, Klimatilpasningsområde, Lavbundsareal, Større sammenhængende landskaber ”Klejs Dal”, Værdifulde kulturmiljøer og inden for kystnærhedszonen. Med kun 100 m til vandet, så er arealet omkranset af strandbeskyttelseslinjen og grænser op til beskyttet strandeng (§ 3 beskyttet natur). Derudover er området omkring matriklen udpeget som fredskov med dertilhørende skovbyggelinje, der går ind over området hvorpå der er søgt om tilbygning.

### *Skovbyggelinje*

I skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. I sager, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven ikke, da hensynene til natur og landskab, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

### *Landzonetilladelse i kystnærhedszonen*

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, og der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 5 a, stk. 1, og § 35, stk. 3. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.

### *Landzone*

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. Badehusene i Bugten er registreret som sommerhuse og ligger uden for kommuneplanlagte områder.

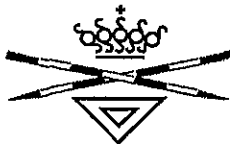
Nye sommerhuse og tilbygninger til sommerhuse i landzone kræver altid en landzonetilladelse. Men selve vurderingen af den enkelte sag sker på baggrund af praksis i kommunen og praksis i

Planklagenævnet. Vedhæftet er en afgørelse fra Planklagenævnet. De er 2. instans og kan både omgøre, bekræfte eller tilbagesende afgørelser truffet af kommunerne (som er 1. instans) vedr. byggeri i landzonen. Se også afgørelse fra Planklagenævnet om fritidshus i Bugten.

I områder med små sommerhuse, badehuse og lign. tæt på kysten gælder en restriktiv praksis, hvorefter der som udgangspunkt ikke bør gives landzonetilladelse til bygninger, herunder badehuse, der er større end de små bygninger, som der ligger eller tidligere har ligget på grunden. Det betyder, at der ikke kan gives landzonetilladelse til erstatning af en bygning på 8-10 m<sup>2</sup> med en bygning på 13 m<sup>2</sup>. Der kan dog normalt accepteres en mindre tilbygning, hvis udvidelsen sker for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Det betyder, at der for de helt små huse kan accepteres en mindre tilbygning på 6-8 m<sup>2</sup> for at muliggøre et tidssvarende badeværelse. Det samme gælder de lidt større huse, hvor en mindre tilbygning på 2-4 m<sup>2</sup> accepteres af samme grunde.

Landinspektør-firmaet

**Bonefeld & Bystrup A/S**



Strandpromenaden 6  
8700 Horsens

Tlf. 76 28 60 60 / Fax 76 28 60 61  
post@landplan.dk - CVR.nr: 21 30 61 85

Matr.nr. 1-d, 1-e, 36-c Klakring By, Klakring

Retsafgift: 1400,- kr

MODTAGET

- 3 AUG. 2004

Anmelder:

Landinspektør-firmaet  
BONEFELD & BYSTRUP A/S  
Strandpromenaden 6 - 8700 Horsens  
Tlf. 76 28 60 60  
J.nr. 23813 SVS/bbr  
rev. 5/3-04

RETTEEN I HORSSENS.

Deklaration om bygningernes ydre fremtoning m.m.

**KOPI**

Undertegnede ejer af matr.nr. 1-e, 1-d, 36-c Klakring By, Klakring pålægger herved delareal nr. 2 af matr.nr. 36-c, delareal nr. 5 af matr.nr. 1-d og delareal nr. 7 af matr.nr. 1-e, herefter benævnt deklarationsområdet, jfr. vedlagte kortbilag udfærdiget i februar 2004 af Landinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup A/S, nedennævnte bestemmelser.

Deklarationsarealet (ca. 0,7 ha), der er under særskilt matrikulering og afmærket med betonskelpæle, er identisk med det areal Strandbeskyttelseskommissionen har friholdt fra strandbeskyttelseslinien, og som rummer en række strandhuse (badehuse) fra 1920-30'erne, således som vist på vedlagte kortbilag.

Deklarationsarealet rummer 26 husenheder. Antallet af husenheder må ikke forøges.

1. Farve- og materialevalg

Husenes ydervægge skal altid være opført af massivt træ, altså ikke pladematerialer eller andre kompositter. Taget sort tagpap. Huse, som på deklARATIONSTIDSPUNKTET har en anden tagbelægning ændres til sort tagpap i forbindelse med udskiftning af taget, dog senest 2020.

Væggene skal være malet i sort eller svenskrød. Vinduerne (sprosser, lodposter, karme o.lign.) males hvide.

ORIGINAL 172322 01 0000.0051 16.03.2004 T  
1.400,00V

2. Ændring af husene

Det er målet af fastholde det gamle bygningsmiljø med badehusene fra begyndelsen af 1900-tallet incl. det individuelle præg.

Bygningerne må derfor ikke ændres eller udvides. Dette skal dog ikke være til hinder for mindre udvidelser til at opfylde et tidssvarende behov for et badeværelse, køkken eller lign.

Alle mindre tilbygninger skal placeres på bagsiden (vestsiden) af den eksisterende bygning og opføres i samme stil som denne.

Bygningerne må ikke forsynes med store vinduespartier i f.eks. plast – metalindramning eller andre miljøfremmede bygningsdele.

Denne bestemmelse forhindrer dog ikke gennemførelse af det byggeri, der er meddelt byggetilladelse til på deklARATIONSTIDSPUNKTET (hus nr. 25 og 26).

Landinspektør-firmaet

**Bonefeld & Bystrup A/S**



Strandpromenaden 6

8700 Horsens

Tlf. 76 28 60 60 / Fax 76 28 60 61

post@landplan.dk - CVR.nr: 21 30 61 85

Alle ønsker om bygningsændringer skal forud skriftligt godkendes af de påtaleberettigede.

### 3. Brand- eller anden ødelæggelse, helt eller delvist.

Deklarationen er ikke til hinder for genopførelse af bygninger i stort set samme stil og størrelse som den beskadigede bygning, hvis der i øvrigt kan opnås tilladelse til det, og det sker efter retningslinierne i denne deklaraations punkt 1 og 2.

Genopførelsen skal forud skriftligt godkendes af de påtaleberettigede

### 4. Beplantning

Bygningerne skal fortsat ligge i "åben kontakt" med stranden. Der må derfor ikke etableres beplantning på østsiden af bygningerne, som kan sløre den visuelle forbindelse mellem stranden og husene.

### 5. Påtaleret

Påtaleberettiget i henhold til bestemmelserne i denne deklaration tilkommer den til enhver tid værende ejer af deklaraationsarealet samt Juelsminde Kommune

Foranstående deklaration begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for al pantegæld på matr.nr. 1-e, 1-d, 36-c Klakring By, Klakring, idet der med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Dato: 4. 3. 2004

For Palsgård Gods A/S, reg.nr. 2343917 - som ejer af matr.nr. 1-d, 1-e, 36-c Klakring By, Klakring:

Birger Brix

Nærværende deklaration godkendes både i egenskab af påtaleberettiget og i medfør af § 42 i lovbekendtgørelse nr. 388 af 06.06.1991 om planlægning, idet samtidig erklæres, at tilvejebringelse af lokalplan er ikke påkrævet

Juelsminde Kommune, den 10. marts 2004  
P.k.v.

Peter Schmidt Hansen

Henna Seidina

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Horsens  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 3

Akt.nr.:  
A 594

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 C m.fl. Grund, Klakring By, Klakring

Ejendomsejer: Palsgaard Gods A/S

Lyst første gang den: 16.03.2004 under nr. 14911

Senest ændret den : 16.03.2004 under nr. 14911

Lyst med frist til 01.07.2005 til matrikulær berigtigelse  
fsv. angår matr. nr. del 2 af 36 C, del 5 af 1 D og del 7 af  
1 E Klaring By, Klakring

-

Dokumentet vil blive slettet efter fristens udløb, med mindre det  
forinden er modtaget til endelig lysning. Det bemærkes, der forfalder  
fuld stempel ved fristens udløb.

-

Rids nedlagt i akt

Retten i Horsens den 17.03.2004

  
Inger Andersen, tlf. 76254558