Til nye medlemmer af Grundejerforeningen Dammegårdsskoven.

(Denne skrivelse kan også findes på foreningens hjemmeside!)

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Dammegårdsskoven har besluttet at fremsende denne skrivelse til alle nye ejere af sommerhuse. Initiativet skal ses som en hjælp til og sikring af, at vi ved fælles indsats kan bevare det smukke område som Dammegårdsskoven udgør.

Nedenstående er baseret på et udpluk fra fredningsbestemmelserne vedr. Strandmarken. Fredningen stammer tilbage fra 1967, da der samtidigt blev givet tilladelse til udstykning af sommerhusgrunde. Erfaringsmæssigt er det ikke alle, som læser fredningsbestemmelserne som det første efter erhvervelse af et sommerhus.

1. Husene i strandmarken er begrænset til 150 m² bebygget areal. Her medregnes også fx overdækkede terrasser/carporte. Hvis der er tale om én bygning på matriklen, kan begrænsningen på 120m² beboelsesareal lempes. Det kræver dog dispensation fra Fredningsnævnet. Er der tale om 2 adskilte bygninger, må beboelsen max. være på 120m² og 30m² til fx carport. Der er også begrænsninger for bygningernes højde, farve og materialevalg mv. Der må max. være 2 bygninger på matriklen.
2. Afstandskravet for bebyggelse er 25m. til vejmidten i forhold til Kjøddtynjan. Til de øvrige veje er afstandskravet 10m. til vejmidten. Til naboskel skal afstanden være mindst 5m. Der gælder specielle regler om opsætning af hegn.
3. Man kan lovligt rydde skov op til 10m fra bebyggelsen. Hvis man ønsker udtynding udenfor denne grænse, har kommunen tilbudt at være rådgivende. Man skal være opmærksom på, at områdets præg af sandflugtsplantage er sikret i fredningsbestemmelsen og ifølge denne, skal den eksisterende bevoksning i området (gran, fyr, lyng) stedse bevares. De træer, som vokser på den enkelte parcel, er således en del af vores fælles skov. Til oplysning, kan et fyrretræ med en diameter på 25 cm. være 60 år gammelt. Derfor bør vi alle værne om træerne.
4. Ovenlysvinduer er ikke tilladte. Der kan søges dispensation til isætning af ovenlysvinduer, når de ikke er synlige fra vejene.
5. Solceller, som producerer el, er pt. ikke lovlige. Solfangere op til 6 m² er blevet godkendt. Opsætning af solfangere kræver dispensation fra Fredningsnævnet. Placeringen skal overholde visse regler.
6. Udendørs ildsteder er ulovlige. Dog er brug af grill tilladt, når det foregår på forsvarlig vis. Det anbefales, at man benytter gas- eller el-grill. Der er også givet tilladelse til anvendelse af udendørs bade, som opvarmes ved gas eller el.
7. Kjøddtynjan er udlagt i en bredde af 10m. Fjælstaunijn og alle sideveje er 8m. brede. Stierne er alle 3m. Dvs. at grundene, i langt de fleste tilfælde, ikke går helt ud til vejene. Det er vigtigt, at man orienterer sig om, hvor skelpælene befinder sig, før man placerer sit skraldestativ eller fjerner uønsket bevoksning.
8. Det anbefales, at man altid søger kommunen om byggetilladelse herunder nybygningers placering på grunden. Det kan være både ærgerligt og dyrt at skulle ændre på tingene efterfølgende.
9. Ovenstående er, som sagt, kun udpluk fra fredningsbestemmelsen vedr. Strandmarken. Fredningsnævnet, kan dispensere fra reglerne. Hvis man ikke mener at kunne få opfyldt sine ønsker indenfor fredningen, kan man søge Fredningsnævnet om dispensation. Det foregår som regel via kommunen. Afgørelser truffet af Fredningsnævnet kan evt. ankes til højere myndighed.

Kommunens kommentar:

**Man er som grundejer forpligtet til at kende og overholde fredningsbestemmelserne (uanset at man har læst denne skrivelse). Der kan være flere bestemmelser, der kan være aktuelle for den enkelte end de, der nævnes her.**

Generelle betragtninger:

Overordnet set, må man afgøre med sig selv, om fredningsbestemmelserne er mest til gene, eller om de er en sikring af, at vi også i fremtiden vil kunne genkende området.

Kommunen har det overordnede tilsyn med Strandmarken og har hjemmel til at sanktionere grove overtrædelser af fredningsbestemmelserne. Da området er på mere end 600 hektar, er der selvfølgelig ikke tale om daglige besøg. Det betyder, at det altid vil være en god idé at orientere kommunen før evt. aktivitet, så man ikke senere bliver mødt af krav om genplantning af fældede træet, nedrivning, bøder e.l.

Hvis man ønsker fx at opmåle arealet af sit hus, eller finde sine skelpæle, kan man med fordel benytte det interaktive kort, som kommunen stiller til rådighed på adr.:

<https://drift.kortinfo.net/Map.aspx?page=ArealInformation&Site=Bornholm>

Her er alle tænkelige funktioner til rådighed. Det kræver selvfølgelig lidt øvelse at benytte de mange muligheder. Start med at notere adressen ved at bruge ”knappen” i den vandrette menu. Herefter zoomes der ind til dit hus.

Som tommelfingerregel, kan man, når man har bestemt arealet som taget dækker, fratrække den halve omkreds af bygningen. Der gives nemlig lempelse for et udhæng på op til 0.5m.

Den gældende fredningsdeklaration fra 1967 og hele fredningshistorikken, samt alle dispensationer givet gennem tiden, findes på adr.: <https://www2.blst.dk/nfr/03714.00.pdf>

Filen opdateres løbende, så man kan ved at benytte menuen til venstre hurtigt finde de sidste dispensationer eller afslag på samme.

Alle medlemmer af grundejerforeningen kan selvfølgelig også søge hjælp og rådgivning ved henvendelse til bestyrelsen. Kontaktoplysninger findes på foreningens hjemmeside: <https://www.dammegaardsskoven.dk/>

Her vil man bl.a. også kunne finde oplysninger vedr. forebyggelse af brand, som er et meget vigtigt emne i et område som vores.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen