

Administrationsgrundlag for bebyggelse langs Kanalstien ved Kammerslusen, Ribe

Undertegnede ejer af, matr.nr. 23f, Nr. Farup By, Farup, matr.nr. 39b, Nr. Farup By, Farup, matr.nr. 117a, Nr. Farup By, Farup, matr.nr. 190b, Nr. Farup By, Farup, matr.nr. 83d, Nr. Farup By, Farup, matr.nr. 197, Nr. Farup By, bestemmer herved bindende for nuværende og fremtidige ejere og brugere af de pågældende ejendomme, følgende:

KULTURMILJØ og ANVENDELSE

Diget, sluseanlægget Kammerslusen samt bebyggelsen med fritidshuse langs åen er udpeget i kommuneplanen for Esbjerg Kommune som et værdifuldt kulturmiljø med høj national værdi og med anvendelsen Grønt Danmarkskort. Kulturmiljøet ligger i Nationalpark Vadehavet, og ved Vadehavet, som er UNESCO Verdensarv.

Nord for Ribe Å's oprindelige udløb ligger en kanal, færdiganlagt i 1855. I forbindelse med havdigets opførelse fra 1911-1913 blev Kammerslusen anlagt. På kanalens nordside opstod en række små fritidshuse, der i størrelse og placering respekterede åbrinken og havde oprindeligt kig mellem hytterne ud over marsklandskabet. De var typisk placeret med den længste facade mod åen og udført med symmetriske saddeltage, både med og uden valm. Det åbne marsklandskab fremstod uden dominerende træer og buske.

Området med bebyggelse langs Kanalstien har udviklet sig til større sommerhuslignende bebyggelse med hegn mellem husene, så det fremstår som lukket og tilbygget uden det oprindelige kig mellem husene. Anlæg af terrasser og adgang til bådebroer skjuler mange steder åbrinken.

Bygningerne er opført på lejet grund, som Esbjerg Kommune ejer.

Det er et politisk mål med bestemmelserne i administrationsgrundlaget, at de skal bidrage til at bevare den kulturhistoriske værdi i det værdifulde kulturmiljø i overensstemmelse med den oprindelige karakteristiske bebyggelsesstruktur, bygningernes placering, arkitektur og størrelse og anvendelse af materialer og farver.

§ 1 - AREALET

Stk. 1. Administrationsgrundlaget gælder for bebyggelsen, omfattet af de ovenstående matrikel nr., og som vist på bilag 1.

Stk. 2. Der må kun opføres ét fritidshus og ét udhus på hver grund.

Stk. 3. Lejerne af jordlodderne har pligt til at være betalende medlem af "Lejerforeningen Kammerslusen".

§ 2 – Udstykning

Stk. 1. Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 3 - GRUNDENS BENYTTELSE

Stk. 1. Fritidshuset må kun anvendes til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.

Stk. 2. Grundene og bebyggelse herpå skal holdes i en sådan stand, at det efter Esbjerg Kommunes opfattelse fremtræder i en både pæn, sømmelig og brugelig stand og skal i øvrigt anvendes på en sådan måde, at det ikke medfører gener for de omkringboende.

Stk. 3. Såfremt en henstilling om at bringe forholdene i orden ikke følges, er Esbjerg Kommune berettiget til at bringe forholdene i orden for lejerens regning.

Stk. 4. Nedgravning af affald samt al henkastning af grene og affald m.v. er forbudt i området, på tilstødende arealer og i grøfter og vandløb.

Stk. 5. Opstilling af campingvogne af enhver art, også til brug som udhus, er ikke tilladt og vil medføre krav om omgående fjernelse. Sker dette ikke indenfor den af Esbjerg Kommunen fastsatte frist, kan lejemålet ophæves.

§ 4 –Tilladelser

Stk. 1. Al bebyggelse, både nyt og renoveringer, terrænændringer, ændringer i brinken eller etablering af bådebroer, kan først påbegyndes, når der er indhentet de fornødne myndighedstilladelser.

Stk. 2. Al bebyggelse kræver ansøgning om landzone- og byggetilladelse.

Stk. 3. Al bebyggelse, tilplantninger og ændringer i terrænet kræver ansøgning om dispensation fra åbeskyttelseslinjen der afkastes af Ribe Å

§ 5 – BRANDSIKRING AF BEBYGGELSE

Stk. 1. Opførelse af ny bebyggelse skal overholde gældende bygningsreglements brandbestemmelser for fritidshuse.

Stk. 2. Fritidshuse der ikke overholder de brandkrav der gælder ved opførelse/renovering og fritidshuse opført uden tilladelse kan bestå uden yderligere tiltag/ombygning ift. brandsikring, under forudsætning af at der forud for vedtagelse af nærværende administrationsgrundlag er etableret et fælles røgalarmanlæg. Fritidshusene mv. skal løbende når de renoveres eller der bygges nyt, leve op til gældende brandkrav i bygningsreglementet. Når lejekontrakterne skal fornyes eller overdrages til anden ejer, skal fritidshusene ombygges så de overholder bygningsreglementets brandkrav. I forbindelse med ejerskiftet kan der indgås betingede lejeaftaler med to års frist til at bringe forholdene i orden, jf. § 11, stk. 2.

Note:

Fritliggende selvstændige boliger (herunder fritidsbolig) vil jf. præ-accepterede løsninger og med "normale" konstruktioner skulle placeres med en indbyrdes afstand på 5 m, medmindre der etableres en brandadskillende EI 60 væg [BD-bygningsdel 60]. Hvis fritidshusene opføres så vægge mod skel (mod begge naboer) opfylder en EI 60 væg med minimum klasse 2 beklædning, kan byggeriet indplaceres i en brandklasse 1 og kan godkendes uden brug af certificeret brandrådgiver. Byggeri kan ved etablering af brandadskillende EI 60 vægge opføres med mindre end 5 m afstand.

§ 6 – BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bebyggelsen skal udføres i træ og ikke grundmuret. Der må kun bygges i én etage, og der må ikke etableres hems.

Stk. 2. Facadehøjden må maksimalt være 2,55 meter, målt fra overkant sokkel/punktfundament til overkant facadevæg.

Stk. 3. Fritidshuset må udformes med et mindre fremspring, placeret vinkelret på facaden mod åen på maksimalt 2 meter. Bygningsdelen må udformes med gavlmotiv, maksimalt udgør 1/2 af facadelængden og skal underordne sig hovedhuset. Tagrygningen skal ligge minimum 0,5 meter under tagrygningen på hovedhuset.

Stk. 4. Taget på fritidshuset skal være symmetrisk saddeltag med eller uden valm, for så vidt angår nyt byggeri eller tilbygning efter administrationsgrundlaget er vedtaget.

Stk. 5. Tagkonstruktionen på fritidshuset udføres med en taghældning på mellem 20 – 30 grader med det vandrette plan, for så vidt angår nyt byggeri eller tilbygning efter administrationsgrundlaget er vedtaget.

Stk. 6. Taget udføres med synlige spær, uden sternbræt og med maksimalt 10 cm udhæng. Udføres fritidshuset med tagrender skal disse være i zink, for så vidt angår nyt byggeri eller tilbygning efter administrationsgrundlaget er vedtaget.

Stk. 7. Taget udføres i sort tagpap eller eternit i sort eller grå.

Stk. 8. Der må ikke isættes ovenlysvinduer i tagkonstruktionen.

Stk. 9. Tagkonstruktionen på udhuse udføres med maksimalt 30 graders taghældning. Taget må udføres som symmetrisk saddeltag med eller uden valm, med ensidig taghældning eller fladt tag.

Stk. 10. Bestemmelserne i stk. 5, stk. 6 og stk. 7 gælder også for udhuse.

Stk. 11. Hver enkelt bygning på samme lod skal fremstå i den samme farve. Facader må kun fremtræde i en af de farver, som er anvist med farvekoder i bilag 2.

Signalfarver og glans tillades ikke.

Stk. 12. Der må ikke opsættes nogen form for solceller, solfanger, solpaneler, alle typer af møller og turbiner og udluftningsapparater og lignende, der er synlige i facaden eller på taget. Der tillades mindre ventil placeret i væg ved ventilationsriste.

Stk. 13. Øvrige tekniske anlæg må ikke være synlige i facaden, medmindre de er lovpligtige.

Stk. 14. Der kan etableres en varmepumpe til hvert hus. Varmepumpen må maksimalt have en afstand fra overkant sokkel/punktfundament på 0,4 meter, og den udvendige del må ikke placeres i længefacaden ud mod stien mod nord.

Stk. 15. Der må etableres hegn i skel til nabohuset i maksimalt 1 meters højde. Hegnet må starte i byggelinjen, der ligger i flugt med nabobebyggelsen og må ikke gå længere ned mod åen end terrassen. Det tillades, at hegnet er højere end 1 meter ved den nabo, hvor terrænet ligger lavere. Se bilag 3.

Hegnet skal udføres i træ, udført med lodrette eller vandrette brædder. Hegnet males i en sort dækkende farve.

Stk. 16. Der må etableres hegn i samme bredde som terrassen, som er maksimalt 4 meter, i forlængelse af gavlen af fritidshuset. Hegnet må maksimalt være 1,8 meter højt og kan males i sort eller samme farve som fritidshuset.
Der kan opsættes hegn langs terrassen mod vest og øst.

Der må opsættes et hegn på maksimalt 1,10 m i højden langs terrassen ud mod åen, hegnet skal fremstå åbent. Hegnet skal udføres i træ, udført med lodrette eller vandrette brædder. Se bilag 4.

Stk. 17. Hegn, der er placeret langs med stien, mellem bebyggelsen, må maksimalt være 1,20 meter i højden.

Hegnet skal udføres i træ, udført med lodrette brædder eller vandrette brædder. Hegnet males i en sort dækkende farve.

Stk. 18. Terrasse mellem fritidshuset og åen må kun etables i en bredde på 4,0 meter fra den del af fritidshusets ydervæg der er længst væk fra åen. Se bilag 5.

Indhak i ydervæggen, der er længst væk fra åen på maksimalt $\frac{1}{4}$ af fritidshusets længde, indgår ikke i udmåling af terrassens bredde på 4 meter.

Stk. 19. Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse nord for stien. Lovlige bebyggelser/udhuse kan bestå, indtil disse forgår eller fjernes. Se bilag 6 for lovlige bygninger.

Stk. 20. Antenner må ikke være synlige fra veje eller stier.

Stk. 21. Skorstene skal udføres med stålør og skal være matsort.

Stk. 22. Det er ikke tilladt at opsætte nogen form for skiltning eller reklamering. Der kan opsættes husnummer skilt på hvert hus, enten et træ -, keramik- eller emaljeskilt.

Herudover tillades et navneskilt til hvert enkelt fritidshus i de nævnte materialer. Størrelsen på skiltet må ikke skæmme huset eller omgivelserne.

Stk. 23. Døre og vinduer skal udføres i træ. Døre og vinduer kan ud over farverne i bilag 2, males hvide.

§ 7 – AREALSTØRRELSE OG PLACERING AF BYGNINGER

Stk. 1. Der må maksimalt bygges 45 m² fritidshus og 15 m² overdækket areal til ophold, dog maksimalt 50 m² bebygget areal i alt.

Stk. 2. Fritidshuset skal udføres som et længehus, med rygning parallelt med åen. Der kan i særlige tilfælde dispenseres, hvis loddet er ekstraordinært smalt og efter en konkret vurdering. Se bilag nr. 7.

Mindre fritliggende udhuse i tilknytning til fritidshuset må opføres med rygning vinkelret eller parallelt mod åen.

Stk. 3. Fritidshusets langside skal placeres i byggelinjen i flugt med nabobebyggelserne og i øvrigt efter Esbjerg Kommunes anvisning.

Afstanden fra bebyggelsens vestgavl til "skel" skal være min. 1 meter.

Afstanden fra bebyggelsens østgavl til "skel" skal være min. 2 meter.

Stk. 4. Fritidshuse, placeret i matr. nr. 39b, Nr. Farup By, Farup, nord for stien, der løber langs med nordsiden af fritidshusene, som ligger ud mod Ribe å, må placeres med gavlen imod stien.

Afstanden fra bebyggelsens vestfacade til "skel" skal være min. 1 meter.

Afstanden fra bebyggelsens østfacade til "skel" skal være min. 2 meter.

Stk. 5. Kælder er ikke tilladt.

Stk. 6. Der må ikke ske terrænregulering, og bygninger eller terrasse må ikke graves ned i terræn.

§ 8 – BROTYPER

Stk. 1. Pontonbroer af T-typen, der ikke er større end 4x2 m og med 1 m bred adgangsbro, kan som udgangspunkt forventes godkendt. Se bilag 8.

Stk. 2. Broerne forankres ved landfæstet og ikke via selve brohovedet/pontonen, så der ikke placeres pæle i vandløbet. Broerne og pontoner må ikke kunne anvendes som opholdsareal og der må ikke etableres rækværk, bænke og lignende.

Stk. 3. Der kan etableres et simpelt rækværk på den ene side af adgangsbroen. Rækværket skal godkendes inden etablering.

Stk. 4. Broer skal udføres med overflader af enten rå træ eller kunsttræ. Træ skal enten være ubehandlet eller overfladebehandles med linolie.

Stk. 5. Det kan kun godkendes én bro ved hvert lejemål.

§ 9 - ANLÆG I OG LANGS BRINKEN

Stk. 1. Mellem lejemålene, og på de enkelte lejemål, skal det være muligt for odderen at færdes uhindret langs vandløbets brink. Der accepteres ikke tværgående hegn eller andre forhindringer langs brinken, uanset materiale.

Stk. 2. Langs med brinken må der ikke placeres anlæg/forhindringer, herunder hegn, uanset materiale og udformning, i en afstand af 2 meter fra koten 0.5 meter DVR90.

Anlæg/forhindringer, herunder hegn der er tættere på, skal fjernes.

Stk. 3. Brinksikring, erosionssikring og lign. anlægs øverste kote må ikke overstige 0,5 m DVR90. Placeringen på lejemålet fastsættes ved en konkret vurdering i forbindelse med myndighedsgodkendelsen. Den synlige del af konstruktionen skal fremstå i naturmaterialer.

§ 10 – LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. Det er tilladt at indlægge el.

Stk. 2. Der kan ansøges om etablering af en samletank til spildevand.

§ 11 – FRISTER FOR OVERHOLDELSE AF ADMINISTRATIONSGRUNDLAG

Stk. 1. Bestemmelserne i dette administrationsgrundlag er gældende fra den dato, den vedtages i Esbjerg Kommune.

Stk. 2. Eksisterende bebyggelse, som er opført uden tilladelse skal lovliggøres, så bebyggelsen overholder gældende bygningsreglement og administrationsgrundlagets bestemmelser. Dette skal ske løbende, senest når den enkelte bebyggelse renoveres, der opføres ny bebyggelse eller når lejekontrakten skal fornyes eller overdrages til anden ejer (herunder også overdragelse mellem familiemedlemmer). I forbindelse med ejerskiftet er der to års frist til at bringe forholdene i orden. Sker dette ikke, tilbagegår brugsretten af loddet til Esbjerg Kommune.

Stk. 3. Eksisterende bygningsdele som er udført i ikke godkendt materiale, skal erstattes af bygningsdele i godkendt materiale senest ved udskiftninger og renoveringer eller ved ombygning/facadeændringer, f.eks. vinduer, døre, fibercement "brædder" og tagplader af metal.

Stk. 4. Hvis farven på eksisterende bygninger eller bygningsdele ikke overholder de i § 6, stk. 11 nævnte farver, skal disse ændres på tidspunkt for opfriskning af maling, dog senest 5 år efter administrationsgrundlaget er vedtaget.

Ved anvendelse af signalfarver skal disse ændres senest 1 år efter vedtagelsen.

Stk. 5. Allerede opsatte plankeværk, hegn, rækværk og lignende, jf. § 6, stk. 15, 16 og 17 samt lovlige anlagte terrasser ud mod åen jf. § 6, stk. 18, skal først overholde administrationsgrundlaget, når der er tale om renovering eller eksisterende erstattes af nyt.