

Gendoptryk 1998

HUSEJERFORENINGEN HORSBRED Oktober 1991

TIL MEDLEMMERNE

Som nævnt i beretningen på den ordinære generalforsamling i 1991, havde bestyrelsen, fra Vallensbæk Kommune, Teknisk Forvaltning, modtaget en sammenfatning af de regler, der i tidens løb er fastsat for ændringer i bebyggelsen.

Under den efterfølgende debat blev det tilkendegivet, at regelsættet ikke måtte medføre skarpere restriktioner end den nuværende anvendte praksis.

Det blev også tilkendegivet, at det ville være praktisk, for den enkelte husejer, at have et sådant sæt regler, således at man altid vidste hvad man måtte og ikke måtte.

Bestyrelsen har haft positive forhandlinger med Teknisk Forvaltning, og resultatet af disse forhandlinger er nu godkendt af Byggesags- og Planlægningsudvalget.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det er et godt initiativ, der er udvist fra Teknisk Forvaltning, og at det resultat vi har nået, er meget tilfredsstillende.

Hermed følger kopi af :

Følgeskrivelse fra Byggesags- og Planlægningsudvalget.

Retningslinier for bygningsændringer.

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne

Erik Hansen, formand.

Vallensbæk kommune

Byggesags og Planlægningsudvalget

Husejer foreningen Horsbred

v/fmd. hr. Erik Hansen

Horsbred 64

2625 Vallensbæk

Dato 30 Aug. 1991 J.nr. Matr.nr. 13 S Ref. Al/saa

Vedr. : Retningslinier for ændringer i bebyggelsen Horsbred 1 - 123, lbyco.

Husejerforeningens forslag til farver på træværk har den 14. august 1991 været forelagt

Byggesags- og planlægningsudvalget.

Det blev vedtaget at godkende de foreslåede farver.

På vedlagte sæt af retningslinier er ændringerne indført i punkterne 3, 4-b og 5.

Kommunen vil herefter administrere i henhold til de vedtagne bestemmelser.

Andre former for ændringer vil ikke kunne godkendes. Såfremt der opstår ønsker om byggeri m.v., der ikke er omfattet af retningslinierne, skal sådanne forslag behandles i husejerforeningen og derefter fremsendes til kommunen, der tager stilling til om ændringerne kan godkendes.

Med venlig hilsen

Lone Schriver

formand stadsingeniør

Flemming Olesen

KÆDEHUSE, HORSBRED 1 - 123 (SAMTLIGE NUMRE)

RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

1. Generelle oplysninger
2. Overdækninger
3. Dør- og vinduespartier
4. Tilbygninger
5. Udestuer
6. Tag med 180 tagrejsning.

Godkendt af Byggesags- og planlægningsudvalget den 14. august 1991.

1. GENNERELLE OPLYSNINGER

Kædehusbebyggelse, Horsbred nr. 1 - 123 er opført i 1967.

Der er for området tinglyst en deklaration i 1967, der blandt andet fastlægger bestemmelser for bebyggelse, haver og hegnshold. Desuden er området omfattet af bestemmelserne i pattiell byplanvedtægt nr. 5.

Deklarationen fastlægger generelt, at bebyggelsen ikke må ændres uden de påtaleberettigedes tilladelse.

Gennem årene er der fremsat forslag og til- og ombygninger og ændringer af facader. Kommunen har givet en række tilladelser, der er gengivet i det følgende.

Udnyttelsesgraden for området er i byplanvedtægten fastlagt til 0,3. Udover de oprindeligt opførte 107 m² bolig og 12 m² udhus, kan der på hver ejendom maximalt udvides med 57 m².

De arealer der medregnes i udnyttelsesgraden er tilbygninger i carportarealet samt foran boligen, herunder også udestuer.

Terrasseoverdækning og carporttag medregnes ikke i udnyttelsesgraden og får således ikke indflydelse på omfanget af de ovenfor nævnte tilbygningsmuligheder.

Husejerforeningen har vedtaget, at det fra 1989 ikke mere er tilladt at installere pejse og brændeovne. Der skal gøres opmærksom på, at kommunalbestyrelsen i henhold til miljølovgivningen kan nedlægge forbud med allerede installerede pejse og brændeovne, såfremt fyringen forårsager gener for de om boende

Tilbygninger og overdækninger kræver tilladelse fra Vallensbæk Kommune som nærmere beskrevet under de enkelte punkter.

Efter indførelse af bygningsreglement for småhuse i 1985 skal der ikke søges om tilladelse til ombygninger og vedligeholdelsesarbejder i eksisterende lovlig bebyggelse. Indvendig ombygning kan foretages uden tilladelse. Der gøres dog opmærksom på, at det er ejeren, der skal påse, at bygningsreglementets bestemmelse

for indretning af boliger overholdes.

KÆDEHUSE, HORSBRED 1 - 123 (SAMTLIGE NUMRE)

RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

Ændring af tagkonstruktionen er at betragte som vedligeholdelsesarbejde, der ikke kræver byggetilladelse.

Dog skal der fremsendes en ansøgning bilagt tegning og beskrivelse, der viser overholdelse af de vedtagne regler for tagets udseende.

2. OVERDÆKNINGER MELLEM BETONDRAGERNE OG BYGNINGER.

Der kan udføres en bærende konstruktion med gennemskinnelige plastikplader til carport- og terrasseoverdækning.

Det er tilladt at overdække hele arealet mellem bolig og betondrager, når konstruktionen holdes bag betondragerne og skjult af disse. Konstruktionerne skal anmeldes til Vallensbæk kommune bilagt beskrivelse af materialer samt målsat tegning med oplysning om afledning af tagvand. Det overdækkede areal medregnes ikke i udnyttelsesgraden.

3. DØR- OG VINDUESPARTIER.

Havedør kan udskiftes med hæve/sænkedør med termoglas eller med almindelig havedør med termoglas.

Vinduesskodder kan udskiftes med udadgående tremme- skodde/tæt skodde samt indadgående ramme med termoglas eller med udadgående ramme med termoglas.

Såfremt skodderne ændres skal det ske samtidigt for samtlige vinduer i hver facade. Træværket kan gives de samme blå eller grønne farver som de oprindelige, samt imprægneringsfarver af alle dækningstyper

i valgfri nuancer inden for farverne hvid, grå, brun eller sort.

4. TILBYGNINGER.

En tilbygning er en egentlig udvidelse af boligarealet, og bygningen skal derfor opfylde kravene i bygningsreglementet

for småhuse, i det omfang bestemmelserne er relevant for byggeriet. Tilbygninger kan placeres 2 steder.

A. Der kan opføres en tilbygning foran opholdstue og kamre. Den ene korte side skal være enten læmuren eller være placeret ud for boligens anden gavl. Facaden skal flugte med betondrageren. Facadens udseende skal tilnærmes boligens facader så meget som muligt og skal fremstå i en gråhvid farve.

B. Der kan opføres en tilbygning ved indgangssiden mellem boligen og naboskel. Det eksisterende udhus kan inddrages. Facaderne skal udføres med bræddebeklædning. Bræddebeklædningen kan males med imprægneringsfarver af alle dækningstyper i valgfri nuancer inden for farverne hvid, grå, brun eller sort, der svarer til det eksisterende udhus. Vinduer og døre skal udføres på en måde, der harmonerer med de eksisterende døre og vindueer.

Tagkonstruktionerne skal udføres med en hældning på mindst 80. Ingen konstruktioner må være synlige over betondragerne.

Vægge mod nabobebyggelse skal lydisoleres.

KÆDEHUSE, HORSBRED 1 - 123 (SAMTLIGE NUMRE)

RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

Tilbygninger medregnes i udnyttelsesgraden og kræver byggetilladelse fra Vallensbæk kommune. Der skal fremsendes projekt indeholdende beskrivelse og fuldstændigt tegningsmateriale i henhold til bestemmelserne i bygningsreglement for småhuse.

5. UDESTUE.

En udestue er en let bygning, hvor den oprindelige facade med vinduer og dør skal bevares. Der må ikke installeres fast opvarmningsmulighed.

Udestuen skal placeres udfor opholdsstuen med læmuren som den ene side og med en længde på maksimalt

5,4 m og en bredde på 3,4 m, det vil sige facaden skal flugte med betondrageren. Tagkonstruktionen må ikke være synlig over betondrageren.

De 2 facader skal opføres i en let trækonstruktion. Mindst 50% af facaderne skal bestå af glas.

Brystningerne må max. være 90 cm høje excl. sokkel svarende til boligens sokkel. Brystningerne kan udføres af træ, murværk, plantemur og lignende.

Træværk kan males med imprægneringsfarver af alle dækningstyper i valgfri nuancer inden for farverne hvid, grå, brun eller sort.

Tagbeklædningen kan udføres med gennemsigtlige plastikplader eller der kan udføres en egentlig tagkonstruktion med tagpap. Taghældningen skal i sidstnævnte tilfælde være minimum 8°.

Udestuen medregnes i udnyttelsesgraden og kræver byggetilladelse fra Vallensbæk kommune. Der skal fremsendes projekt indeholdende beskrivelse og fuldstændigt tegningsmateriale i henhold til bestemmelserne i bygningsreglement for småhuse.

6. TAG MED 180 TAGHÆLDNING.

Over den oprindelige bolig, og kun her, kan udføres en ny tagkonstruktion med 180 taghældning.

Tagkonstruktionen skal udføres i princippet som vist på tegningerne på sidste side efter følgende principper:

Tagbeklædningen skal være sorte eternitbølgeplader, type B7 - 2 fodsplader.

Gavle skal udføres af hvid gennemfarvet eternit med lodrette dæklister pr. 60 cm. Eternitpladerne skal føres op til bølgepladerne uden vindsheder. Der må udføres 1 stk. lem i gavlen mod eget indgangsparti. Lemmen skal have samme udseende som gavlen.

Udhænget skal være vandret og udføres som vist på tegningen. Tagrenden skal være synlig.

Træværk skal fremtræde mørkt imprægneret

Tagkonstruktionen kræver ikke byggetilladelse, men der skal fremsendes ansøgning til Vallensbæk kommune, bilagt tegning og beskrivelse, der viser overholdelse af reglerne for tagets udseende. Endvidere skal der redegøres for afvanding af tag. Kloakledninger skal udføres af autoriseret kloakmester og anmeldelse skal fremsendes.

Udhæng: Tag.

Stern, 28 mm høvlet fyr. Taghældning, 18° hældning 1-3.

Lister, 100 X 20 mm høvlet fyr med not og fjer. B7 - 2 fodsplader sorte bølgeeternit.

Tagrende, plast ført på ny regnvandsbrønd. Præfab. gitterspær.

Ved bad og toilet udføres transparent plade
for lysgennemgang.

Ventilation fra bad, toilet og køkken
føres over tag.

Gangbro:

200 mm mineraluld.

Ekst. pap som dampspærre.

Ekst. tagplader.

Gavl:

38 x 100 mm tømmer.

10 mm hvid eternit.

Lodrette fuger udføres med
dækbrædder 18 x 70 mm.

B7 - 2 fodsplader sorte bølgeeternit.

BMF vinkelbeslag

90 x 48 x 3 x 48

4 stk. beslag pr. facade.

Vindbræt 200 mm mineraluld.

Pap

Underkant eternit

3/8 eksp. tionsbolt eller Red Head..