

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

1. Generelle oplysninger
2. Overdækninger
3. Væg i carport
4. Dør og vinduespartier
5. Tilbygninger
6. Udestue
7. Tag med 18° tagrejsning

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

1. GENERELLE OPLYSNINGER

Kædehusbebyggelsen, Syvhøjvænge nr. 90 – 222 (lige numre) er opført i 1969 – 70.

Der er for området tinglyst en deklaration i 1970, der blandt andet fastlægger bestemmelser for bebyggelse, haver og hegnsforhold. Desuden er området omfattet af bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 5.

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

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

3 former for bebyggelse medregnes i udnyttelsesgraden, der i byplanvedtægten er fastlagt til 0,3. Udover de oprindeligt opførte 107 m² bolig og 12 m² udhus, kan der på hver ejendom maksimalt udvides med 50,8 m².

De 3 bygninger, der medregnes er: Egentlige tilbygninger, udestuer samt udvidelser af udhuset.

Tilbygningen må maksimalt være på 36 m², udestuen på 18,4 m² og udhuset på 27 m². Alle 3 udvidelser kan således ikke tillades opført i fuld udstrækning på den enkelte ejendom, da det samlede areal som nævnt ikke må overstige 50,8 m².

Terrasseoverdækning og carporttag medregnes ikke i udnyttelsesgraden og får således ikke indflydelse på omfanget af de ovenfor nævnte 3 tilbygningsmuligheder.

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

De 3 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 i den oprindelige bolig kan således foretages uden tilladelse. Der gøres dog opmærksom på, at det er ejeren, der skal påse, at bygningsreglementets bestemmelse for indretning af boliger overholdes.

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.

Det er tilladt at installere pejs/brændeovn i såvel det eksisterende hus som i en tilbygning. Kommunalbestyrelsen kan dog i henhold til miljølovgivningen nedlægge forbud, såfremt fyringen forårsager gener for de omboende.

2. OVERDÆKNINGER MELLEML BETONDRAGERNE OG BYGNINGER

Der kan udføres en bærende konstruktion med gennemskinnelige plastikplader til carport og terrasseoverdækning. Det er tilladt at overdække hele området, 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.

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

3. VÆG I CARPORT

Det er tilladt at opstille en let træskeletvæg i carportarealet. Vindues og dørudformning kan vælges frit. Væggen må maximalt placeres i en afstand af 6 m fra eksisterende udhus.

Væggen skal behandles enten med sort farve som eksisterende udhus eller med en gråhvid farve, svarende til farven på boligen.

Taget skal bestå af gennemskinnelige tagplader.

Rummet er at betragte som udhus og/eller indgangsrum, der ikke må anvendes til beboelse.

Gulvet skal bestå af grus eller flisebelægning.

Såfremt der på grund af inddragelse af parkeringsareal på den enkelte ejendom, opstår behov for ekstra parkeringspladser, skal vejlauget forestå anlæg af disse, for eksempel langs tilkørselsvejens rabatter.

Opstillingen af væggen skal anmeldes til Vallensbæk kommune bilagt beskrivelse af materialer samt målsat tegning med oplysning om afledning af tagvand. Rummet medregnet i udnyttelsesgraden.

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

4. DØR OG VINDUESPARTIER

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

Vinduesskodder kan udskiftes med udadgående tremmeskodde/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 den samme blå farve som den oprindelige, alle jordfarver samt farveløs imprægnering.

5. TILBYGNING

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.

Tilbygningen kan opføres foran opholdsstue og kamre, dog således, at den ene korte side altid skal være enten læmuren eller være placeret ud for boligens anden gavl. Facaden skal flugte med betondrageren.

Det maximale areal er 36 m², men det er tilladt, med ovennævnte begrænsninger, at bygge mindre efter ønske.

Taget skal udføres med en hældning på mindst 8°. Konstruktionen skal holdes skjult bag betondrageren.

Facaderne skal tilnærmes den eksisterende boligs facader så meget som muligt, og fremstå i en gråhvid farve.

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

Pejs/brændeovn med stålskorsten kan placeres frit. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til miljølovgivningen nedlægge forbud, såfremt fyringen forårsager gener for de omboende.

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

6. 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 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.

Til træværk kan anvendes farver inden for skalaen hvid, lyse og mørke jordfarver.

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

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

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

7. TAG MED 18° TAGHÆLDNING

Over den oprindelige bolig og kun her, kan udføres en ny tagkonstruktion med 18° 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 vindskeder. Der må udføres 1 stk. lem i gavlen mod eget indgangsparti. Lemmen skal have samme udseende som gavlen.

Tagrende skal holdes skjult.

Udhængen skal være vandret og skal være ca. 60 cm målt fra mur til sternbrættets fjerneste punkt. Sternbræddet foran tagrende skal være ca. 30 cm.

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.

KÆDEHUSE, SYVHØJVÆNGE NR. 90 – 222 (LIGE NUMRE)
RETNINGSLINIER FOR BYGNINGSÆNDRINGER

Endvidere skal der redegøres for afvanding af tag.
Kloakledninger skal udføres af autoriseret kloakmester og anmeldelse
skal fremsendes.