



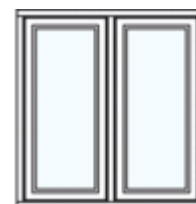
Opfølgning på lokalplan 101

Lyngby-Taarbæk Kommune ønskede i 1991 med lokalplan 101 at "medvirke til en bevaring af den eksisterende rækkehusbebyggelse som oprindelig udført, således at helhedspræget fastholdes".

Vejsiden

Bebyggelsen skal med hensyn til materialer og udvendig bygningside fremstå som den oprindelige. Det betyder blandt andet at:

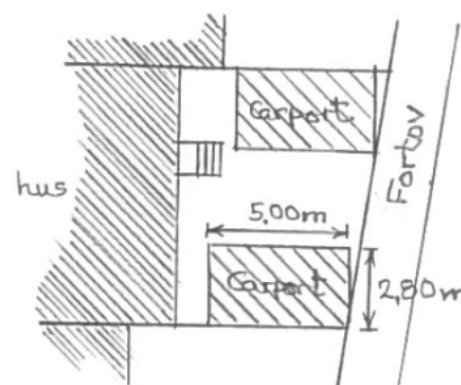
- udvendige bygningsider (inklusive mur i skel ved kældertrappe) skal udføres med gule facadesten
- mursoklen kan efter eget valg filses eller males i grå betonfarve
- tagbeklædningen skal udføres med sort tagpap ligesom afslutning ved tagrenden skal fremstå sort. Tagrenden kan vælges i grå zink, rustfri stål eller plast
- skorstenen må ikke nedrives og skal stå i gule blødstrogne sten
- murhuller til døre og vinduer må ikke ændres
- vinduer skal have samme fagopdeling som oprindeligt, se billede
- vinduer og døre skal udføres uden vandrette sprosser og males i et afdæmpet farvevalg
- hovedtrappen udført i beton med rækværk i stålør må ikke ændres. Trinfladen kan dog belægges med klinker
- overdækning over hovedtrappen må kun udføres i trappens bredde med en maksimal dybde på 1 meter. Den skal udføres i spinkle stål- eller træprofiler med glas, pap eller plasttag. Der må ikke udføres sidebeklædning.



Figur 1 Vidues fagopdeling

Dette svarer til lokalplanens grundidé, og det vil grundejerforeningen medvirke til at fastholde, idet det er væsentligt, hvis bebyggelsens karakter skal fastholdes. I lokalplanen blev der yderligere nævnt nogle forhold, som er "nye" i forhold til bebyggelsen fra 1930-erne:

For at få bilerne væk fra kørebanerne skal der indrettes befæstet parkering til mindst én bil på hver ejendom. Parkeringsplads og eventuel en carport kan placeres i højre eller venstre side af forhaven som vist på skitsen.



Carporten skal udføres i en let konstruktion uden skærmvægge med en maksimal højde på 2,20 meter over terræn. Vindskeder må højst være 15 cm høje. Overdækning til cykler og/eller



Egegaardens Haveby

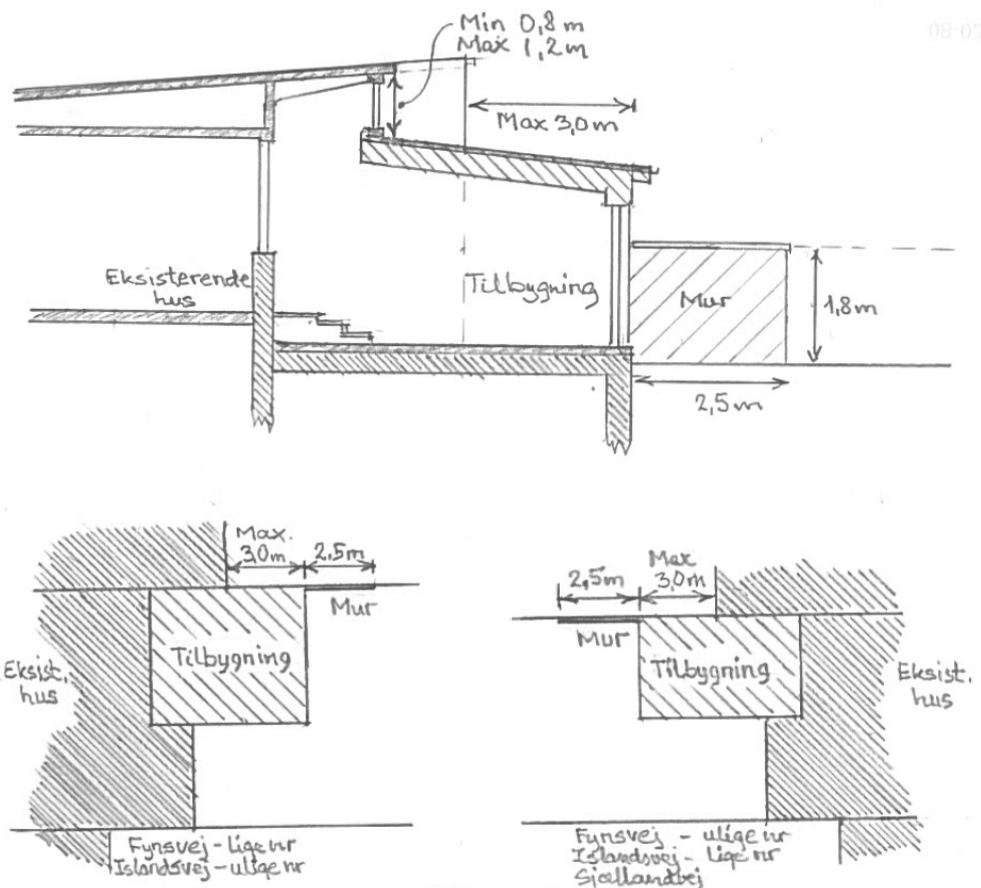
barnevogne skal udføres i en let konstruktion. Kældertrappen kan gives en anden udformning. Fx kan den udføres parallelt med facaden.

Solfangere samt karme til ovenlys må højst være hævet 20 cm over tagfladen. Kuppel til ovenlys må maksimalt være 50 cm over tagfladen. Parabolantenner må kun opsættes i baghaven eller på husets bagfacade. Almindelige antenner må ikke placeres på skorstenene.

Hegn mod vejen må kun etableres som levende hegn, og i naboskel på vejsiden må der kun være levende hegn eller lette konstruktioner.

Havesiden

En væsentlig begrundelse for i 1991 at udarbejde lokalplan 101 var at få konkretiseret, hvordan tilbygninger kunne udformes, således at bebyggelsens helhedspræg blev fastholdt. Det resulterede i en placering med en bredde lig med den oprindelige overdækkede terrasse og en længde på højst 3 m udover naboens facade. Der skal udføres en hegnsmur i naboskel med en længde på 2,5 m og en højde på 1,8 m:



Taghældningen skal være 5 grader og taget skal være med tagpap som det oprindelige hus. Murværk skal være i gule sten. Gulv i tilbygning må ikke placeres højere end gulv i den eksisterende bygning. Forsætning med det eksisterende tag og ny tagflade skal være mindst 80 cm og højst 120 cm.



Egegaardens Haveby

Et særligt forhold er knyttet til pejseskorstene, som skal udføres i gule mursten.

Udestuer skal placeres indenfor byggefeltet og udføres med profil som tilbygning.

Anden bebyggelse (haveskure mm) skal placeres i det 4 m brede byggefelt ud mod havestien, som skal være 2 m bred.

Alt dette fremgår af lokalplanen, og det vil grundejerforeningen medvirke til at fastholde, idet det understøtter rækkehusenes oprindelige "savtakkede" udformning.

Siden 1991 er der opstået et behov for at få afklaret nogle problemstillinger/givet vejledning i forbindelse med tilbygningsønsker:

Placering af mur i skel skal være midt over skel i forlængelse af eksisterende mur.

Mod havesiden må der inden for rimelige grænser frit vælges dør- og vinduesudformninger - både i tilbygningen (bortset fra muren i skel) og i den eksisterende facade. Det hænger sammen med, at man vælger at indrette sig forskelligt. Flyttes fx køkkenet fra vejsiden til havesiden, skal der være mulighed for at udskifte eksisterende vindue med en havedør.

I lokalplanen står, at vinduer og døre skal vælges i en afdæmpet farve.

Selv om det er en overvejende rækkehusbebyggelse, bør der tages hensyn til naboerne. Det kan være en god idé at tale med begge sine naboer, når man skal til at bygge. Til den ene side får naboen en ny mur (tilbygningen), som kan virke voldsom, men samtidig åbne for nye muligheder med hyggeklub eller espallie osv.

Til den anden side synes naboen evt, at der kommer mere aktivitet i det "nye" hjørne - og dermed støj og indblik. Det kan evt løses ved at naboerne bliver enige om at lave en hegnsmur (det kræver byggetilladelse) eller ved at lave et raftehegn eller anden "let mur" uden fundament. Det kræver ikke byggetilladelse.

Især kan det være et indblikspøblem, hvis tilbygningens gulv ligger over haveterræn. Er naboerne enige, kan de sammen søge dispensation for kravet om en hegnsmur og i stedet udføre højere hæk/hegn på de første 2,5 m.

Grundejerforeningens bestyrelse er ikke medvirkende i en evt byggesag. Men bestyrelsen vil gerne hjælpe med råd, hvis det ønskes.



Egegaardens Haveby

Afslutning

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Det gælder for eksempel tilbygninger og lignende opført før 1991. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen. Det gælder for eksempel parkeringsplads i forhaven. (Det har dog den betydning for alle, at servituten om, at forhaven skal anlægges som prydhave, er ophævet af lokalplanen).

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Med venlig hilsen
Grundejerforeningens bestyrelse

Formand:	Jørgen Sterner, Islandsvej 14A	Mob.:	2048 0843
Næstformand:	Lars Christensen, Sjællandsvej 24	Mob.:	2145 8710
Kasserer:	Elo Skovbon, Sjællandsvej 18	Mob.:	2267 7072
Bestyrelsesmedlem:	Jørgen R. Holm, Islandsvej 8B	Mob.:	2045 0417
Bestyrelsesmedlem:	Johanna Sterner, Fynsvej 4	Mob.:	2092 3768