

R E F E R A T
af møde om
yderligere bebyggelse i Frugthegnet

Mødedeltagere:

Søren Nielsen	Frugthegnets grundejerforening
Niels Kristensen	Frugthegnets grundejerforening
Sidsel Poulsen	Lyngby-Taarbæk kommune, bygningsinspektør
Ole Birknow	Lyngby-Taarbæk kommune, byggesagsbehandler
Pia Albæk	Lyngby-Taarbæk kommune, byggesagsbehandler

Sidsel Poulsen indledte mødet med en gennemgang af de forskellige måder hvordan man kan regulere bebyggelse og hvordan planlægning sker nu om dage. Bebyggelse i Frugthegnet er søgt reguleret ved en bevarende deklaration tinglyst den 31.3.1950 hvoraf det bl.a. fremgår, at der ikke uden bygningskommissionens særlige tilladelse vil blive foretaget ændringer af husene, hverken ved ombygning eller farveforandring. Lignende regulering af byggeri vil nu om dage udløse en lokalplan. Kommunen har således i områder f.eks. på Kongestien åbnet op for at grundejerforeningen kan komme med et oplæg/udkast til en lokalplan. Dog vil hovedparten af arbejdet alligevel ligge hos kommunen. Hvis der i grundejerforeningen er et stort ønske om en lokalplan for bebyggelsen anbefaler kommunen at grundejerforeningen kontakter en lokalplanrådgiver til det videre forløb. Herefter vil hvis det ligeledes er et ønske kan der afholdes møde med én af kommunens lokalplanlæggere. Rent juridisk er det begrænset hvor mange koncepter der kan være og fra lovgivers side er holdningen at regulering ud over bygningsreglementets bestemmelser skal ske ved udarbejdelse af en lokalplan.

Herefter blev de forskellige koncepter gennemgået.

Vindfang

I bebyggelsen er opført et stort antal vindfang af forskellig variation fra forholdsvis spinkle vindfang til deciderede tilbygninger. I forhold til bygningslovgivningen kræver åbne vindfang alene anmeldelse i det tilfælde, at det samlede areal af småbygninger på ejendommen overstiger 35 m² jf. BR 10, kap. 1.5 litra 1. De helt lukkede vindfang, som har karakter af tilbygninger, kræver byggetilladelse i det der er tale om en udvidelse af etagearealet.

Ole Birknow vurderer, at vindfang, på trods af den store variation, ikke er det der dominere i bebyggelsen.

Efter kommunes vurdering vil det være vanskeligt at fysisk lovliggøre de allerede opførte vindfang (som er opført uden godkendelse af kommunen) i stedet vil dette ske ved en retslig lovliggørelse. Sidsel Poulsen opfordrede grundejerforeningen formidler kommunens /grundejerforeningen ønske om en et mere ens udseende af vindfang. Denne regulering af vindfangenes udseende bør alene omhandle beskrivelse af omfang, materialer og farvetoner som en mulig lokalplan vil. Hertil indgår naboens samtykkeerklæring. I de fremtidige nye

ansøgninger vil kommunen forsøge at ensrette bygning af vindfang således at de minder om bebyggelsen. Grundejerforening vil alene i de tilfælde hvor ansøgninger om vindfang står i kontrast til den eksisterende bebyggelse blive bedt om en udtalelse af kommunen.

Overdækninger/hævede opholdsarealer

Konceptet herfor blev gennemgået. Niels Kristensen oplyste, at grundejerforeningen ikke har haft kendskab til konceptet med tegninger indtil fornyeligt hvor det modtog dette fra kommune. Søren Nielsen tilkendegav endvidere, at den går ind for konceptet dog vil disse nogle tilfælde medfører tab af lys hos den tilstødende nabo. Sidsel Poulsen oplyste, at disse overdækninger alene i forhold til bygningslovgivningen kræver anmeldelse, men kræver dog en ansøgning til kommunen på grund af den tinglyste deklaration. Hævede opholdsarealer kræver ansøgning til kommunen i det disse ikke overholder afstandskravet på 2,5 m jf. bygningslovgivningen. Kommunen skal foretage en helhedsvurdering jf. bygningsreglement 2010. Overdækninger og hævede opholdsarealer sidestilles og skal overholde konceptet og kræver som udgangspunkt samtykkeerklæring fra nabo. Disse kan etableres i lige nr. mod vej og i ulige nr. mod haveside. Evt. ansøgninger om etablering af hævet opholdsareal i lige nr. mod haveside må der foretages en specifik vurdering i hvert enkelt tilfælde. Dog tilkendegav kommunen, at i de tilfælde hvor den tilstødende nabo allerede har bygget en tilbygning vil nabohensynet veje mindre end i de tilfælde hvor der intet er opført i det fælles skel. Kommune tilkendegav at overdækninger og hævede opholdsarealer skal holdes i flugt med gavllinjen i det hvis de går ud over gavllinjen svækkes synet ind på det eksisterende dobbelthus.

Vedr. lovliggørelsessager for de hævede opholdsarealer er blevet retsligt lovliggjort i de tilfælde hvor de var lig konceptet og hvor der forelå samtykkeerklæring fra nabo. Hvad angår de øvrige lovliggørelsessager som i adskiller sig fra konceptet i udstrækning vil kommunen undersøge nærmere.

I fremtiden vil terrasseoverdækninger/hævede opholdsarealer blive godkendt med en spinkel trappe og i de tilfælde hvor de ønskes opført af mindre omfang end koncept vil disse ligeledes blive godkendt.

Dør mod have, lige nr.

I de tilfælde hvor man i lige nr. ønsker at etablere dør med trappe mod haveside skal der udskiftes til en dør med samme bredde som eksisterende vindue. Ligeledes skal der fremsendes en samtykkeerklæring fra nabo i det trappe etableres tættere skel end 2,5 m.

Garager

Der foreligger koncept for garager tinglyst den 18.8.1950 som kan godkendes jf. den vedlagte plan. Af planen fremgår det, at garager ligger parvis hvor den forreste ligger i flugt med facadelinje mod have. Der er dog i bebyggelse godkendt få garager af en lidt større størrelse (men med samme beliggenhed) grundet at nutidige biler er større end på daværende tidspunkt da deklarationen blev lyst. Fravigelse fra koncept kræver ligeledes samtykkeerklæring fra nabo.

Carporte

Af kommunens arkiver ses at kommunen i 1964 åbnede op for bygning af carporte (med samme placering som garager) dog forudsat samtykkeerklæring fra grundejerforening og nabo. Der er igennem årene opført mange carporte af varierende omfang og udformning, men er dog kendetegnet ved at disse holdes bag forreste facadelinje mod vej. Af grundejerforeningens vejledning fremgår det ligeledes at *Carporte må opføres enten på de viste placeringer af garager eller umiddelbart foran i en max. længde på 6,5 m målt fra bagkant af huset.*

Der var enighed om vigtigheden af at carporte fortsat holdes bag forreste facadelinje, da disse sekundære bygninger, i givet fald de placeres foran dobbelthusene, vil få en for dominerende effekt. Carporte kræver samtykkeerklæring fra nabo.

Ovenlysvinduer

Der var enighed om at de eksisterende ovenlysvinduer mod vej kan nedlægges eller evt. udskiftes til ovenlysvinduer med dim. 60x80 cm (bxh) med samme placering.

Kviste

Der var enighed om at kviste ved udskiftning bør være parvis ens i dobbelthusene og lig de eksisterende kviste. Kvistvinduer skal overholde bygningsreglementets krav til redningsåbninger.

Tagudskiftninger

Kræver samtykkeerklæring fra nabo.

Vinduer, store mod vej

Ved udskiftning af de store vinduer vil kommunen høre grundejerforeningen.

Sidsel Poulsen opfordrede grundejerforening at tage det op som tema i grundejerforeningen hvilket udseende man ønsker ud mod vejen. Hvad angår postloven vedr. krav om opsætning af postkasser ved vej tilkendegav Sidsel Poulsen at der ikke kan forventes dispensation under henvisning til bevaringsværdien. Sidsel Poulsen stiller gerne op til et bestyrelsesmøde i grundejerforeningen hvis der er interesse for en yderligere dialog om bebyggelsen.

Niels Kristensen sluttede mødet med orientering om at han vil fremsende den reviderede vejledning vedrørende deklaration for Grundejerforeningen Frugthegnet til Pia Albæk for kommunens evt. kommentarer hertil. Han oplyste endvidere at den reviderede vejledning forventes at komme på næstkommende bestyrelsesmøde.

Pia Albæk