

Nøddeboparken

Retningslinier for ændringer og vedligeholdelse af bebyggelsen.

Nøddeboparken er en rækkehusbebyggelse med 4431 boliger, opført 1977-1979. Bebyggelsesplanen er fastlagt i byplanvedtægt nr. 11. endvidere er området omfattet af en tinglyst deklaration fra 1977.

Bestemmelserne i byplanvedtægt og deklaration har blandt andet til formål at bevare bebyggelsens ensartede præg.

Gennem årene er der truffet aftaler mellem grundejerforeningen og kommunen, således at visse mindre ændringer er blevet tilladt.

På de følgende sider beskrives retningslinierne, samt i hvilke tilfælde der skal indhentes tilladelse i kommunen, forinden arbejderne må påbegyndes.

Der kan normalt ikke forventes tilladelse til ændringer, der afviger fra retningslinierne.

Ansøgning om dispensation fra retningslinierne skal fremsendes til kommunen, der derefter vil indhente grundejerforeningens udtalelse.

Vallensbæk Kommune
Byggesags- og planlægningsudvalget
den 8. december 1993 og
den 7. juni 1995 (pkt. 12)
Rev. den 12. august 1998
Rev. den 7. juni 2000

Nøddeboparken

INDHOLDSFORTEGNELSE.

	Side
1. Terrasseoverdækninger	3
2. Overdækninger mellem udhus og indgangsdør	4
A - Bolig der har carport/udhus og hovedindgang mod kørevej	
B - Bolig der har carport/udhus mod kørevej og hovedindgang mod gangsti	
3. Pergola	5
4. Ombygning af carporte til garager	5
5. Lukning af åbne felter mellem carportvæg og tag	6
6. Skur i carport	6
7. Placering af skarnboks	6
8. Hegn ved bagkant carport	7
9. Hegn ved hovedindgang mod sti	7
10. Ændringer af døre og vinduer	8
11. Badeværelsesvindue i gavl	9
12. Parkeringsarealer på privat grund	9
13. Ovenlysvinduer til loftsrum	10
14. Udvendige antenner	11
15. Farver	12
16. Påtaleret	12

Nøddeboparken

1. Terrasseoverdækninger.

Gælder for alle boliger.

- a. Overdækningen skal placeres ud for stuen i hele husets bredde og i en dybde af ca. 2,4 meter.
- b. Konstruktionen skal i forkanten udføres med en drager der bæres af 2 søjler ved murvingerne. Dragere kan for eksempel være en 115 mm c 223 mm limtræsbjælke og søjlerne 90 mm x 100 mm limtræ. Der må ikke udføres mellemunderstøtninger, og siden parallelt med huset skal være helt åben.
- c. Tagrenden skal være skjult.
- d. Tagfladen skal udføres af gennemsigtigt materiale (glas, plastik) oplagt på en bærende konstruktion egnet til det valgte materiale. Konstruktionen skal udføres under husets stern, således at denne forløber ubrudt over terrassetaget.
- e. Drager, tagrendeinddækning og synlig konstruktion skal males i samme farve som husets stern.
- f. Det åbne felt mellem læmur og tag kan tillades lukket med ufarvet polycarbonatplader fastgjort i tagkonstruktion og på indersiden af læmuren.
- g. Inden arbejdet påbegyndes, skal det anmeldes til kommunen, vedlagt tegning og beskrivelse, der viser beliggenhed, længde, bredde og højde, samt hvilke materialer der anvendes.

Nøddeboparken

2. Overdækninger mellem udhus og indgangsdør.

A. Gælder for bolig, der har carport/udhus og hovedindgang mod kørevej.

- a. Overdækningen skal placeres mellem udhus, naboskel og bolig. Den maksimale længde ved udhuset må være som længden på udhusets stern og ved boligen, som længden fra skel til og med hoveddøren.
- b. Tagfladen skal udføres af gennemsigtigt materiale (glas, plastik) oplagt på en bærende konstruktion egnet til det valgte materiale.
- c. Hele tagfladen skal holdes under husets stern.
- d. Inden arbejdet påbegyndes, skal det anmeldes til kommunen vedlagt tegning og beskrivelse, der viser beliggenhed, længde, bredde og højde, samt hvilke materialer der anvendes.

B. Gælder for boliger, der har carport/udhus mod kørevej og hovedindgang mod gangsti.

- a. Overdækningen skal placeres mellem bolig, naboskel og skel mod sti. Bredden af overdækningen er fra naboskel til og med hoveddøren.
- b. Tagfladen skal udføres af gennemsigtigt materiale, PVC-trapez - glasklar oplagt på en bærende konstruktion egnet til det valgte materiale.
- c. Hele tagfladen skal holdes under husets stern.
- d. Inden arbejdet påbegyndes, skal det anmeldes til kommunen vedlagt tegning og beskrivelse, der viser beliggenhed, længde, bredde og højde, samt hvilke materialer der anvendes.

3. Pergola.

Nøddeboparken

- a. Der kan opføres en pergola mellem udhus og naboskel. Konstruktionen skal i højden svare til udhus og carport. Åsene skal oplægges parallelt med udhus/carport. Konstruktionen må ikke overskride den eksisterende hegnslinie. Der må ikke oplægges plader eller løse overdækninger. Træværket skal gives samme farve som carport/udhus.
 - b. Pergolaen kræver ikke tilladelse fra kommunen når punkt a overholdes.
4. **Ombygning af carport til garager.**
Gælder for alle boliger.
- a. Carporten kan lukkes med en vippeport. Denne skal placeres samt gives en udformning der hindrer, at porten svinger ud over fortovet. Porten skal beklædes med træpanel.
 - b. Carportens 2 langsider skal lukkes helt fra terræn til tag med 3/4" x 5" trykimprægnerede brædder opsat som 1 på 2-beklædning, svarende til eksisterende væg. Carportens sider kan lukkes enkeltvis.
 - c. Nedløbsrøret kan drejes, således at det kommer fri af facaden, men skal stadig være tilsluttet nedløbsbrønden.
 - d. Garagen må ikke benyttes på en måde, der hindrer parkering af 1 personbil.
 - e. Inden arbejdet påbegyndes, skal det anmeldes til kommunen vedlagte tegning og beskrivelse, der viser overensstemmelse med punkt a-c.
5. **Lukning af åbne felter mellem carportvæg og tag.**
Gælder for alle boliger.

Nøddeboparken

- a. Felterne kan lukkes med ufarvet polycarbonatplader eller med lodret træbeklædning med 3/4" x 5" trykimprægnerede brædder opsat som 1 på 2-beklædning svarende til eksisterende væg.
- b. Lukningen kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt a overholdes.

6. **Skur i carport.**

- a. Det eksisterende redskabsskur kan udvides ved forlængelse svarende til 1 spærafstand i carporten (ca. 60 cm.). Udvidelsen skal udføres i samme materialer og farver som eksisterende skur.
- b. Såfremt punkt a udføres må der ikke opstilles skarnboks i carporten.
- c. Inden arbejdet påbegyndes skal det anmeldes til kommunen vedlagt tegning og beskrivelse.
- d. Såfremt det konstateres, at der parkeres biler, der ikke kan holdes bag fortovsareal, vil der blive stillet krav om øjeblikkelig fjernelse af skuret.

7. **Placering af skarnboks.**

Gælder for alle boliger.

- a. Skarnboksen kan flyttes fra udhuset til venstre side (set fra vej) af enten parkeringspladsen eller carporten.
- b. Stativet skal omgives med vægge svarende til det ca. 1,20 meter høje plankeværk ved parkeringspladsen.
- c. Flytning af skarnboks kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt a og b overholdes.

Nøddeboparken

8. Hegn ved bagkant carport.

Gælder for alle boliger.

- a. Det lave hegn i bagkant parkeringsplads kan udskiftes med hegn i samme højde og i samme udførelse som hegnet i naboskel (max. 1,80 meter).
- b. Kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt a overholdes.

9. Hegn ved hovedindgang mod sti.

Samtlige hække skal bevares, med følgende undtagelser, der gælder for Rævebo, Bjernebo lige nr.e fra 2-26, Egernbo lige nr.e fra 2-20, Bæverbo lige nr.e fra 2-34, Sneglebo lige nr.e fra 2-14, Humlebo ulige nr.e fra 1-29, Kløverbo ulige nr.e fra 1-21 og Hasselbo ulige nr.e fra 1-27.

- a. Den eksisterende hæk mod sti kan erstattes af et 1,2 meter højt stakit med indadgående låge. Stakittet skal udføres af lodrette 3" brædder opsat med 2" mellemrum. Der kan isættes smedejenslåge.
- b. Opsætning af hegn kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt a overholdes.

Nøddeboparken

10. Ændringer af døre og vinduer.

Hoveddør:

- a. Skal være udført i træ.
- b. Skal have samme mål som oprindelig dør.
- c. Skal være indadgående.
- d. Skal være hængslet i samme side om oprindelig dør.
- e. Skal males i farver som er godkendt for bebyggelsen.
- f. Må være med eller uden rude.

Køkkenvindue:

- a. Skal være udført i træ.
- b. Skal have samme mål som oprindeligt vindue.
- c. Skal være udadgående.
- d. Skal males i farver som er godkendt for bebyggelsen.
- e. Må være med midtersprosse, eventuelt med 4 eller 6 ruder.

Havedør:

- a. Skal være udført i træ.
- b. Skal have samme mål som oprindelig dør.
- c. Skal være udadgående.
- d. Skal være hængslet i samme side som oprindelig dør.
- e. Skal males i farver som er godkendt for bebyggelsen.
- f. Må være med indtil 10 ruder.

Stuevinduer:

- a. Skal være udført i træ.
- b. Skal have samme mål som oprindelige vinduer.
- c. Må udføres om oplukkelige (udadgående).
- d. Skal males i farver som er godkendt for bebyggelsen.
- e. Må være med sprosser og indtil 9 ruder.

Nøddeboparken

Ændringerne kræver ikke tilladelse fra kommunen, når ovenstående punkter for hoveddør, køkkenvindue, havedør og stuevinduer overholdes.

11. Badeværelsesvindue i gavl.

- a. Skal være udført i træ.
- b. Murhul skal være 60 x 60 cm.
- c. Må udføres som oplukkelige.
- d. Karm og ramme males i samme farve som husets øvrige vinduer.
- e. Glasset skal være uigennemsigtigt.
- f. Vinduet skal placeres midt i gavlen.
- g. Vinduet skal placeres 150 cm over gulv.
- h. Hvor afstanden mellem husene er mindre end 5 meter, skal vinduet udføres som et BS 60 vindue med en BD 60 karm.
- i. Inden arbejdet påbegyndes, skal det anmeldes til kommunen vedlagt tegning og beskrivelse, der viser beliggenhed, længde, bredde og højde, samt hvilke materialer der anvendes.

12. Parkeringsarealer på privat grund.

Gælder for alle boliger.

- a. De 2 parkeringspladser på privat grund skal bevares. Det vil sige 1 åben plads + 1 carport eller garage.
- b. Der kan frit vælges belægning, det vil sige grus og/eller egnede belægningssten. Udelukkende græs kan ikke godkendes.
- c. På parkeringspladsen kan tillades indtil 50 cm brede beplantningsbede langs naboskel og hegn med indgangslåge. Bedet skal udformes på en sådan måde, at det ikke hindrer parkering samt ind- og udstigning.

Nøddeboparken

- d. Carport må ikke afspærres med hegn, låger, beplantning, trin eller på andre måder, der hindrer fri tilkørsel.
- e. Der kan opsættes en dobbelt låge ud for parkeringspladsen når følgende overholdes:
 - 1. Lågerne skal åbne ind på grunden.
 - 2. Der skal kunne parkeres en bil på arealet når lågerne åbnes/lukkes, det vil sige at eksisterende hegn ved udhus skal fjernes.
 - 3. Lågerne skal udføres med udseende svarende til det eksisterende hegn, for så vidt angår materialer, farver samt højde på 1,2 meter.
- f. Udførelse af belægning, beplantningsbed og låger kræver ikke godkendelse fra kommunen, når punkterne b-e overholdes.

13. Ovenlysvinduer til soverum og loftsrumsrum.

Gælder for alle boliger.

- a. Der kan tillades isat 1 stk. ovenlysvindue til soverummet og 2 stk. ovenlysvinduer til loftsrumsrummet.
- b. Vinduerne skal være af samme type og størrelse som de eksisterende vinduer til soverummene.
- c. Vinduet i soverummet skal placeres mellem de 2 sidste spær modsat de eksisterende vinduer og i samme højde.
- d. Det ene vindue til loftsrumsrummet skal placeres over soverumsvinduet nærmest hoveddøren i en højde af 2 meter fra det eksisterende vindue målt langs tagfladen. Det andet vindue skal placeres i modsatte tagflade på tilsvarende måde over det ene af de eksisterende ovenlysvinduer.
- e. Loftsrumsrummet må ikke anvendes til beboelse.

Nøddeboparken

- f. Isætning af vinduer kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt b-c overholdes.

13. Udvendige antenner.

Gælder for alle boliger.

Da bebyggelsen har fællesantenneanlæg, må der ikke opsættes antenner på den enkelte bolig. Undtaget er antenner til privat radiomodtagning, der kan opsættes efter følgende regler.

- a. Der må kun opsættes 1 antenne på hver ejendom.
- b. Antennen skal placeres i øverste halvdel af tagfladen.
- c. Antennen må max. være 5,5 meter høj målt fra det punkt, hvor den går gennem tagfladen.
- d. Antennen må ikke forsynes med udbygninger.
- e. Opsætning af antenne kræver ikke tilladelse fra kommunen, når punkt a-d overholdes.

15 Farver.

Gælder for alle boliger.

- a. Træværk i garager, carporte udhuse og hegn skal behandles med brunlige eller grønlige træimprægneringsmidler, herunder farven drivtømmer, stolper dog også i sort.

Nøddeboparken

- b. Boligens træværk (stern, udhæng, vinduer, døre m.v.) skal behandles med det træimprægneringsmiddel, der bedst bevarer det oprindelige udseende (Gori 88 88602/nød eller tilsvarende).

16. **Påtaleret.**

I henhold til byplanvedtægt nr. 11 og tinglyst deklaration af 7. juni 1977 tilkommer påtaleretten alene Vallensbæk kommunalbestyrelse. Dog overgår punkt 12-c og punkt 15 til grundejerforeningens fulde påtaleret og administration.