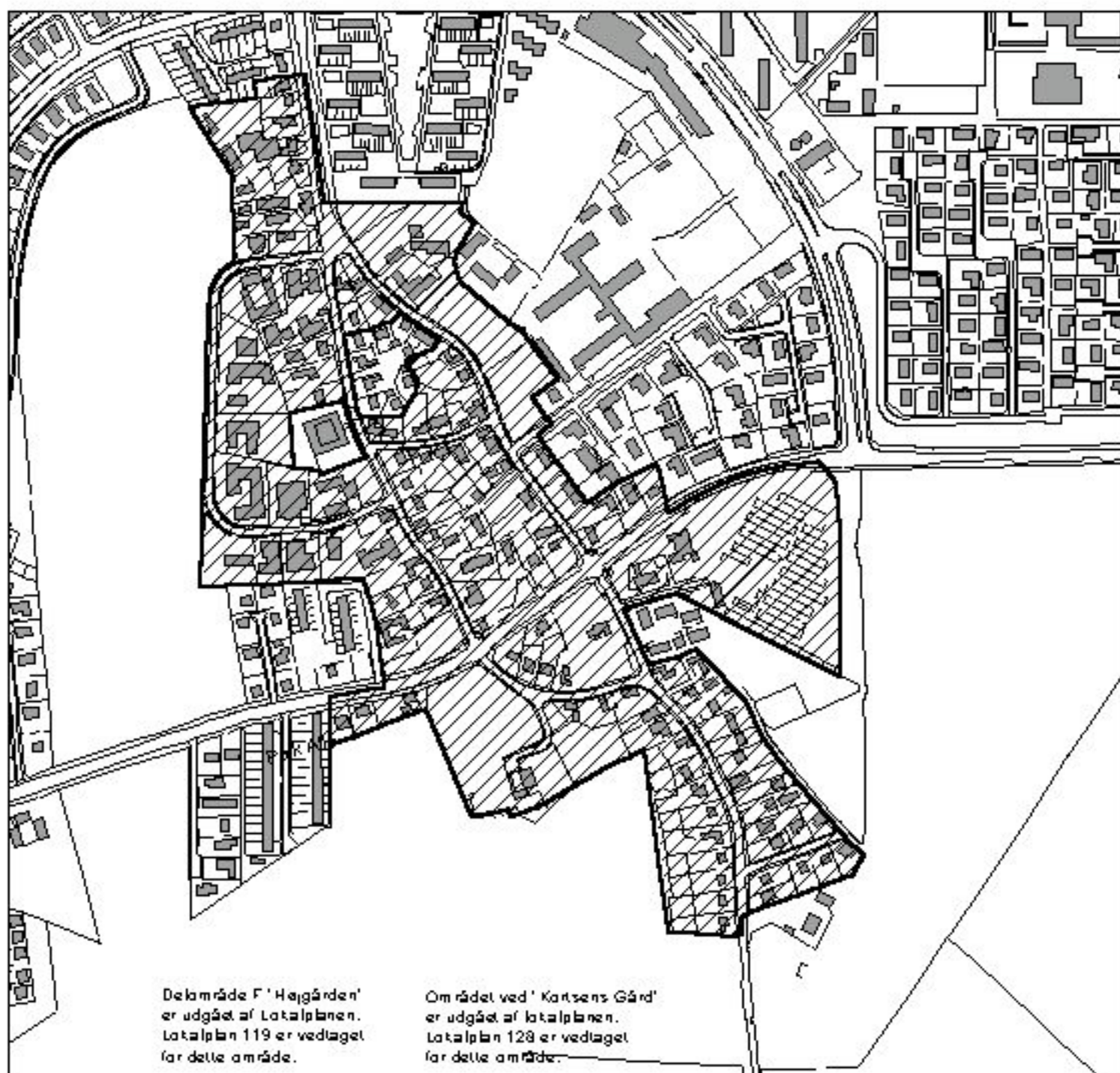


BRØNDBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 116

for

Brøndbyøster Landsby



LOKALPLAN NR. 116

for

Brøndbyøster Landsby

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juni 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen skal sikre, at landsbymiljøet bevares og fremmes ved,
at området fortsat anvendes til bolig- og erhvervsformål med mulighed for indpasning af mindre institutioner,
at eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser (beplantning, hegn, gærder og lignende) samt bebyggelse af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi bibeholdes,
at ny bebyggelse får en placering, udform- og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, og som med sin indpasning medvirker til at opretholde og underbygge landsbykarakteren,
at området trafikbetjenes således, at bevarings- og trafiksikkerhedsmæssige hensyn fremmes.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen, som er opdelt i 6 delområder, afgrænses som angivet på kortbilag 1, tegning L. 116/1, og omfatter de i det følgende nævnte matrikelnumre, alle af Brøndbyøster by, Brøndbyøster, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1988 udstykkes fra disse ejendomme.

Delområder mærket A omfatter følgende matrikelnumre:

2 g, 2 h, 2 i, 3 fn, del af 4 i, 18 k, 18 l, 18 m, 18 n, 18 o, 18 p, 38 a, del af 39 a samt del af 40.

Delområde mærket B omfatter følgende matrikelnumre:

2 a, 3 fm, 3 fo, 4 a, 4 dø, 4 s, 18 q, 41, 42 a samt 42 b.

Delområder mærket C omfatter følgende matrikelnumre:

1 a, 4 g, 4 h, del af 4 i, 4 u, 5 e, 7 æ, 7 z, 9 b, 10 e, 10 f, 10 h, 10 i, 10 k, 10 l, 10 m, 10 o, 10 p, 10 q, 10 r, 10 s, 10 t, 10 u, 10 v, 10 x, 13 c, 13 d, del af 16 a, 16 g, 17 d, 17 h, 17 i, 18 f, 18 u, 22 a, 22 bb, 22 bc, 22 c, 22 d, 22 t, 22 u, 23 a, 23 f, 24 c, 25 c, 26 e, 26 f, 26 g, 26 k, 26 l, 26 m, 26 p, 28 b, 37 a, 37 c, 37 d, del af 39 a, del af 40, 43 a, 43 b, 43 c, 44 a, 44 b, 45, 46 a, 46 b, 47, 48 a, 48 c, 48 d, 49 a, 49 b, 49 c, 51, 52 a, 52 b, 54, 55 a, 55 b, 56 b, 57 a, 58, 59 a, 60, 61 a, 61 b, 62 a, 62 b, 62 c, 63 a, 66, 67 a, 67 c, 68 a, 68 b, 68 c, 68 d, 68 h, 69, 73 b, 73 c, 73 d, 73 e, 73 f, 73 g, 73 h samt 80.

Delområder mærket D omfatter følgende matrikelnumre:

del af 1 l, del af 1 m, 1 n, 1 o, 5 a, 8 e, 8 f samt 8 g.

Delområde mærket E omfatter følgende matrikelnumre:

del af 14 d samt del af 16 a.

Delområde mærket F omfatter del af matr.nr. 9 d.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 **Delområder mærket A** må kun anvendes til erhversformål såsom lettere industri- og håndværksvirksomhed og indre lagervirksomhed samt beboelse (1 bolig) med tilknytning til virksomheden.

3.2 **Delområde B** må kun anvendes til bolig-, erhvervs- og offentlige formål (børneinstitutioner), som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at områdets karakter ændres.

3.3 **Fælles for A- og B-områder gælder**, at der kun må udøves virksomhed, som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke vil medføre gener for de øvrige ejendomme eller beboere ved brand- eller sprængfare, lugt, rystelser, røg, støj, støv, ved deres udseende eller på anden måde.

3.4 **Delområde mærket C** må kun anvendes til boligformål samt daglivarebutikker for kvarterets forsyning.

3.4.1 Kommunalbestyrelsen kan herudover tillade, at der i en bolig indrettes/udøves virksomhed (liberalt erhverv), som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig som helårsbolig, at virksomhedens areal højst udgør 25% af det samlede etageareal for den pågældende bolig at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke ændres (herunder ved skiltning eller lignende) at virksomheden ikke medfører gener for de omboende, samt at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.5 **Delområder mærket D** må kun anvendes til offentlige formål.

3.6 **Delområde E** må kun anvendes til rekreative formål - skov -samt traktørsted.

3.7 **Delområde F** må kun anvendes til landbrug, gartneri og landsbrugslignende aktiviteter, herunder rideskole.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Der må ikke foretages udstykning eller sammenlægning af ejendomme.
Dog skal mindre skelreguleringer samt udlæg af areal til offentlig vej, sti og friareal samt forsynings- og afløbsledninger være tilladt.

§ 5 BEVARING AF BEBYGGELSE

- 5.1 Med undtagelse af A-områderne må eksisterende bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 5.2 De på kortbilag nr. 1 med sort markerede bygninger er særligt bevaringsværdige, og ejerne skal i forbindelse med eventuelle bygningsændringer eller udskiftning af vinduer, døre, tage m.v. følge de anvisninger, som er angivet i den af Brøndby Kommune og Miljøministeriet udarbejdede registrant fra 1984¹ samt i de retningslinier, der er angivet i bilag 3, "Vedligeholdelsesvejledning"

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

For områder mærket A gælder:

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2 Matr. nr. 3 fn, 2 i, 2 g, 2 h, 18 l samt 18 m er omfattet af en 20 m skovbyggelinie mod Nordskoven, som vist på kortbilag 1.
- 6.3 Langs Brøndbytoften gælder en 5,0 m byggelinie fra vejskel.
- 6.4 Bebyggelse må opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og facadehøjden ikke overstige 4,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.5 Ved udnyttet tagetage skal taget være symmetrisk saddeltag og gives en vinkel med det vandrette plan på 40 - 50 °.
- 6.6 Bygninger, belagte arealer samt oplag skal holdes mindst 3,0 m fra naboskel.

For områder mærket B gælder:

- 6.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.8 Matr. nr. 3 fo er omfattet af en 20 m skovbyggelinie mod Nordskoven, som vist på kortbilag 1.
- 6.9 Langs Brøndbytoften, Brøndbyøstervej og Vestre Gade gælder en 5,0 m byggelinie fra vejskel.

¹Registranten blev i 1984 sendt til ejerne af samtlige ejendomme, der er nævnt i den. Den kan i øvrigt ses på teknisk forvaltning, biblioteket eller hos Landsbyforeningen Brøndbyøster.

For områder mærket C gælder:

- 6.10 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.11 På ejendomme med et grundareal på mindre end 600 m² må der uanset pkt. 6.10 etableres op til 150 m² bruttoetageareal.
- 6.12 Langs Brøndbyøstervej gælder en 5,0 m byggelinie, nord for Park Alle dog kun for den øtlige del. Skovbyggelinien langs Brøndbyskoven fastlægges som angivet på kortbilag nr. 1.

For områder mærket D gælder:

- 6.13 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

For områderne mærket E og F gælder:

- 6.14 Der må kun foretages mindre udvidelser/ tilbygninger svarende til 10% af det eksisterende etageareal.

Fælles for områderne mærket B, C, D, E og F gælder:

- 6.15 Bebyggelse skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,0 m og facadehøjden ikke over 3,0 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.16 Ingen bygning må opføres med større husdybde end 8,0 m.
- 6.17 Tagene skal være symmetriske sadeltage og skal have en vinkel med det vandrette plan på 45 - 55 °.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må hverken ved nybygninger eller bygningsstandsættelser anvendes materialer, konstruktioner eller farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.2 Eksempler på de i pkt. 7.1 nævnte materikler, konstruktioner eller farver, der kræver kommunalbestyrelsens vurdering, er:
- udskiftning af vinduer og døre
 - ændring af tage, herunder isætning af tagvinduer
 - udskiftning af tagbeklædning
 - ændring af facader
- Vejledning i ovennævnte forhold er angivet i bilag 3 - Vedligeholdelsesvejledning.
- 7.3 Skiltning og reklamerings må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 7.4 Der må ikke etableres udendørs antenneanlæg på de enkelte ejendomme eller bygninger. De enkelte ejendomme skal tilsluttes fællesantenneanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

§ 8 BEVARING AF BEPLANTNING OG UBEBYGGEDE AREALER M.V.

- 8.1 Den på kortbilag 2 med særlig signatur angivne beplantning må ikke fjernes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.2 Ændring af ejendommens eksisterende terrænforhold, hegnsplacering og -materiale samt evt. farve må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.3 Nye hegn må kun udføres efter tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Der henvises til bilag 3 - Vedligeholdelsesvejledning.
- 8.4 Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads eller have.
- 8.5 Nuværende belægnings på gårdspladser, vej- og stiarealer må kun ændres med kommunalbestyrelsens tilladelse. Der henvises til bilag 3 - Vedligeholdelsesvejledning.

§ 9 VEJE OG PARKERINGSAREALER

- 9.1 For at reducere den gennemkørende biltrafik kan der foretages en trafiksanering.
- 9.2 Der må ikke indrettes parkeringspladser på de enkelte ejendomme uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 10 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold på ejendommene i den vestlige del af underområde D₂ med Brøndbyøster kirke uden tilladelse hertil fra Kirkeministeriet.
- 10.2 Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder inden for det sydlige delområde D og delområde F. De formodede fortidsminder vil ved en eventuel udbygning af disse delområder være omfattet af lov nr. 291 af 6. juni 1984, kapitel 6, § 26.

§ 11 **FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF
BEBYGGELSE**

- 11.1 Al ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarmeanlæg under Brøndby Fjernvarme a.m.b.a.

§ 12 **OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT NR. 4**

- 12.1 Den af boligministeriet under 26. marts 1954 godkendte byplanvedtægt nr. 4 for et område i og omkring Brøndbyøster landsby med tillæg godkendt den 18. oktober 1962 ophæves for det område, der er omfattet af lokalplanen.

§ 13 **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

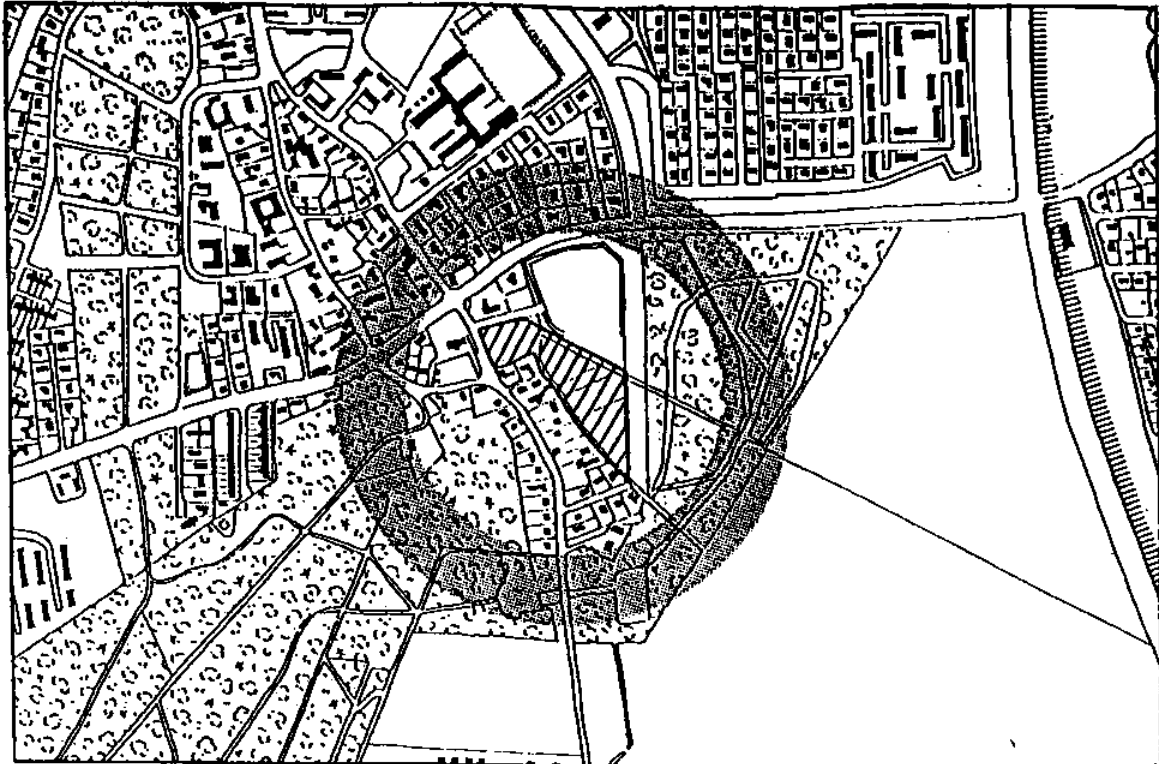
- 13.1 Således vedtaget af Brøndby Kommunalbestyrelse den 9. november 1988.
- 13.2 I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner har Brøndby Kommunalbestyrelsen den 21. juni 1989 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

P. k. v.

Kjeld Rasmussen

/

Vagn Tovgaard

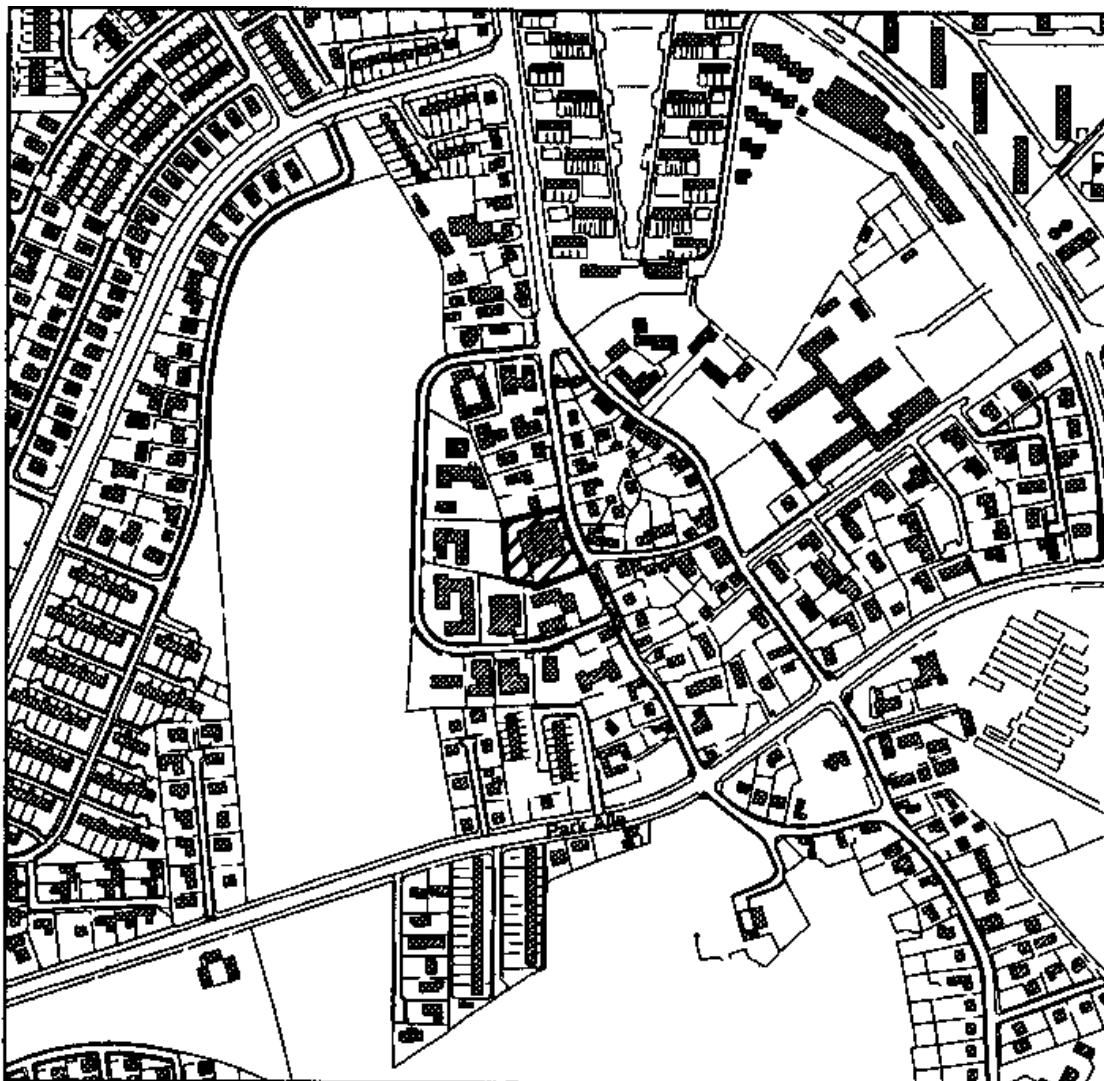


På dette kortbilag indrammede område er udgået af Lokalplanen.

I stedet er der vedtaget en ny lokalplan for området (Lokalplan 119), der er tinglyst den 18. maj 1994.

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge rammerne for udnyttelse af arealet i Brøndbyøster "Højgårdens Jorder" til tæt lav boligbebyggelse samt offentlige formål (Fritidsområde),
- at** sikre at bebyggelsen placeres nærmest Brøndbyøstervej, således at størstedelen af lokalplanområdet (Toften) bevares som fælles friareal for landsbyens beboere,
- at** sikre at bebyggelsen udformes under hensyntagen til beliggenheden i landsbyen, og
- at** den eksisterende værdifulde beplantning bevares, og at ny beplantning tilpasses den oprindelige.

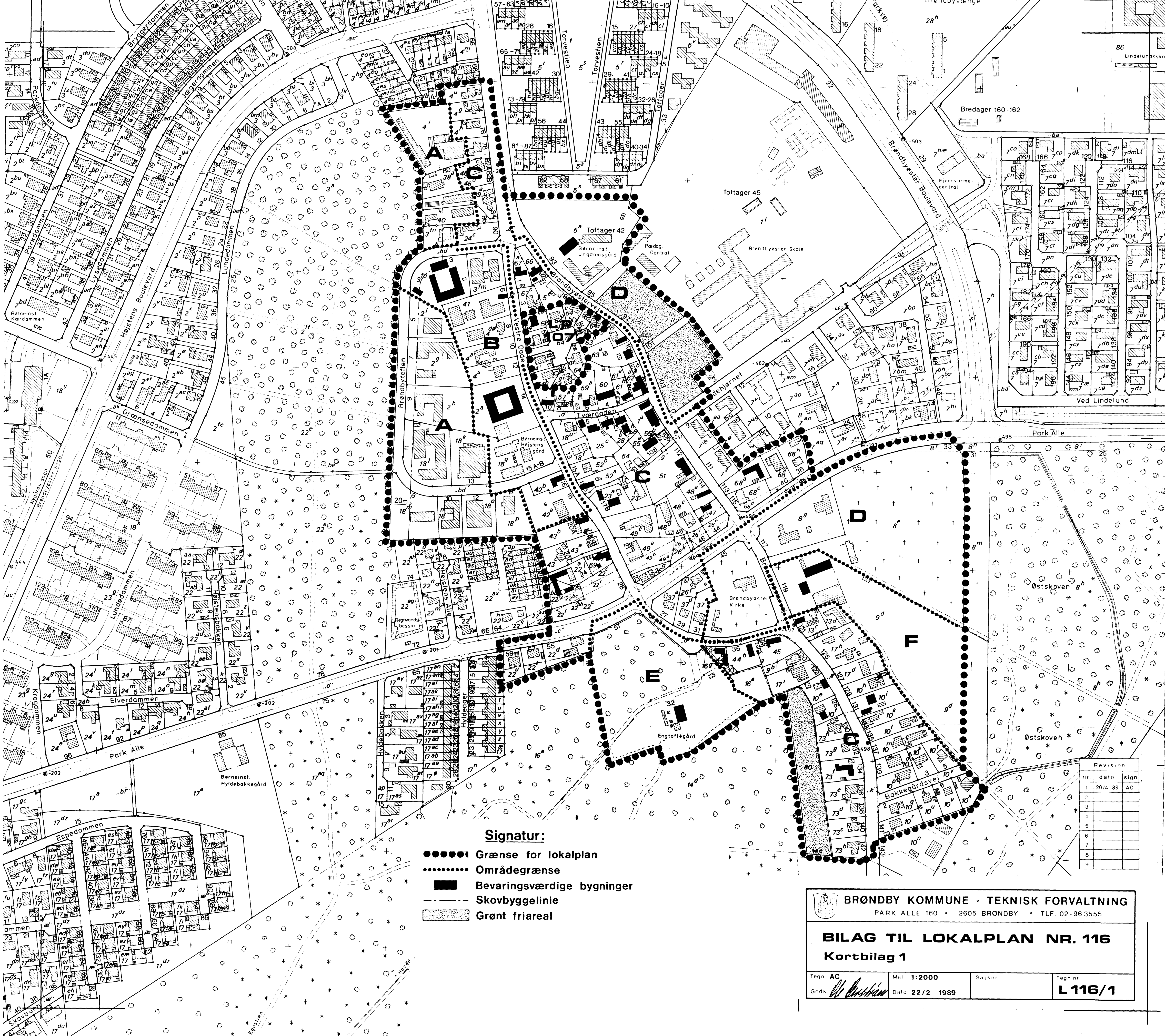


Det på ovennævnte kortbilag indrammede område er udgået af lokalplanen.

I stedet er der vedtaget en ny lokalplan for området (Lokalplan 128), der er tinglyst 17. november 1998.

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge udnyttelse af "Kortsens Gård" til boligformål med op til 8 boliger samt til udvidelse af friarealerne til børneinstitutionen "Højstens Gård".
- at** sikre at ombygningen sker under hensyn til bebyggelsens bevaringsværdig, herunder bevarelse af bebyggelsens hovedform og væsentlige bygningslementer, og
- at** sikre at bebyggelsens udformes under hensyntagen til beliggenheden i landsbyen.



Signatur:

- Grænse for lokalplan
- Områdegænse
- Bevaringsværdige bygninger
- - - Skovbyggelinie
- Grønt friareal

Revision		
nr.	dato	sign.
1	20/4 89	AC
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

BRØNDBY KOMMUNE • TEKNISK FORVALTNING
 PARK ALLE 160 • 2605 BRØNDBY • TLF. 02-96 3555

BILAG TIL LOKALPLAN NR. 116
Kortbilag 1

Tegn. AC	Mal. 1:2000	Sagsnr.	Tegn. nr.
Godk. <i>U. Christensen</i>	Dato 22/2 1989		L116/1



Signatur:

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| A Ask | H Hvidtjørn | E Elm |
| AC Atlas Ceder | K Kastanie | MO Morbær |
| AH Ahorn | L Lind | BL Blågran |
| AK Akacie | M Mirabell | |
| B Birk | P Poppel | |
| BB Blodbøg | T Tax | |
| BR Bornholmsk Røn | V Valnød | |
| BØ Bøg | Ø Østrigsk Fyr | |

**Bevaringsværdig
brølægning**

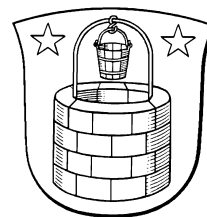


Revision		
nr.	dato	sign.
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

BRØNDBY KOMMUNE • TEKNISK FORVALTNING
 PARK ALLE 160 • 2605 BRØNDBY • TLF. 02-96 3555

BILAG TIL LOKALPLAN NR. 116
Kortbilag 2

Tegn AC	Mål 1:2000	Sagsnr	Tegn nr
Godk. <i>[Signature]</i>	Dato 22/2 1989		L 116/2



Brøndby Kommune

Vedligeholdelsesvejledning

for

Lokalplan 116

Brøndbyøster Landsby

VEDLIGEHOLDELSESVEJLEDNING

Retningslinier til brug for reparationsarbejder og om- eller tilbygninger på særlig bevaringsværdig og ældre, tidstypisk bebyggelse samt vedligeholdelsesarbejder og ændringer af haver, hegn m.v.

Alle om- og tilbygningsarbejder kræver myndighedernes godkendelse, så ret **altid** henvendelse til kommunen, før arbejdet sættes i gang.

Ved større ombygningsarbejder vil det være tilrådeligt at engagere arkitektassistance med særligt kendskab til arbejdet med ældre bygninger.

I det følgende er skitseret nogle få retningslinier, som omhandler de forhold, en ejer af et gammelt hus naturligt må være bekendt med.

Vejledningen vedrørende bygninger skal følges ved vedligeholdelse, reparationer og bygningsændringer i øvrigt, herunder om- og tilbygninger for særligt bevaringsværdig bebyggelse og ældre tidstypisk bebyggelse, jf. § 5.2 og 5.3

For de særligt bevaringsværdige bygninger er der i Registranten redegjort nærmere for, hvorledes enkelte bygningers dele kan føres tilbage til det oprindelige.

Bestemmelserne vedrørende haver, hegn og friarealer er af vejledende karakter, med mindre andet direkte fremgår af teksten.

BYGVÆRKER

Fundamenter

I Brøndbyøster Landsby er to fundamentstyper almindelige. I bindingsværkshuset består fundamentet oftest af syldsten, dvs. fundament af utildannede marksten, hvorimod det murede hus har teglstensfundament helt til bund.

Blandingsformer af de to typer forefindes.

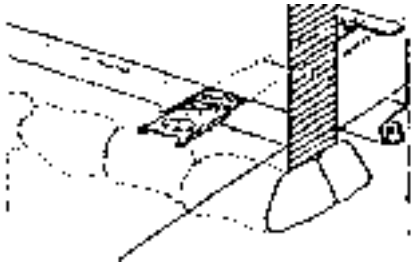
Det støbte betonfundament har først vundet indpas i dette århundrede.

Revnedannelser i mure, forskydninger i tagværker og etageadskillelser m.v. kan næsten altid henføres til mangelfuld eller beskadiget fundering.

Der kan næppe tales om vedligeholdelse af fundamentet, men ved reparationsarbejder må det som det første påses, at husets fundamenter er bæredygtige og stabile, og at oprængende

fugt standses.

Reparationsarbejder i fundamentet bør udføres af fagfolk.



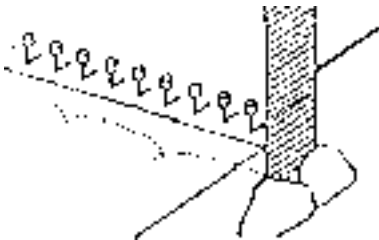
Fugtopstigning i gamle, især murede fundamenter ødelægger den udvendige overflade med frostsprængninger i murværk, og det tilstødende træværk med råd og svamp.

Optrængende fugt kan sikrest, men besværligt, standses ved at gennemsåve den nederste vandrette fuge med ca. 1 m ad gangen og indskyde asfaltpap med påfølgende mørtelfugning (se ill.).



En lignende metode består i at indføre en bølgeformet kromstålplade i muren. Ved overlappning af den bølgeformede stålplade fremkommer et gennemgående horisontalt spærrelag. Arbejdet udføres maskinelt af specialfirma og kan udføres fra ydersiden af muren.

En anden løsning er udførelsen af et omfangsdræn omkring hele huset i en afstand på ca. 1,5 m fra fundamentet. Vandet ledes via en nedløbsbrønd til regnvandskloaknettet. Er bygningen ikke forsynet med tagrende og nedløb, bør man udlægge et vandtæt lag under brolægningen (se ill.)



En tredje måde at standse opstigende jordfugt består i at injicere fugtstandsende silicone. Herved forstås en indføring af et silicone-præparat gennem en række rør indstukket i en række borende huller i murværket lige over terræn. Hullerne har en diameter på 15-25 mm og anbringes i en indbyrdes afstand på 15-23 cm.

Dybden er ca. 18 cm i en 1 stens mur. De indstukne rør har en tragt til udvendig påfyldning. Når muren ikke kan optage mere væske, fjernes rør med trakte, hvorefter hullerne skal stå åbne i ca. 9 måneder, før de lukkes med mørtel. Arbejdet udføres af specialfirma (se ill.)

De anførte eksempler kan anvendes hver for sig eller i kombination.

YDERVÆGGE

Bindingsværk

Bindingsværkshuset er i sin konstruktive opbygning en tømret bygning med ikke bærende facadeudfyldninger (tavle). Bygningerne er normalt udført i spinkelt bindingsværk, og de dominerende materialer er eg og fyr.

Tavlenes udfyldning er murværk, og bindingsværkshusene blev oprindelig overkalket på såvel de pudsede tavle som på bindingsværket, og soklen af marksten afrettet med murskifter blev ofte markeret med gråtonet kalk eller med tjære.

Nogle huse i landsbyen fremtræder med bindingsværket markeret ved sodtjæring. Det er udført i nyere tid, men er ikke oprindeligt.

I fremtidige tilfælde, hvor bindingsværkets oprindelige fremtræden ønskes ændret, skal dette godkendes af Kommunalbestyrelsen, så ret derfor forinden henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Bindingsværk repareres ved udskiftning af rådne trædele med nyt træ i samme træsort som det oprindelige. Træet bør trykimprægneres, hvor dette er muligt.

Anvisninger for udførelse af håndværksmæssige korrekte reparationer findes i bøgerne "Landhuset" og "Byhuset" (Gyldendal).

Trægavle behandles med bejdse i jordfarve, fx sort, mørkebrun, grøn umbra, svenskrød eller okker.

Forslag til farver, der agtes anvendt i de enkelte tilfælde, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, så indhent derfor forinden nærmere oplysning herom i Teknisk Forvaltning.

MURVÆRK

Det typiske murede hus i landsbyen er opført med mure i 1 stens tykkelse.

Materialerne er enkle:

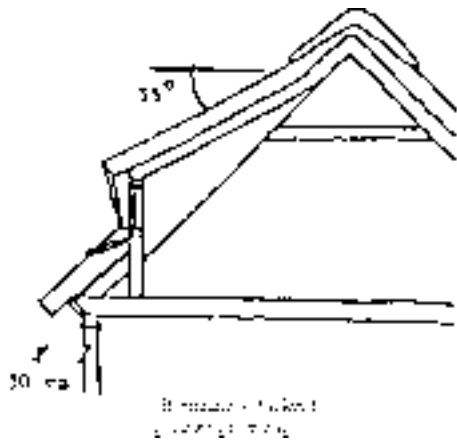
Brændte teglsten og kalkmørtel.

Ved opmuring og pudsearbejde anvendes kalkmørtel.

Til udvendig puds, vandskuring samt til understrygning af tegltage anvendes bedst den såkaldte "hydrauliske mørtel".

Den hydrauliske mørtel er stærkere end den rene kalkmørtel uden derfor at miste den elasticitet, som er kalkmørtelens store fortrin.

Murede ydervægge skal i landsbyen fremtræde pudsede eller vandskurede, kalket i hvidt, lys okker eller rød.



Vigtigst ved bygningsvedligeholdelse er den konstruktive beskyttelse, dvs. at huset holdes tæt "på tag og fag" - altså, at man sørger for at hindre vandgennemtrængning fra tag samt fra fuger mellem tavle og tømmer og mellem tømmer og vinduer.

TAGE

Stråtag

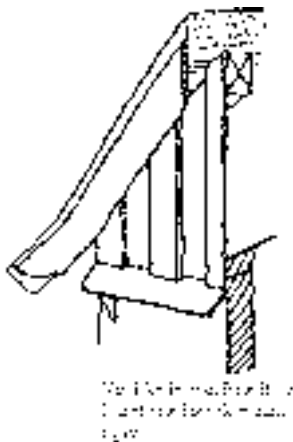
Det oprindelige tagmateriale var enten af rør eller langhalm, også kaldet stråtag. Først i begyndelsen af 1800 tallet vinder det vingeteglhængte tag udbredelse.

Ved reparationer eller ombygninger skal de traditionelle tagformer bevares, opskalkning og afvalmning må ikke fjernes.

Stråtaget bør i facaden ikke gives et større tagudhæng end 30 cm målt i vandret plan fra ydervæg til yderpunkt af stråtag.

Stråtaget med afvalmning bør have samme udhæng i afvalmningen som i facaden.

Stråtaget uden afvalmning afsluttes i gavlen uden udhæng og forsynes med vindskede (se ill.)



Hvor hus med stråtag ligger helt ude ved fortovskant, kan stråtaget ved udhængen afsluttes med en række vingetegl, så tagrende kan monteres. Eventuelle tagrende bør udføres af zink, og evt. asfalteret indvendig.

Ved evt. indretning af beboelse i tagetage med stråtag bør man nøjes med lyskilde i gavle eller i eventuel frontispice.

Såfremt kviste er nødvendige, bør den traditionelle lille buede tagkvist anvendes. (se ill.)



TEGLTAGE

Tegltaget vandt som tidligere anført indpas i første halvdel af 1800 tallet, og tagstenene var de såkaldte vingeteglsten.

Taget tætnedes med en mørtelunderstrygning.

Ved skorstene, brandkamme, skotrender og andre steder, hvor denne tætningsform ikke var mulig, udførtes en forskælling,

dvs. at der tætnes udefra med mørtel.

Vedligeholdelse af et tegltag er meget vigtig. Den indvendige understrykning og tilsvarende udvendige forskælling bør derfor eftergås jævnligt.

Understrykning og forskælling udføres på de grundigt rensende og vandede sten med hydraulisk kalkmørtel.

Landsbyens 1½-etages huse med relativt beskedne tagarealer tåler i de fleste tilfælde dårligt taggennembrydende kviste, og ovenlys bør undgås.



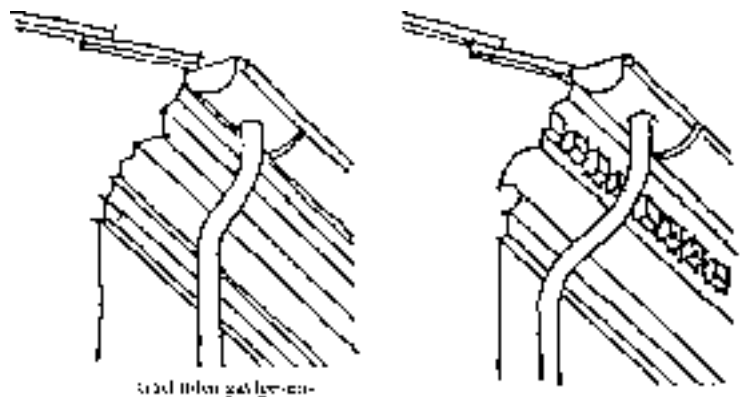
Det gælder her som ved stråtage, at man bør nøjes med lyskilde i gavle eller i eventuelle frontispicer.

Såfremt etablering af kviste imidlertid anses for nødvendig, bør valg af kvisttype nøje tilpasses husets arkitektur.

Da der tillige er tekniske problemer ved udførelsen af kviste, bør der søges faglig bistand, så konstruktion størrelse m.v. kan fastlægges gennem en nøje gennemtegnning.

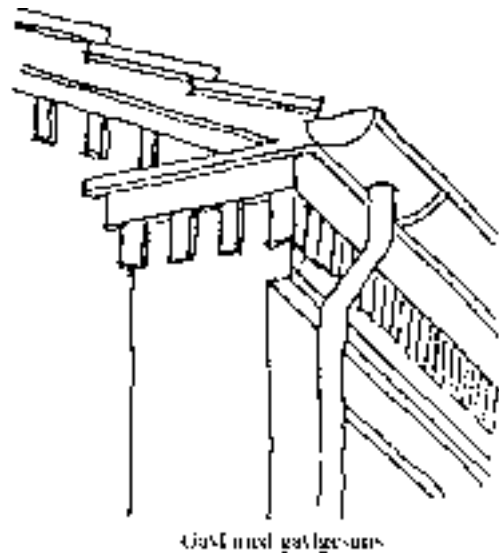
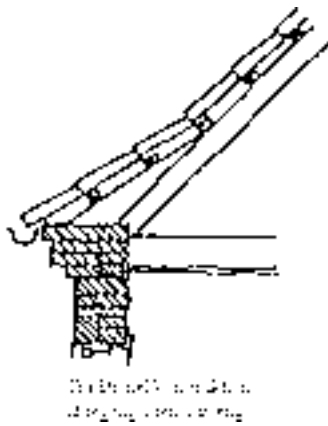
Ud over de her nævnte traditionelle tagmaterialer kan der benyttes natur- eller eternitskifer, bølgeeternit samt tagpap med listedækning.

I ill. Er vist eksempler på kviste med buet tag, sadeltag og taskekvist.



Den traditionelle tagform skal bevares, opskalkning og afvalmning må ikke fjernes.

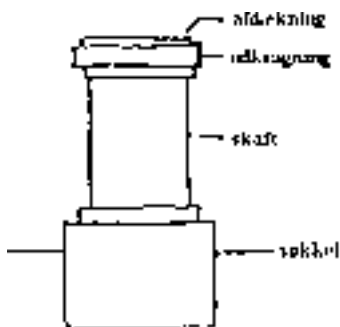
Tegltage uden afvalmning afsluttes i gavlen uden udhæng og udføres med eller uden gavlgesims.



Endelig må tegltage i landsbyen ikke udføres med udhæng. (se ill.)

Tagrender, som skal fornyes, bør udføres af zink.

SKORSTENE

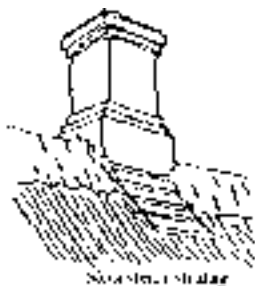


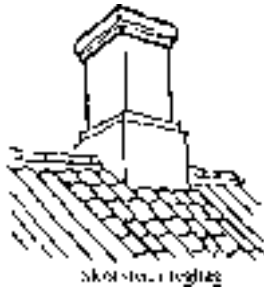
Skorstene er i arkitektonisk henseende helt uundværlige for husene i landsbyen, og det ville betyde et alvorligt tab, om de forsvandt fra området. Det ville være en fordel, om skorstenene fortsat kunne bruges, også efter at mange af husene er eller vil blive tilsluttet fjernvarmenettet.

Her kan peges på alternative anvendelsesmuligheder som aftræk fra pejs, komfur eller almindelig ventilation.

Skorstenene bør vedligeholdes i den traditionelle udformning med sokkel og udkragning og gives en overfladebehandling svarende til facaden. Skorstenshætten må **ikke** udføres.

Ved ommuring af defekte skorstene skal der, hvor der er 12 cm vange, for at skorstenen kan godkendes af skorstensfejeren, monteres en isolerende kærne, fx "Isokærn".





UDVENDIGE TRAPPER

De traditionelle materialer til trappetrin er granit eller sandsten og sjældnere gotlandske eller ølandske kalksten.

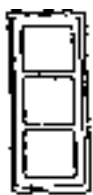
Granit er bedst egnet over for lid, frost og slag.

Disse naturtrin bør bevares eller søges genskabt.

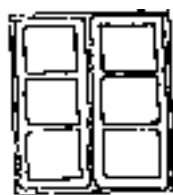
Ved eventuel udførelse af trappetrin i beton bør anvendes den rene beton uden belægninger med klinker, naturstensplader eller lign.

Hvor det er nødvendigt at forsyne trapperne med gelændere, bør de gamle smedjernsgelændere i massivt jern bevares eller genskabes.

VINDUER OG DØRE



en- eller to-rammede
vinduer med vandret
afsprokning



to- eller firerammede
vinduer med vandret
afsprokning

Vinduer og døre i landsbyen skal respektere den traditionelle fagdeling og overholde de traditionelle dimensioner.

Vinder kan udføres sidehængte en-, to- eller firerammede med vandret afsprokning (se ill.).

Der må **ikke** anvendes buet glas.



nye rammer
koblede med en
vandret sprok



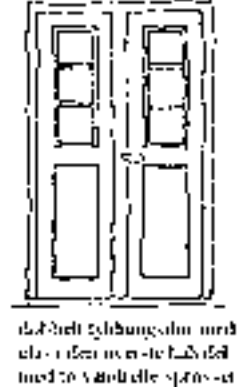
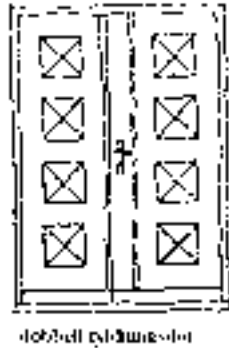
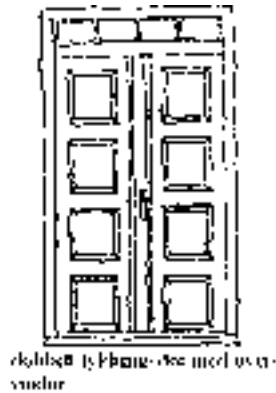
nye rammer
med indvendige
muntner

I almindelighed bør nye vinduer udføres med koblede rammer. Denne udformning tillader bibeholdelse af den oprindelige ramme- og sprodsdimension og giver bedre varmeisolering end 2-lags termoruder.

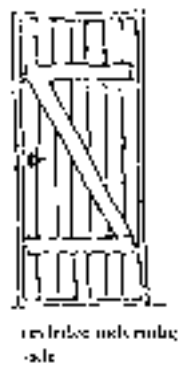
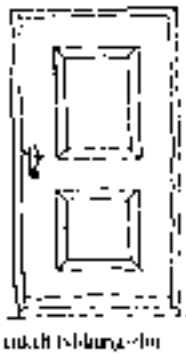
Dersom de gamle vinduer er i en sådan tilstand, at den ikke berettiger en udskiftning, kan isolering ske ved montering af lette koblede rammer eller ved traditionelle indvendige forsatsvinduer.

Indgangsdøre bør udføres som traditionelle fyldningsdøre eller evt. med lodret beklædning med uprofilerede brædder (min. 12 cm brede).

Havedøre bør vær fyldningsdøre, evt. med glas i den øverste halvdel.



Stalddøre og porte bør udføres i revlekonstruktion (se ill.)



Vinduer, døre og porte bør males med oliebaseret maling og ikke med oliebejdse.

Farverne skal være de traditionelle som fx renhvid, mørk bordeauxrød, svenskrød, mørk blå, almueblå samt vogngrøn.

Forslag til farver, der agtes anvendt til de enkelte bygninger, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, så indhent derfor forinden nærmere oplysninger herom i Teknisk Forvaltning.

ISOLERING

Under afsnittet om vinduer er de der forekommende isoleringsproblemer berørt. Imidlertid udgør vinduer normalt den mindste del af husets overflade.

En prioritering af, hvilke bygningsdele der bør undersøges for en mere tidssvarende isoleringsevne, er følgende:
Lofter, fuger mellem karme og væg, ydervægge og gulve.

Præcise og detaljerede anvisninger på isoleringsarbejders omfang og udførelse skal ikke gives her, idet der henvises til Boligministeriets energikonsulenter.

Bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse 1998 skal så vidt muligt overholdes, men således at husets ydre fremtræden ikke forringes.

Det skal dog anføres, at der ved isolering af ydervægge må tages hensyn til eventuelle vægpaneler og/eller loftgesimser af særlig bevaringsværdi.

Som regel kan paneler og trukne gesimser (stuk) overføres eller indgå i den ny vægflade.

UDENDØRSAREALER

Skiltning og husnumre

Bygningen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Det foreslås, at de af forvaltningen udpegede husnumre anvendes.

Henvendelse kan ske til Teknisk Forvaltning.

HEGN OG HAVER

Bygningerne i landsbyen er meget fremtrædende, men til trods herfor spiller belægninger og grønne elementer som hæk, hegn og træer en stor rolle i oplevelsen af byen og dens særlige miljø.

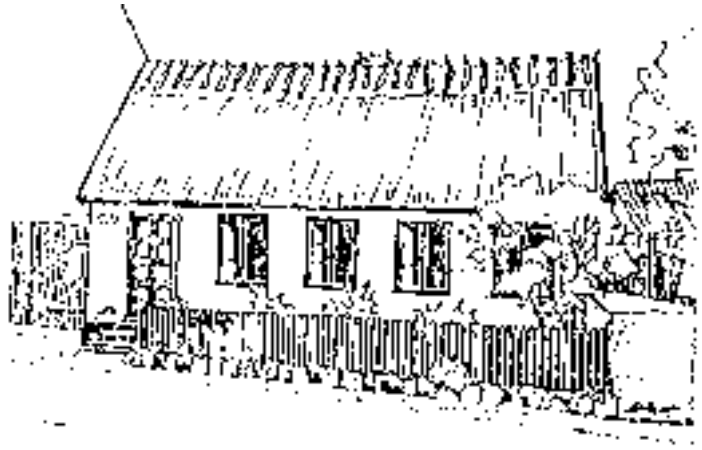
For at bevare dette miljø er det vigtigt at påpege kvaliteten i nogle af disse eksisterende grønne elementer for på den måde at give inspiration til beboerne om at bevare og eventuelt selv at etablere noget lignende og således udbygge det grønne miljø i landsbyen.

Yderligere oplysning og rådgivning om bevaring og udbygning af beplantning i landsbyen kan indhentes ved at rette henvendelse til Teknisk forvaltning.

STAKITTER

Hegn omkring haver kan være stakitter, der er en åben, venlig indramning. Det traditionelle stakit er hvidmalet og med havelåge midt for husets indgangsdør.

Et stakit, der placeres mod gade eller fortov, må maksimalt være 1 m højt.



Rigdommen på udformningen af stakitternes stolper og stavender er stor:



KLIPPEDE HÆKKE

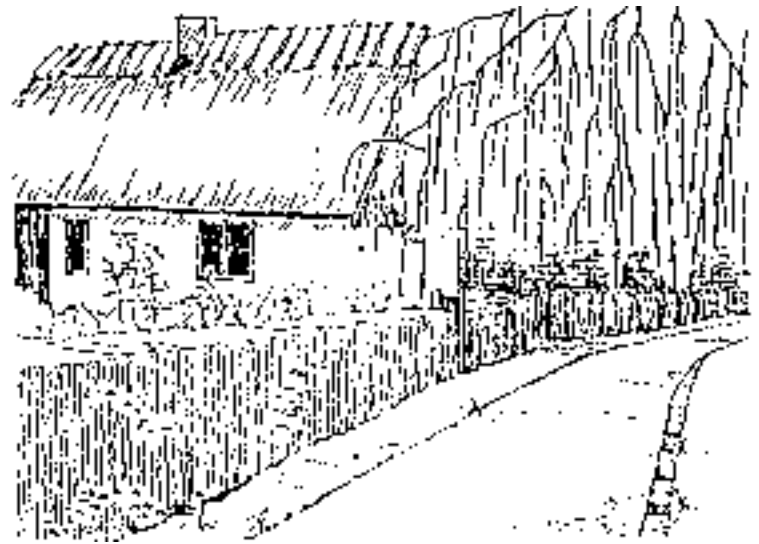
En mere tæt form for hegn er klippede hække, der kræver 1 eller 2 årlige klipninger.

De plantearter, der vil egne sig bedst til hække, og som samtidig vil harmonere med omgivelserne i landsbyen, er tjørn (*crataegus monogyna*), fjeldribs (*ribes alpinum*), avnbøg (*carpinus betulus*) eller naur (*acer campestre*).

Såfremt man ønsker en stedsegrøn hæk, er alen taks (*taxus baccata*) og buskbom (*buxus sempervirens* "Arborescens") anvendelige, men dyrere i anskaffelse end ovennævnte løvfældende arter.

Hække mod gade eller fortov må ikke overstige 1 m's højde.

Klippede hække og stakitter/plankehegn i skellet mellem 2 grunde må udføres i maksimum 1,80 m's højde.



FRITVOKSENDE HEGN

Hegn i skel mod nabohaver kan også etableres som fritvoksende hegn, blot kræver disse mere plads. Artsvalget må igen koncentrere sig om dem, der harmonerer med miljøet som fx tjørn (*crataegus monogyna*), hyl (sambucus nigra), syren (*syringa vulgaris*), hassel (*corylus avellana*), mirabel (*prunus cerasifera*).



DELVIS KLIPPET HEGN

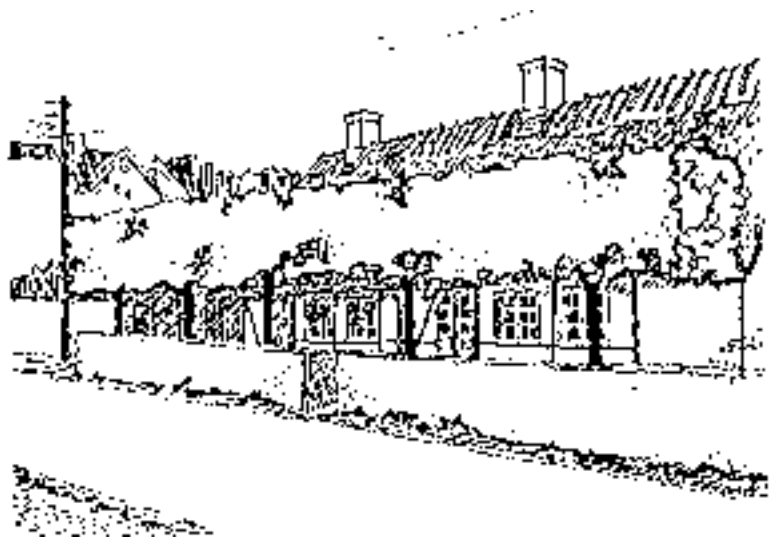
Et fritvoksende hegn af fx tjørn (*crataegus monogyna*) eller mirabel (*prunus cerasifera*) kan dog udmærket klippes forneden.



STAMMEHÆKKE

En særlig fin form for afgrænsning mod gade er faconklippede træer, eventuelt helt sammenvoksede, en såkaldt stammehæk.

En stammehæk udvikles ved, at der i skellet ud over en eventuel hæk plantes træer med ens afstand. Når træerne har nået en vis alder, klippes kronen i den ønskede facon.



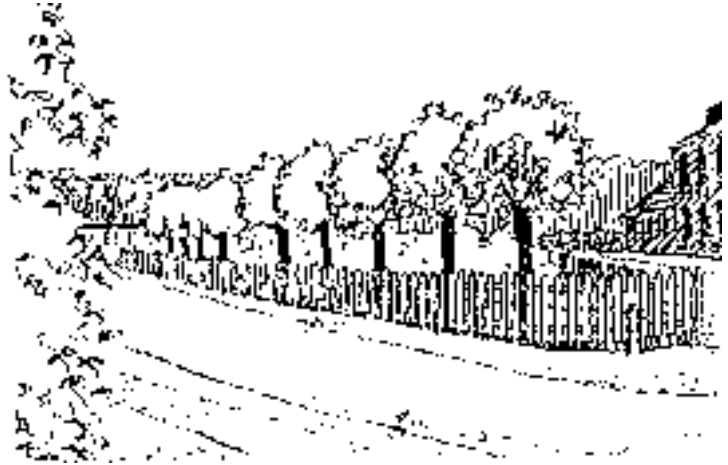
Lind (*tilia cordata*) er den art, der hyppigst ses anvendt til formålet, men også tjørn (*crataegus monogyna*) og naur (*acer cernpestre*) kan anvendes

LINDELYSTHUS

Et ugenert opholdsareal omkranset af en lindehæk (*tilia cordata*), et såkaldt lindelysthus, er helt i overensstemmelse med traditionerne.

STYNEDE TRÆER

Træer, der årligt eller hvert andet år tilbageskæres, har sin oprindelse fra en tid, hvor de afskårne grene blev anvendt som foder, til optænding eller til fletværksgærder omkring haver og folde.



De plantearter, der bedst egner sig til styning, er lind (fx *tilia europaea*), pil (*salix alba*), poppel (*populus canadensis*), ahorn (*acer pseudoplatanus*) og elm (*ulmus glabra*).

INDGANGSTRÆER

Træer plantet i et indbyrdes system er et gammelkendt havekulturhistorisk element.

Det simpleste system er to træer placeret på hver sin side af indgangen til et hus. Træerne kan være fuldt kronede eller kronede eller stynede.



Husenes og hegnenes størrelse og dimensioner taget i betragtning vil arter, der kun udvikler sig til små træer, være bedst egnede som indgangstræer. Det kan være tjørn (*Crataegus monogyna*), naur (*Acer campestre*), avnbøg (*Carpinus betulus*), mannaask (*Fraxinus ornus*) eller hæg (*Prunus padus*).

Såfremt man ønsker at plante indgangstræer egnet til styning, kan lind (*Tilia europaea*, *Tilia cordata*) eller pil (*Salix alba*) anbefales.

ALEER

Hvis indgangstræerne suppleres med yderligere 2 eller 4 træer langs indgangen, opstår en allé.

Alleer er traditionelt centralt placerede og pladskrævende haveelementer. Medmindre man styner træerne eller anvender små træarter, kan alleer nok ikke finde anvendelse i landsbyen.

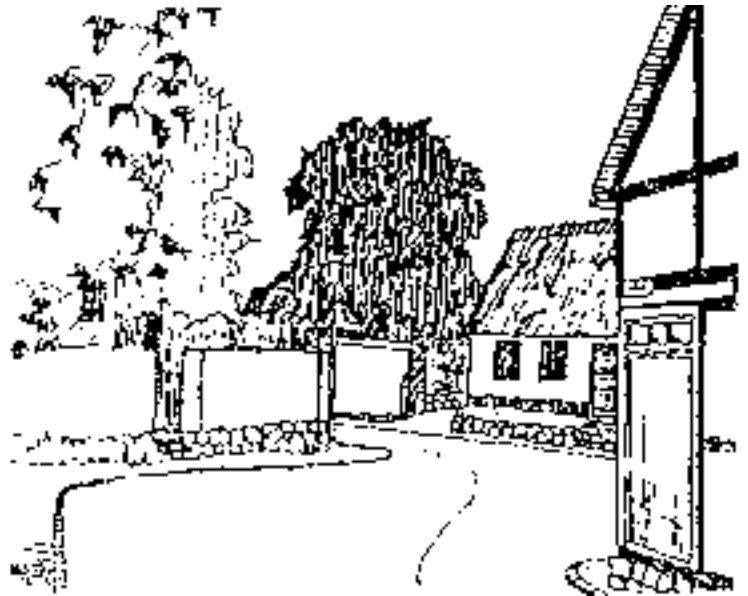
GÅRDSPLADSTRÆET

Til de gamle beplantningstraditioner hører endvidere det fuldkronede træ i midten af gårdspladsen, ofte en lind eller en kastanie.



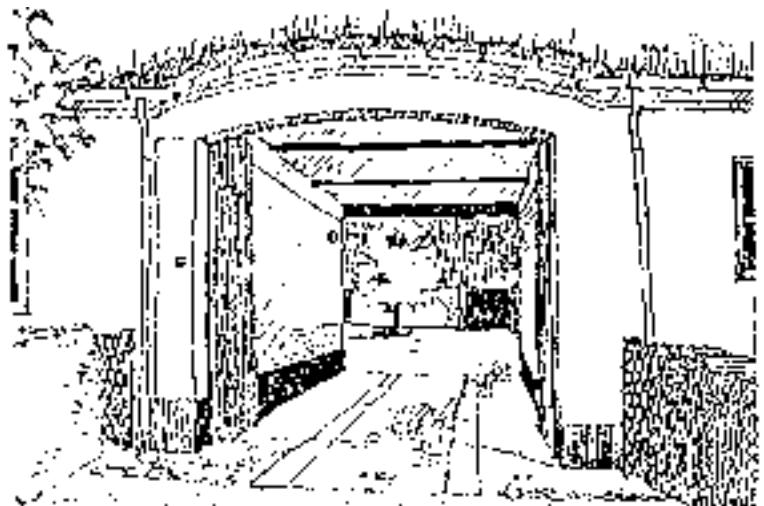
SOLITÆRE TRÆER

De enkeltstående fuldkronede træer har også deres berettigelse i landsbyen som miljøskabende og skyggegivende.



BEFÆSTELSER

I indkørsler og på gårdspladser kan til befæstelse anvendes grus, perlestensbelægninger eller natursten (granti) i form af chaussésten eller brosten.



Betonfliser på stier og terrasser bør være rektangulære farver på belægningen bør være ensartet og sort, brun eller ufarvet (cement).

Terrænspring kan udføres med en beplantet jordskråning, græstilsået eller som kampestensmur. Betonstøttemure må ikke anvendes.

Trappesten foran indgangsføre kan etableres med bordursten eller betonsten i tilsvarende dimension og farve.

