

Kongestien

Love og regler for bebyggelse, vej og matrikel

Formålet med denne vejledning er at give medlemmerne af Kongestiens Grundejerforening et overblik over de vigtigste love, regler og fælles vilkår, som gælder for bebyggelse, matrikler og tilgrænsende vej.

Vejledningen er udarbejdet marts 2024 og erstatter dokumenterne 'Parcelregler for Kongestien' og 'Vejregler for Kongestien' fra 2000.

Håndhævelsen af gældende love og regler ligger hos myndighederne, mens grundejerforeningen ifølge sin vedtægt er påtaleberettiget.

Lovgrundlaget for vejen og dens beboere blev afgørende ændret med lokalplanen i 2012 og ved optagelse af Kongestien som offentlig kommunevej i 2023.

Kildetekster kan hentes fra de anførte originaladresser. Lokalplanen kan dog som foreningsdokument også findes på grundejerforeningens hjemmeside.

Kongestiens Grundejerforening:

kongestien.dk

Lokalplan 231 for Kongestien i Sorgenfri

Vedttaget af kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk kommune 3. sept. 2012. Regulerer udtrykket af vej og bygninger ved en række specifikke krav til matriklernes anvendelse. Lokalplanens overordnede hensigt er at sikre, at 'Sorgenfrihusene' fortsat opleves som en samlet bebyggelse, samt at sikre områdets grønne præg.

Det bemærkes, at eksisterende lovlig anvendelse ældre end Lokalplan 231 kan fortsætte.

Lokalplan 231:

https://dokument.plandata.dk/20_1456010_APPROVED_1348059694777.pdf



Bebyggelsen

Ved enhver ombygning, tilbygning, renovering eller tilføjelse af småhuse som garager, carporte og udhuse skal Lokalplan 231 og det til enhver tid gældende bygningsreglement respekteres.

Lokalplan 231 regulerer en bred vifte af konkrete forhold, bl.a. virksomhedsdrift, husdyr, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning, og ophæver tinglyste servitutter om disse emner. Af særlig vigtighed for bebyggelse i relation til grundejerforeningens fælles vilkår kan nævnes:

- Bebyggelsens omfang er begrænset til 30% af den enkelte matrikel.
- Hovedhusenes tage skal fremstå med røde uglaserede telsten.
- Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler i tagflader mod vej må højst udgøre 15% af tagfladen og skal flugte med denne.
- Hovedhusenes gavle og facader mod vej skal fremstå pudsede i hvid, en lys pastelfarve, eller lys grå.
- Carporte, garager, udhuse, skure og overdækninger skal placeres mindst 2,0 meter længere fra Kongestien end hovedhusets facadelinje.

Matriklens ubebyggede arealer

Må kun anvendes til have, udeophold og parkering.

Bemærk især:

- Mindst 50% af den enkelte ejendoms forhav skal fremstå beplantet.
- Hegn i forhaven mod Kongestien og mindst to meter længere fra Kongestien end hovedhusets facadelinje skal være levende grønne hegn.
- Der skal udlægges areal til to parkeringspladser inde på matriklen.
- Terrænreguleringer mod vej skal fremstå i natursten eller beplantet.

Vejen

Den 1. april 2023 blev Kongestien af Lyngby-Taarbæk Kommune optaget som offentlig kommunevej efter at have været privat fællesvej siden 1943. Vejen og dens brug er derfor nu reguleret af Lov om offentlige veje, Færdselsloven og kommunens lokale bestemmelser. Endvidere fastholder Lokalplan 231, at de eksisterende grønne rabatter langs vejen skal fremstå som græs.

Bekendtgørelse af lov om offentlige veje m.v.:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/421>

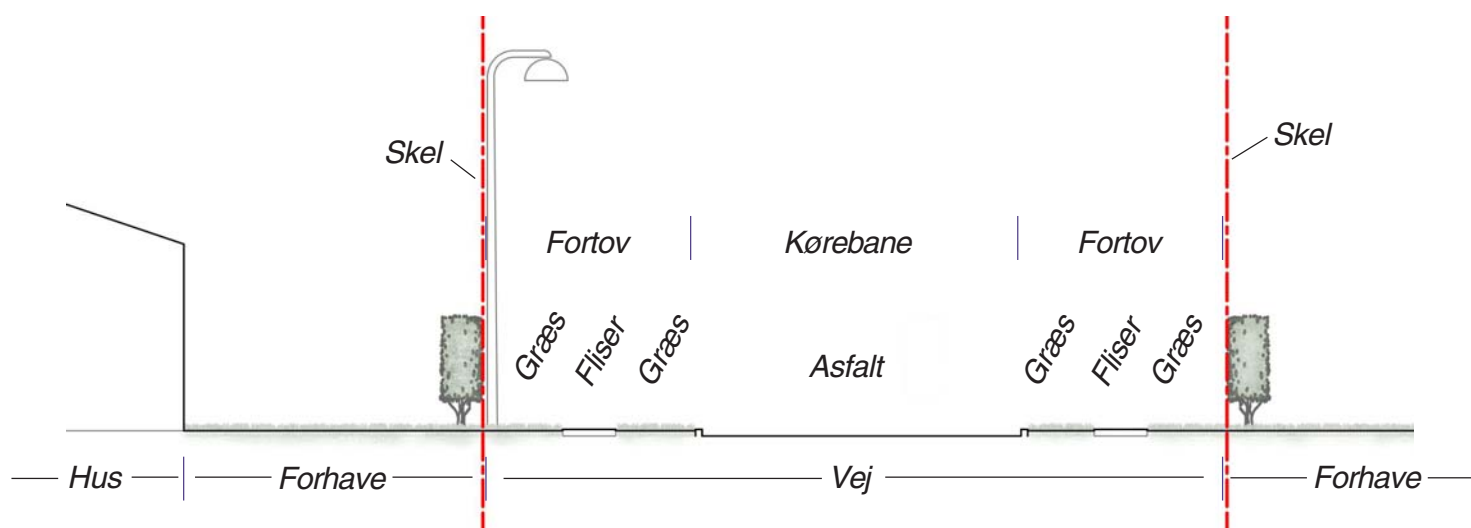
Lyngby-Taarbæk Kommunes information 'Offentlige veje':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/veje/offentlige-veje>

Fortov og kørebane

Som 'vej' medregnes hele arealet mellem de to skellinjer ind mod private matrikler på øst- og vestsiden af Kongestien. Dvs. følgende forløb på tværs af vejen:

Som 'fortov' medregnes hele forløbet mellem private matrikler og kørebane. Altså fortove på begge sider af kørebane, hvert fortov bestående af 0,8 meter brede gangfliser omgivet af to ca. 1 meter brede græsbånd.



Skellet mellem matrikel og vej

Matrikelgrænsen mod vej er afsat på situationsplanerne for de enkelte ejendomme som en afstand fra facaderne. Matrikelgrænsen kan desuden med rimelig præcision fastslås som en linje parallelt med fortovets gangfliser og i en afstand på 1,2 meter fra flisekanten ind mod facaden. Lygtepælene på vejens østside er placeret langs denne linje umiddelbart uden for skellet.

P-pladser såvel som al beplantning skal have ydergrænse i skellet. Levende hegn skal ifølge Hegnslovens §11 plantes i en sådan afstand fra vejens areal, at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinjen. I medfør af denne bestemmelse er det grundejerens pligt at klippe hække og anden bevoksning helt tæt ind til lodlinjen i skellet. Teknikskabe, brandposter og lignende anlæg placeret i skellet skal være friholdt af beplantningen. Det bemærkes, at hegn mellem nabomatrikler er reguleret af Hegnslovens §9, hvori det bestemmes, at hegn og hække i modsætning til hegn mod vej skal rejses symmetrisk i naboskellet.

Det bemærkes endvidere, at Hegnslovens bestemmelser ikke skelner mellem privat fællesvej og offentlig kommunevej.

Bekendtgørelse af lov om hegn:

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2023/1040>

Lyngby-Taarbæk kommunes information: 'Beskæring af beplantning langs veje og stier':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/veje/beskaering-af-beplantning-langs-veje-og-stier>

Overkørsel/adgang

Adgang fra kørebane til P-pladser på privat matrikel etableres ved en overkørsel.

I Lyngby-Taarbæk kan opnås tilladelse til enten 'enkelt adgang' med bredden 2,4 meter eller 'dobbelt adgang' med bredden 4,8 meter. Ingen ændring eller nyetablering af overkørsel er lovlig uden forudgående konkret tilladelse fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Hos kommunen kan findes eksempler og anvisninger på korrekt udførelse af overkørsler som inspiration ved projektering og ansøgning.

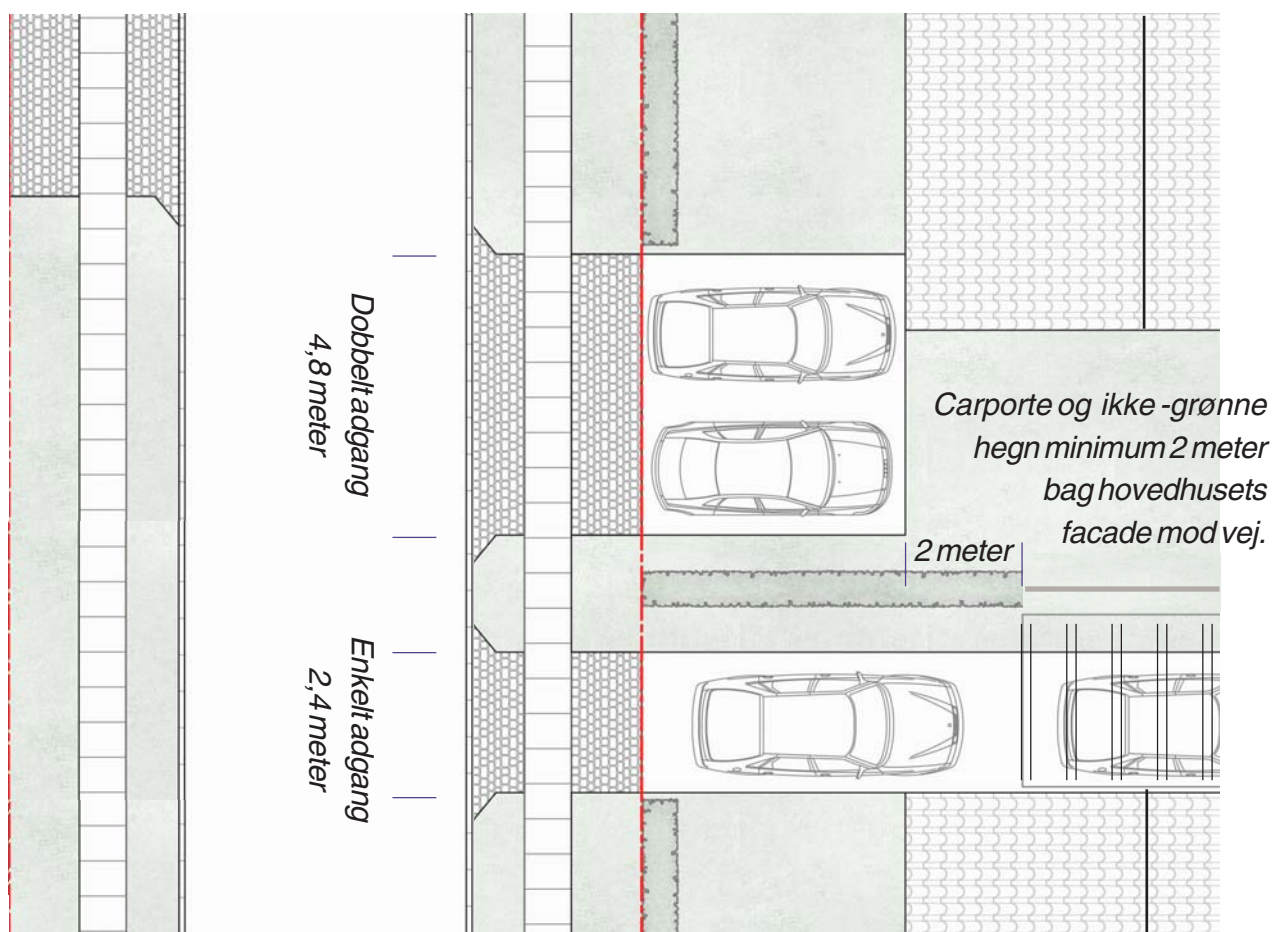
Det bemærkes, at grundejerens private indkørsel først starter inden for skellet, typisk som en forlængelse af overkørslen. Begreberne 'indkørsel' og 'overkørsel' ses dog ofte anvendt i flæng.

Lyngby-Taarbæk Kommunes information 'Adgang fra egen grund til vej':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/brug-af-vejarealer/adgang-fra-egen-grund-til-vej>

Eksempler:

Fra 'Adgang fra egen grund til vej' vælg [Se vejledende skitser til inspiration].



To parkeringspladser på egen matrikel, enten i forlængelse eller side om side.

Parkering langs vejen

På Kongestien gælder Lyngby-Taarbæk Kommunes lokale bekendtgørelse om standsning og parkering. Uanset Færdselslovens bestemmelser vedr. parkering på fortov, må der derfor parkeres delvist på fortov i respekt for følgende kommunale bestemmelser:

- 1) Køretøjets vægt må ikke overstige 3500 kg.
- 2) Køretøjet parkeres med maksimalt halvdelen og højst to hjul i køretøjets længderetning på fortovet.

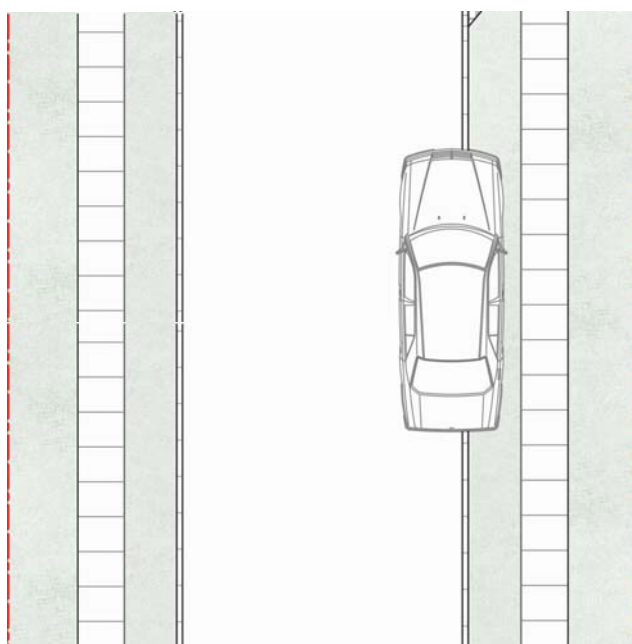
Endvidere bestemmer kommunens bekendtgørelse, at parkeringen skal friholde mindst 1,2 meter fortov mellem køretøj og skel mod matriklen, men denne bestemmelse vil altid være respekteret på Kongestien, hvis parkeringen overholder bestemmelse 1 og 2, så gangfliserne er friholdt.

Det er til enhver tid den enkelte borgers ansvar at holde sig opdateret om kommunens parkeringsregler.

Love og regler for standsning og parkering i Lyngby-Taarbæk Kommune:

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/parkering/love-og-regler-standsning-og-parkering-i-lyngby-taarbaek-kommune>

Parkering med højst halvdelen af bilen i længderetningen inde på fortovet.



Ansvarsdeling mellem grundejer og kommune

- *Kommunen* vedligeholder både fortov og kørebane og slår græsset på alle vejforløbets fire græsbånd.
- *Kommunen* renholder kørebanen, dvs. renser rendestene og rydder for sne.
- *Grundejeren* renholder fortovet, dvs. bortskærer al bevoksning uden for skellet, bortluger ukrudt og rydder gangfliserne for sne.

Det bemærkes, at kommunen anbefaler at fravælge salt på gangfliserne og i stedet bruge sand og grus til glatførebekæmpelsen.

Lyngby-Taarbæk Kommunes information 'Offentlige veje':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/veje/offentlige-veje>

Kildeliste

Internet-adresser marts 2024.

Vedtægt for Kongestiens Grundejerforening

<https://kongestien.dk/vedtaegter/>

Lokalplan 231

https://dokument.plandata.dk/20_1456010_APPROVED_1348059694777.pdf

Vejloven – 'Bekendtgørelse af lov om offentlige veje m.v'.

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/421>

Hegnsløven – 'Bekendtgørelse af lov om hegn':

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1040>

Lyngby-Taarbæk kommunes vejregler –

'Offentlige veje':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/veje/offentlige-veje>

Lyngby-Taarbæk kommunes parkeringsregler –

'Love og regler for standsning og parkering i Lyngby-Taarbæk Kommune':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/parkering/love-og-regler-standsning-og-parkering-i-lyngby-taarbaek-kommune>

Lyngby-Taarbæk kommunes regler for beskæring langs veje –

'Beskæring af beplantning langs veje og stier':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/veje/beskaering-af-beplantning-langs-veje-og-stier>

Lyngby-Taarbæk Kommunes information 'Adgang fra egen grund til vej':

<https://www.ltk.dk/borger/trafik-og-veje/brug-af-vejarealer/adgang-fra-egen-grund-til-vej>



Kongestiens Grundejerforening

kongestien.dk