

OPLÆG VEDRØRENDE LOKALPLAN NR. 115

Kartoffelrækkerne har siden 1987 været omfattet af en bevarende lokalplan. Planen har til formål at sikre, at kvarteret bevarer sine arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter og sin unikke værdi som boligområde.

Lokalplanen omfatter hovedsagelig paragraffer, der regulerer husenes ydre, dvs. forhold vedr. murværk, tag, vinduer, hegn mellem haver o. lign. Der er desuden enkelte punkter, der også har indflydelse på husenes indre som f.eks. forhold omkring brandsikring mellem de enkelte huse, indgreb i bærende konstruktioner og andre forhold, der kan have direkte indflydelse på nabohuse.

HVAD ER DER GALT MED LOKALPLAN NR. 115?

På mange områder er lokalplanen velfungerende og klar. Men der er desværre også emner, der igen og igen giver anledning til tvivl og konflikter mellem husejere og myndigheder og mellem naboer. Altaner, kælderudgravninger, ovenlysvinduer og hegn er typiske emner, hvor lokalplanen tilsidesættes eller tolkes forskelligt. Desuden er der nogle byggetekniske detaljer i lokalplanen, som gennem årene er blevet utidssvarende, og trænger til en opdatering.

Sagsbehandlingen i Københavns Kommune er de senere år blevet reduceret kraftigt og Husejerforeningen Øster Farimagsgade (HØF) oplever, at der ofte ikke er konsekvens og ensartethed i de sager der behandles. Det skaber frustration hos husejere, der ikke kan gennemskue lovgrundlaget, og som ikke behandles ens i samme type sager.

HØF mener derfor, at lokalplanen bør opdateres, så den bliver klarere og dermed nemmere at bruge for både husejere og myndigheder.

HVORDAN SKAL EN OPDATERET LOKALPLAN SE UD?

HØF ønsker, at en bevarende lokalplan er et redskab for både husejere og myndigheder til at sikre kartoffelrækkernes åbenlyse arkitektoniske og boligmæssige kvaliteter. Lokalplanen skal være en ramme, som udstikker nogle klare retningslinjer, så der ikke opstår usikkerheder eller endeløse fortolkningsmuligheder, når der skal bygges om eller vedligeholdes. Målet er, at grundlaget er så klart og gennemskueligt, at husejerne kan forvente at blive behandlet ens, når der søges om de nødvendige tilladelser, eller når der gives dispensationer fra lokalplanens rammer.

Det er HØF's holdning, at en bevarende lokalplan skal sætte præcise rammer i tre forskellige niveauer:

Hensynet til bymiljøet

F.eks. materialer på facader og tage. For at sikre bebyggelsens samlede fremtræden i bybilledet.

Hensynet til det enkelte hus' arkitektoniske værdi

F.eks. vinduer og døre, altaner og franske altaner. For at sikre at husenes grundlæggende harmoni og sammenhæng bevares i balance med husenes spraglede forskellighed i detaljen.

Hensynet til gadernes nabo-miljø

F.eks. altaner, vinduer, hegn og terrasser. For at sikre, at den meget tætte bebyggelse ikke bliver et ubekvemt tæt fællesskab med generende ind- og udblik mellem naboer. Og for at sikre at gadernes værdi som fællesrum bevares.

HVAD SKAL GENERALFORSAMLINGEN TAGE STILLING TIL?

HØF beder Generalforsamlingen om bemyndigelse til, i samarbejde med Københavns Kommune, at igangsætte arbejdet med en opdatering af den gældende bevarende lokalplan nr. 115 for Kartoffelrækkerne.

En opdateret lokalplan skal sendes i offentlig høring med mulighed for indsigelser inden endelig vedtagelse.