

Kartoffelrækkeinfo 2019

En introduktion til husejerne i Kartoffelrækkerne om forhold, der skal iagttages ved alle former for renovering og ombygning såvel udendørs som indendørs herunder også ved ændringer i forhaverne.

Da denne introduktion ikke er en komplet gennemgang af de gældende regler, bør husejerne i alle tilfælde spørge Københavns Kommune om vejledning vedrørende behovet for tilladelser, inden nogen form for byggeaktivitet sættes i gang.

Yderligere information findes på Kartoffelrækkernes hjemmeside <http://kartoffelraekkerne.dk>.

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade 2019.

Indholdsoversigt

1. Oversigt over vedtægter, lokalplan og servitutter
2. Om byggeansøgninger i henhold til lokalplan og byggeslovgivning
3. Vejledning om forhold under bygningsarbejder
4. Om særlige forhold vedrørende forhaverne
5. Om husejerforeningens praksis ved henvendelser om formodede overtrædelser af gældende regler

1. OVERSIGT OVER VEDTÆGTER, LOKALPLAN OG SERVITUTTER

Vedtægter

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade (HØF) og husejerforeningerne for hhv. J.A. Schwartzgade og Hallinsgade har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser som husejere i Kartoffelrækkerne.

Enhver husejer i Kartoffelrækkerne har pligt til at være medlem af den relevante husejerforening. Se vedtægterne for HØF på hjemmesiden.

Lokalplan

Københavns Kommunes Lokalplan nr. 115 blev vedtaget den 10. marts 1988 og dækker alle gaderne i Kartoffelrækkerne. Det er en bevarende lokalplan, der har til formål at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen handler primært om bebyggelsens ydre fremtræden, hvor der er strenge restriktioner for ændringer af facader, tage, vinduer og døre. Mod gaden må der kun foretages meget små ændringer i eksisterende forhold. Se hele Lokalplan nr. 115 her:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=1072473&planttype=20&status=V>

Servitutter

Der er tinglyst en række bestemmelser af væsentlig betydning for husejerne:

- Enhver husejer har pligt til at være medlem af den relevante husejerforening.
- Alle husejere har pligt til at vedligeholde hegn mod naboerne og mod gaden.
- Der er fælles vedligeholdelsespligt for brandmure og brandkamme mod naboejendomme, og disse mure må ikke beskadiges.
- Forhaverne, der ejes af husejerforeningerne, må kun anlægges og benyttes som have beplantet med blomster og lavt voksende buske. Der må ikke bygges andet i haverne end et bislag omkring fordøren. (Bislag kræver ansøgning til kommunen og såvel dispensation fra lokalplanen som byggetilladelse.)
- Københavns Kommunes Lokalplan nr. 115.
- Der er fælles vandforsyning gennem baghaverne.
- Deklaration om et fælles elforsyningskabel ført gennem lofterne.
- Deklaration om fjernvarmeforsyningen.
- På en del ejendomme er der tinglyst bestemmelser om fælles afløb fra tagbrønde.

På mange ejendomme findes der yderligere tinglysninger.

2. OM BYGGEANSØGNINGER I HENHOLD TIL LOKALPLAN OG BYGGELOVGIVNING

Reglerne skifter ofte, check Københavns Kommune, [Teknik- og Miljøforvaltningens kundecenter](#).

Hovedtrækkene i reglerne for ombygning medio 2018 er:

- at man skal respektere lokalplanens bestemmelser
- at husene i øvrigt byggesagsbehandles efter reglerne i Bygningsreglementet, BR18, <http://www.bygningsreglementet.dk>

Der er forskellige regler for enfamiliehuse og to- eller trefamiliehuse, og visse byggearbejder kræver både en tilladelse efter lokalplanen og en egentlig byggetilladelse.

Kommunens kan efter ansøgning give tilladelse til bygningsmæssige og hegnsmæssige ændringer af de eksisterende forhold, idet kommunen har mulighed for at dispensere fra detaljer i en lokalplan. I lokalplanen for Kartoffelrækkerne er der angivet en række muligheder for sådanne tilladelser.

Se videre på kommunens hjemmeside: <https://www.kk.dk/artikel/lokalplaner-i-byggesager>

Ved en række byggearbejder kræves der en egentlig byggetilladelse fra kommunen. Ansøgninger om byggetilladelser skal indsendes digitalt sammen med de af kommunen krævede bilag.

I en del tilfælde vil det ønskede byggeprojekt skulle behandles efter både lokalplanens og byggelovgivningens bestemmelser.

Se nærmere om ansøgning om byggetilladelse på kommunens hjemmeside:

<https://www.kk.dk/byggetilladelse>

Er man i tvivl om, hvad der skal gøres i forbindelse med en byggesag, kan man kontakte kommunens Dialogteamet for byggesager: <https://www.kk.dk/institution/dialogteamet-byggesager>

2.1 Lokalplanmæssige forhold

Kartoffelrækkerne er omfattet af gældende lokalplan nr. 115 "Kartoffelrækkerne".

Bestemmelserne i lokalplanen betyder, at der ved næsten alle former for udvendige arbejdet skal søges om en dispensation fra lokalplanen (planmæssig tilladelse).

Væsentlige ombygnings-indgreb, der ikke er tilladt

- De murede facader skal fremstå som blankt murværk.
- Vindues- og dørhuller må ikke øges i bredden, og der må ikke etableres nye huller.
- Vinduernes proportioner og sprosseopdelinger må ikke ændres.
- Tagvinduer mod gaden må ikke være større end de oprindelige tagvinduer.
- Kviste må ikke udvides, og der må ikke sættes glas i flunkerne.
- Skorstene må ikke nedrives, de skal bevares.
- Emhætteaftræk og udsugninger må ikke placeres på forsiden, men skal føres op over tag på gårdsiden.
- Brandmure og brandkamme mellem husene er fælles for de to naboejendomme og står med halvdelen på hver matrikel. Der må ikke foretages indgreb i disse mure, og de må ikke beskadiges af nogen af ejerne.

Vær opmærksom på, at der kan ses bygningsdetaljer i rækkerne, der er i strid med ovennævnte. Disse ændringer er som oftest foretaget inden vedtagelsen af lokalplanen.

Husejerne skal søge kommunen om dispensation fra lokalplanen (planmæssig tilladelse) til:

- Ændring af anvendelse (§3)
- Hegn på forhavearealerne (§4)
- Bislag og bislag med altan (al ny bebyggelse) (§ 4 + § 6)
- Alle udvendige ændringer både til gård og gade (§ 6)
Herunder bl.a.:
 - Etablering af fransk altan til gårdsiden
 - Etablering af direkte udgang til haven
 - Ny hoveddør/bagdør
 - Nye vinduer
 - Ændring af farve på træværk, vinduer og døre
 - Ændring af farve på facade (u-pudsede og u-malede facader mod gade og gård skal opretholdes som blankt murværk)
 - Udsiftning af tagdækning
 - Tagvinduer både til gade og gård
 - Nye kviste og renovering af kviste der medfører ændringer i udseende
 - Udluftninger og ventilationsafkast
 - Skilte

Etablering af kældertrapper godkendes umiddelbart ikke pga. hensyn til det begrænsede friareal.

”Kartoffelrækkernes Fællesudvalg” høres, i henhold til lokalplanen, i alle sager hvor der dispenseres fra § 3, stk. 2, § 4, stk. 2 og § 6, stk. 1. (<http://kartoffelraekkerne.dk/husejerforeningerne/faellesudvalget>)

2.2 Byggetilladelse efter byggeloven

Der er forskel i byggesagsbehandlingen for enfamiliehuse og for flerfamiliehuse.

Der skal (både for enfamiliehuse og flerfamiliehuse) søges om byggetilladelse til:

Anvendelsesændringer f.eks.:

- Tofamiliehus til enfamiliehus
- Erhverv til bolig

Udvidelse af etagearealet f. eks:

- Etablering af kviste

Etablering af bislag:

- Uden altan
- Med altan (Her partshører kommunen den nærmeste nabo)

Arbejder, der vedrører fælles konstruktioner/den fælles brandmur herunder:

- Ændring af etagedæk /bjælker, der påvirker den fælles brandmur.

Arbejder, der vedrører taget herunder bl.a.:

- Udskiftning af tagdækningen
- Udskiftning af tagvinduer
- Etablering af nye tagvinduer
- Ændring af udluftninger og ventilationsafkast eller etablering af nye

Brandsikring: en bolig er en såkaldt brandcelle, og brandkammene og brandmurene mellem husene i Kartoffelrækkerne skal sikre, at en evt. brand kan begrænses til denne brandcelle og ikke spreder sig til de omkringliggende huse. Ud over at sikre mod brandspredning bidrager brandmurene også til at reducere nabostøj. Bygningsreglementet foreskriver, at ”brandsikkerheden i en bygning skal opretholdes i hele bygningens levetid.” Det er således forbudt at beskadige brandmurene ved indbygning af installationer og konstruktioner, der forringer murens brand- og lydisolerende egenskaber. Der tillades ingen ændringer i brandmurene, og der skal søges byggetilladelse for ethvert indgreb i brandmurene.

Der kan typisk gives byggetilladelse til:

Bislag med altan mod gaden i en maksimal størrelse på dybde: 1,3 meter og bredde: 2 meter.

Kviste maksimalt én tofagskvist og én trefagskvist til hver facade. Udførelse af kviste skal være som de oprindelige kviste med zink på tag og flunker, med malede træfronter og uden glas i flunker.

Byggeri der ikke kræver byggetilladelse ved enfamiliehuse

Ombygninger inden for bygningens eksisterende ydervægge, herunder nyt badeværelse, nyt køkken, flytning af skillevægge og lignende ombygninger, der ikke ændrer ved det beboede areal, kræver ikke byggetilladelse.

Det forudsættes dog, at byggearbejdet opfylder bestemmelser Lokalplan nr. 115 og servitutterne på ejendommen, ligesom kravene i Bygningsreglementet BR18 altid skal overholdes.

Hvis der ændres på de aktuelle forhold, der er oplyst i BBR-registret, dvs. antal rum, antal badeværelser mm., skal ændringen indberettes til Bygnings- og Boligregistret. Ændringen kan indberettes via [BBR's hjemmeside](#).

Ved flerfamiliehuse skal der generelt søges om byggetilladelse til ombygninger.

- Dette gælder blandt andet: Udgravning af kælder

Der skal dog ikke søges om byggetilladelse, når det drejer sig om f.eks. skillevægsændringer, der ikke ændrer på boligens størrelse eller medfører ændringer i bærende konstruktioner. Ej heller udskiftning af elementer i eksisterende køkken eller renovering af eksisterende godkendt badeværelse.

Ved flerfamiliehuse skal der søges om byggetilladelse til etablering af fransk altan.

Det er således ikke tilstrækkeligt at søge om tilladelse i henhold til lokalplanen.

2.3 Partshøring/Naboorientering

Der forekommer 3 forskellige høringstyper:

- Partshøring – i henhold til forvaltningsloven
- Naboorientering – når der dispenseres fra lokalplanen
- Høring af Kartoffelrækkernes Fællesudvalg

I de seneste sager med ansøgning om etablering af bislag med altan har kommunen valgt at *partshøre* den nærmeste nabo. Det skyldes, at etableringen af altanen på grund af placeringen næsten i skel kan medføre øgede indbliksgener i forhold til den pågældende nabo.

Kommunen har valgt ikke at *naboorientere* i sagerne, fordi etablering af bislag med altan ikke er usædvanlige for bebyggelsen som helhed.

Ved etablering af kviste og franske altaner i sædvanligt omfang har kommunen i de seneste sager vurderet, at naboer ikke tilkendes partsstatus, fordi det vurderes som sædvanligt i området og ikke medfører væsentlige gener.

”Kartoffelrækkernes Fællesudvalg” høres, i henhold til lokalplanen, i alle sager hvor der dispenseres fra § 3, stk. 2, § 4, stk. 2 og § 6, stk. 1. (<http://kartoffelraekkerne.dk/husejerforeningerne/faellesudvalget>)

3. VEJLEDNING OM FORHOLD UNDER BYGNINGSARBEJDE

Vis hensyn! Vi bor meget tæt i Kartoffelrækkerne. Brandmuren mellem husene er kun 24 cm tyk og er ikke lyd tæt overfor kraftig støj. Enhver ændring af de konstruktive forhold kan nemt skabe gener for naboer i form af uhensigtsmæssig støj og vibrationer.

Afstanden til genboen mod gården er kun 8 m og mod gaden ca. 15 m, så det kan ikke undgås, at byggearbejder generer naboer og genboer, men man kan gøre en indsats for at minimere generne ved at stille krav til håndværkere om at overholde følgende anvisninger:

Orientering af naboer

Det er væsentligt, at naboer og genboer i god tid orienteres om større byggearbejder, deres omfang og varighed og evt. støjende aktiviteter.

Byggepladsens omfang

Byggepladsen må ikke fylde flere parkeringspladser end netop ud for huset, og parkeringspladser til byggepladsbrug skal lejes hos [kommunens Center for Parkering](#). Sørg for, at håndværkerne jævnligt tømmer containere. Der kan med fordel anvendes Big-bags, der tømmes dagligt. Sørg for, at der ikke oplagres byggematerialer på parkeringsarealet i større omfang end det, der umiddelbart skal bruges.

Parkering for håndværkere

Kartoffelrækkegadeerne er omfattet af regler for offentlig parkering i Københavns Kommune – også for håndværkerbiler. Det er under alle omstændigheder forbudt at parkere på opholds- og legearealet. Klager over ulovligt parkerede biler kan indberettes til Center for Parkering via app'en [Giv-et-praj](#).

Arbejdstider

Normal arbejdstid er tidsrummet på hverdage fra mandag til fredag mellem kl. 07:00 og 19:00 og lørdage mellem kl. 08:00 og 17:00

Støjende aktiviteter og musik

Støjende aktiviteter bør IKKE foregå før kl. 8.00 eller efter kl. 16.00. Og ikke i weekenden. Musik ved udendørs arbejder og ved åbne vinduer frabedes.

Støv og containere

Containere bør overdækkes og omfanget minimeres ved jævnlig tømning. Støvende nedrivning kan dæmpes ved forsigtig vanding og/eller støvsugning.

Udgravning af kældre

Udgravning af kældre er risikofyldt og kræver etapevis understøbning af sokkel. Sagkyndig rådgivning er absolut nødvendig! Husk, der skal søges byggetilladelse til udgravning af kældre i flerfamiliehuse.

Vand- og afløbs- og elinstallationer

El-, kloak- og vandinstallationsarbejde skal som hovedregel udføres af en autoriseret kloakmester, el- og VVS-installatør.

4. OM SÆRLIGE FORHOLD VEDRØRENDE FORHAVERNE

Forhaverne i Kartoffelrækkerne har status som privat fællesvej og ejes af husejerforeningerne.

Der skal gives fuldmagt fra ejeren af den private fællesvej (husejerforeningen) til ændringer på arealet, som kræver byggetilladelse, f.eks. etablering af bislag. Fuldmagten skal indsendes til kommunen sammen med ansøgningen om byggetilladelse.

Retningslinjer for hegning mod gaden

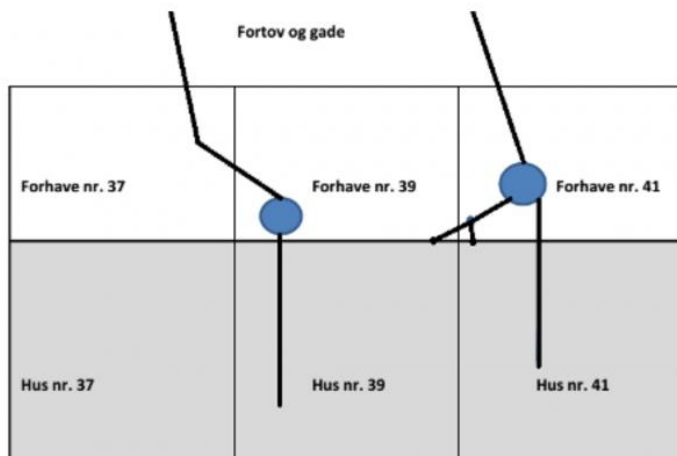
- Hegningen mod gaden skal udføres som stakit i træ eller metal eller som levende hegn.
- Stakit skal have en lodret opdeling med en åbningsgrad på minimum 25 pct.
- Stakit skal males med heldækkende maling i enten hvid, sort, grå eller grøn.
- Hegning mod gaden må ikke være højere end 1,4 m. Dette gælder også mod Øster Farimagsgade og Øster Søgade.
- Levende hegn må være op til 1,7 m højt.
- Levende hegn må suppleres med trådhegn eller lukket hegn, max. 1,4 m højt, på indersiden mod haven.
- Hegning mod Øster Farimagsgade skal trækkes tilbage, så bygningens hjørneafskæring friholdes.
- Hegning mod Øster Søgade skal ikke trækkes tilbage, men hegnets hjørneafskæring skal opretholdes.

Hegn skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde jf. lokalplanens § 4, stk. 2. Se nærmere på <http://kartoffelraekkerne.dk> under menupunktet Praktiske oplysninger.

Kloakstikledninger under naboens have

Kommunen har ansvaret for hovedkloakledningen ude i midten af gaderne, også under midterstykket. Ligeledes har kommunen normalt ansvaret for at vedligeholde kloakstikledningerne fra hovedkloakken og indtil den første afgrening inde på privat grund (forhaverne). Husejeren skal selv sørge for løbende spulinger af rørene.

Det er i øvrigt vigtigt at være opmærksom på, at der findes kloakledninger fra såvel eget som andres huse under de fleste forhaver.



Eksempler på rørføringer under forhaver

Hus nr. 39 har et afløb, der passerer under haven til nr. 37 (kommunens ansvar).

Hus nr. 39 har fælles, privat regnvandsafløb med nr. 41.

Vær opmærksom på, at der i mange tilfælde løber kloakledninger fra naboernes huse under ens forhaver.

Sker der brud på en sådan ledning under en nabohave, så er det udelukkende en sag mellem kommunen og den husejer, hvis have bliver gravet op, såfremt der opstår uenighed om reetablering af belægninger og beplantning.

Forhaverne ejes af Husejerforeningen, men er stillet til rådighed for husejerne. Hvis en husejer ønsker at gøre meget ud af forhaven, er det fint, men skulle det medføre særlige reetableringsomkostninger efter en opgravning, så er dette for den pågældende husejers egen regning.

Desværre synes det ikke at være muligt at tegne en forsikring, der dækker en utilfredsstillende kommunal reetablering efter en opgravning af kloakledninger.

Fælles regnvandsledninger

Næsten alle huse har fælles regnvandsafløb med den ene eller begge naboer. Sådanne regnvandsafløb vedligeholdes i fællesskab, såfremt ikke andet er tinglyst på ejendommene.

PS.: Bestyrelsen opfordrer til, at man sikrer sig, at ens forsikringer også omfatter en stikledningsforsikring.

5. OM HUSEJERFORENINGENS PRAKSIS VED HENVENDELSER OM FORMODEDE OVERTRÆDELSER GÆLDENDE REGLER

Husejerforeningen foretager ikke inspektionsrunder i kvarteret, men der reageres på alle henvendelser fra medlemmer om formodede overtrædelser af gældende regler. Medlemmerne kan rette henvendelsen direkte til formanden eller til et hvilket som helst medlem af bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmet sender straks henvendelsen videre til formanden.

En henvendelse om en formodet overtrædelse af gældende regler vedrørende bygninger og arealer behandles efter følgende procedure:

1. Formanden vurderer om henvendelsen vedrører et forhold, der hører under Husejerforeningens og/eller Kartoffelrækkernes Fællesudvalgs kompetenceområde og informerer den husejer, der har henvendt sig, om hvorvidt formanden vil tage sagen op eller har vurderet, at sagen falder uden for det, foreningen kan tage sig af.
2. Når en henvendelse er taget op til behandling, vurderer formanden om det er en hastesag. Hastesager behandles herefter efter proceduren for hastesager, der i de fleste tilfælde forventes at være en påbegyndt byggesag. Andre sager følger proceduren for øvrige sager.

Praksis gældende for hastesager

Når foreningens formand modtager en henvendelse om en formodet overtrædelse af lokalplanens bestemmelser i forbindelse med en påbegyndt ombygning, der kan iagttages ved enten byggeaktiviteter eller f. eks. ved iagttagelse af byggematerialer, der ikke overholder bestemmelserne (forkerte døre eller vinduer, forkert tagdækningsmateriale), undersøger formanden straks om der findes en dispensationssag hos Kartoffelrækkernes Fællesudvalg.

Findes der ikke en sådan dispensationssag, besøger to bestyrelsesmedlemmer i fællesskab den pågældende adresse. Såfremt det ved dette besøg konstateres, at der forgår byggeaktiviteter, der synes at være i strid med lokalplanen, henvender de to bestyrelsesmedlemmer sig til den pågældende husejer eller til håndværkerne på stedet, såfremt husejeren ikke er at træffe. Kan husejeren eller dennes repræsentanter ikke dokumentere, at der findes en dispensation eller en byggetilladelse, meddeler bestyrelsens repræsentanter, at der den næste dag sendes en besked til kommunen om sagen. Kopi af beskeden til kommunen sendes samtidig til husejeren eller dennes repræsentant.

Formanden for Kartoffelrækkernes Fællesudvalg sender beskeden til kommunen. De to bestyrelsesmedlemmer skal normalt være et medlem af forretningsudvalget og en gaderepræsentant, der ikke direkte repræsenterer det påklagede medlem.

Praksis gældende hastesager kan i særlige tilfælde anvendes i forbindelse med påtale af farlige forhold jf. vedtægterne § 11.

Praksis gældende for øvrige sager

Bestyrelsen kan i henhold til § 11 i foreningens vedtægter påtale forsømmelser vedrørende vedligeholdelsen af tage, brandmure, skorstene og andet, som kan medføre fare eller væsentlige ulemper for omgivelserne samt påtale overtrædelser af lokalplanen.

Bestyrelse kan med rimeligt varsel indbringe sagen for myndighederne.

Når formanden modtager en henvendelse om forhold, der vurderes til ikke at være en hastesag, anmoder formanden den pågældende gadeformand om at se nærmere på sagen og om muligt at afklare sagen med de involverede husejere.

Lykkes det ikke gadeformanden at afklare sagen, informeres formanden, der herefter skriftligt anmoder den pågældende husejer om at komme med en udtalelse om forholdet inden fjorten dage.

Vurderer formanden efter fjorten dage, at der er behov for yderligere dialog for at afklare sagen, søges der afholdt et møde mellem formand, gadeformand og husejeren for i fællesskab at syne forholdet og at aftale mulige tiltag. Kan der ikke opnås enighed, eller kan der ikke afholdes møde mellem parterne, syner formanden og gadeformanden forholdet og vurderer, om der er behov for at give en påtale.

Såvel aftaler som eventuelle pålæg formuleres skriftlig og indeholder en frist for udbedringen af forholdet. En frist bør normalt ikke være kortere end en måned.

Overholdes fristen ikke, meddeler formanden skriftligt husejeren, at forholdet bedes bragt i orden snarest og senest inden en given dato, da foreningen ellers vil rette henvendelse til den relevante myndighed.

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

København marts 2019

Vær opmærksom på, at regler hyppigt ændres. Informationer i denne pjece kan være forældede kort tid efter udsendelsen. For de nyeste informationer henvises der til de kommunale myndigheder.