

VEJLEDNING TIL LOKALPLAN 115

Udarbejdet af Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade (HØF)

Marts 2019

Kartoffelrækkerne er et unikt kvarter i en storby, og det skyldes ikke mindst, at kvarteret har bibeholdt sit eget udtryk i de mere end 150 år, der er gået siden Arbejdernes Byggeforening startede byggeriet. Husene blev opført i gode materialer, der stadig holder, og med en fleksibilitet, som gør, at husene har kunnet tilpasse sig tidernes forandringer – fra boliger for en familie på hver etage til i dag at være moderne enfamilieboliger, der med renovering og istandsættelse opfylder dagens krav til komfort. Det tætte, lave byggeri med god mulighed for kontakt til naboer er den dag i dag vigtig inspiration, når nye byggerier opføres.

Kartoffelrækkerne har stor værdi. Ikke kun i kroner og øre, men i lige så høj grad kulturhistorisk. Det skal vi værne om, og det har vi som ejere pligt til at værne om, for Københavns kommune udfærdigede i 1988 en lokalplan for vores kvarter (vedtaget i 1988 i henhold til lov om kommuneplanlægning). Lokalplanen skal sikre, at tilpasninger af husene til moderne boliger sker i respekt for husenes og kvarteret karakter.

” Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeföreningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.”

Der er tale om en bevarende lokalplan, som i modsætning til en fredning, giver mulighed for ændringer inden for visse rammer.

Kartoffelrækkerne er et eftertragtet kvarter med særlige kvaliteter. Sådan skal det gerne blive ved med at være, og derfor er det vigtigt at følge de retningslinjer, som lokalplanen har fastlagt. Den enkelte husejer synes måske ikke det gør så meget, at regler ikke lige følges, men hvis alle gjorde det, ville kvarterets unikke udtryk hurtigt kunne ødelægges. Så HØF anbefaler at følge de rammer, der er fastlagt.

Denne håndbog er tænkt som vejledning til, hvordan vi alle kan være med til at bevare vores kvarter, til glæde for os selv og fremtidige beboere.

[Lokalplan 115 i samlet form kan ses her](#)

INTRODUKTION TIL VEJLEDNINGEN

Denne vejledning er en opdatering af den første udgave fra år 2000.

Formålet er at vejlede husejerne i forbindelse med såvel ombygninger, som med den løbende vedligeholdelse af husene. Det er ærgerligt at gøre noget forkert, der vil blive forlangt rettet af kommunen- med deraf følgende økonomiske konsekvenser. Man kan i

denne forbindelse ikke gå ud fra, at håndværkere, som bliver engageret, er bekendt med de særlige krav, der stilles til reparation af vore huse.

Byggetilladelse eller Planmæssig Tilladelse

For bygninger generelt gælder, at der kan være byggearbejder, som kræver en *byggetilladelse*. Da Kartoffelrækkerne er omfattet af den bevarende lokalplan 115, er der derudover en lang række ændringer, som kræver en *planmæssig tilladelse*. Formålet er at sikre, at husene bevarer deres oprindelige udseende, og det betyder, at der er restriktioner på ændringer af facader og tag. I lokalplanen er det formuleret således:

”bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.”

Som tommelfingerregel gælder, at følgende arbejder kræver Byggetilladelse:

- Anvendelsesændringer f.eks.: To-familie- til en-familiehus, erhverv til bolig
- Udvidelse af etagearealet
 - Etablering af kviste
 - Etablering af bislag med og uden altan.
- Arbejder der vedrører fælles konstruktioner/den fælles brandmur, herunder:
- Ændre etagedæk /bjælker der påvirker den fælles brandgavl.

Ved flerfamilieboliger og huse med delt erhver/bolig skal der jf. Bygningsrelementet BR 18 § 5 ansøges om stort set alle ændringsarbejder. I disse tilfælde skal der netop ansøges til f.eks udgravning af kælder. Det er i disse tilfælde nødvendigt med en henvendelse til kommunen, for at afklare omfanget af ansøgningen.

Ansøgning om Byggetilladelse er som udgangspunkt (pr 1. januar2019) ikke pålagt gebyr. Men tjek for en sikkerheds skyld kommunens hjemmeside.

Nedenstående byggearbejder kræver Planmæssig tilladelse:

- 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)
 - hoveddør/bagdør
 - Nye vinduer
 - Ændre farve på træværk, vinduer og døre
 - Ændre farve på facade (facader mod gade og gård skal opretholdes som blankt murværk undtagen de huse, der var kalket/malet før 1988)
- Udskifte tagdækning (medmindre der er tale om ren vedligehold og udseende ikke ændres)
- Tagvinduer både til gade og gård
- Nye kviste og renovering af kviste der medfører ændringer i udseende
- Udluftninger og ventilationsafkast

Dette gælder mod både gård og gade.

En *Planmæssig Tilladelse* er fritaget fra gebyr.

Kontakt kommunen for at få klar besked om, hvilke regler der gælder i det konkrete tilfælde.

Bygningsreglementet

Bygningsreglementet indeholder en række bestemmelser, som skal overholdes ved renovering, herunder krav til reduktion af energiforbruget. De gældende regler kan findes på www.bygningsreglementet.dk.

Bagerst i dette materiale findes en ordliste over anvendte fagudtryk.

INTRODUKTION TIL LOKALPLANEN

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplanen kan f.eks. bestemme:

- Hvad området og bygningerne skal bruges til
- Hvilke bygninger, der skal bevares
- Hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Lokalplanen er juridisk bindende for de ejendomme, der ligger inden for området. Det betyder, at man som grundejer skal overholde lokalplanens bestemmelser.

HØFs vedtægter fastsætter en rolle for bestyrelsen i forhold til at sikre overholdelse af lokalplanen og servitutterne (§10, 11 og 12).

Lokalplanen nr.115 for Kartoffelrækkerne blev vedtaget den 10. marts 1988 og dækker alle gaderne i Kartoffelrækkerne.

Bevarende lokalplan

Lokalplanen for Kartoffelrækkerne 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, og betyder, at der er restriktioner på ændringer af facader, tage, vinduer og døre. Mod gaden må der ikke foretages ændringer i eksisterende forhold uden dispensation, således at kvarterets særpræg bevares. På gårdfacaden åbner lokalplanen op for begrænsede ændringer, men husk, at der altid skal foreligge en tilladelse fra kommunen.

Kartoffelrækkerne er erklæret bevaringsværdige i kategori 3. Bevaringsværdi er et redskab til at passe på vores bygningskultur, og man opererer med 9 kategorier. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi. Bygninger med værdien 3, hvortil Kartoffelrækkerne hører, er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Nedenfor gennemgås lokalplanen i sin helhed, og hvor det er relevant, er der tilføjet husejerforeningens uddybning af bestemmelsen, således at husejerne i foreningen forhåbentlig får nogle mere konkrete retningslinjer at tage udgangspunkt i ved ønske om ændringer og almindelig vedligeholdelse.

Lokalplanens bestemmelser er angivet i kursiv.

Husejerforeningens (HØF) uddybninger samt oplysning om tilladelser er tilføjet.

Der er angivet en * ved bestemmelserne § 3, stk. 2 om anvendelse, § 4, stk. 2 om vejforhold, § 6, stk. 1 om bebyggelsens ydre fremtræden. Det henviser til følgende:

"Borgerrepræsentationen har i forbindelse med lokalplanens vedtagelse truffet beslutning om, at magistraten forud for meddelelse af tilladelse i medfør af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 2, § 4, stk. 2 og § 6, stk. 1, skal foretage høring af Kartoffelrækkernes fællesudvalg."

Det skal i øvrigt bemærkes, at der er nogle uoverensstemmelser ml. lokalplanens tekst i § 2 og de faktiske forhold i Kartoffelrækkerne. Således synes lokalplanen ikke at omfatte de ulige numre i Wilhelm Marstrandsgade, ligesom gadenavnet er ændret. Kommunen har i 2018 tilkendegivet, at lokalplanen omfatter hele området, som også fremgår af kortbilaget i lokalplanen.

[Lokalplanen i samlet form kan ses her.](#)

KØBENHAVNS KOMMUNES LOKALPLAN NR. 115

Indholdsfortegnelse:

- § 1. Formål
- § 2. Område
- § 3. Anvendelse
- § 4. Vejforhold
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering
- § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 7. Ubebyggede arealer
- § 8. Eksisterende forhold
- § 9. Påtaleret
- § 10. Dispensationer

§1. FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Formålet er desuden at afløse de hidtil gældende men tidsbegrænsede servitutter vedrørende anvendelse og bebyggelse med mere tidssvarende bestemmelser. Det er herunder hensigten, at bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

§ 2. OMRÅDE

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 25.295 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 197-216, 222-261, 264-273, 275-303, 309-328, 332-362, 366-395, 411-439, 444-471, 473-499, 501-526, 530-554, 560-641, 645-681, 684-707 og 930 Østervold Kvarter, København, vejarealerne matr.nr.ne 80, 125, 126 og del af 28 ibd. samt alle parceller, der efter 1. oktober 1985 udtrykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. ANVENDELSE

Stk. 1

Området fastlægges til boligformål.

Der kan efter magistratens nærmere godkendelse indrettes bebyggelse til mindre kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - der naturligt finder plads i området.

Stk. 2 *)

I bebyggelsens stuetage mod Øster Farimagsgade må der foruden boliger indrettes butiks- og kontorlokaler og lignende, der efter magistratens skøn naturligt kan indpasses i et boligområde.

Der må ikke udøves virksomhed, som efter magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Man skal til enhver tid overholde gældende lovgivning, og husejerforeningen anbefaler, at man i tilfælde af udlejning af huset sikrer sig, at lejerne tager de nødvendige hensyn til naboerne og miljøet i gaden. Det gælder også ved kortidsudlejning.

§ 4. VEJFORHOLD

Stk. 1

De eksisterende vejlinjer opretholdes.

Stk. 2 *)

I Voldmestergade, J. A. Schwartz Gade, Hallinsgade, Høyensgade, Skovgaardsgade, Marstrandsgade, Eckersberggade, Abildgaardsgade, Jens Juels Gade og Wiedeweltsgade skal den del af vejarealet, der er anbragt som forhaver, opretholdes som have for den bagved liggende ejendom.

Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter magistratens nærmere godkendelse, med mindre anden ordning godkendes af magistraten.

På forhaverarealerne kan der efter magistratens nærmere godkendelse opføres vindfang og overdækninger over døre.

Husejerforeningens (HØF) uddybning.

Gadernes midterstykke ejes af husejerforeningen, og arealet er udlagt til "legeopholdsgade", hvor legende børn og andre har fortrinsret frem for trafikken, og parkering er forbudt.

Forhaverne, som er privat fællesvej, ejes af Husejerforeningen, men vedligeholdelse påhviler husejerne.

Husejere, som bor ud til midterstykket, har pligt til at rydde sne på arealet, da dette område ikke tilhører kommunen, som derfor ikke rydder for sne og salter.

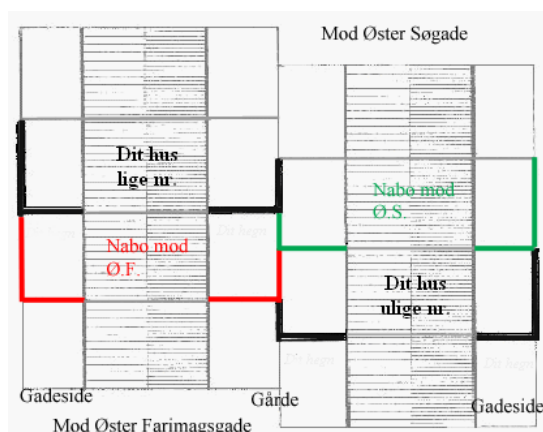
Hegnspligt

Hegnspigten betyder, at hegnet/plankeværket skal etableres og vedligeholdes af den, der har hegnspigten. For at være sikker på, hvilken hegnspigt der gælder på ejendommen, er det nødvendigt at undersøge tingbogen.

Almindeligvis vil der på ejendommens oprindelige skøde som en servitut være bestemt:

- At hegnspigten for ejendommens hegn i forhaver og gård gælder for hegnet mod sydøst. Det vil i praksis sige mod ejendommen i retning af Øster Farimagsgade (ejendommen med det lavere matrikel (hus)nummer).
- At hegnspigten for ejendommens hegn (plankeværk) i gården mod genboen for de lige numre gælder for halvdelen af plankeværket mod nordøst og for de ulige numre mod sydvest eller i praksis den halvdel af plankeværket, som vender mod Øster Farimagsgade.

Se eksempel nedenfor:



Figuren illustrerer den almindelige fordeling af pligten til at vedligeholde hegn

Retningslinjer for hegning på gårdsiden

Mellem baghaver gælder de almindelige hegnsregler. Det betyder som udgangspunkt, at hegn skal opføres på en sådan måde, at de husejere, der deler hegn, er enige om højde og udformning. Hvis husejerne ikke kan blive enige, kan de kontakte kommunen, som kan fastsætte retningslinjer. Se evt. kommunens hjemmeside om hegnsregler for supplerende regler.

Retningslinjer for hegning på gadesiden

For hegning mod gadesiden gælder lokalplanens formulering '*et for kvarteret passende hegn*'.

Der skal altid søges tilladelse. Kommunen skal i hvert enkelt tilfælde vurdere om bestemmelsen er opfyldt.

Kommunen har i 2013 oplyst, at følgende retningslinjer kan tages som udgangspunkt for den praksis, der er administreret efter hidtil:

- 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 eller anden afdæmpet farve.
- Hegning mod gaden må ikke være højere end 1,40 m. Dette gælder også mod Øster Farimagsgade og Øster Søgade.
- Levende hegn må være op til 1,70 m højt.
- Levende hegn kan suppleres med trådhegn eller lukket hegn, max. 1,40 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 mod nabo mellem forhaverne bør max være 180 cm over eks. terræn.

Det anbefales, at man tager kontakt til sin nabo, hvis man ønsker at ændre på hegn på gårdsiden af husene. Der kan være forskellige terrænniveauer mellem de forskellige gårde, hvilket kræver, at naboer i fællesskab finder en hegnshøjde, der er passende fra flere sider.

Skal du søge tilladelse?

Hegn på gadesiden skal have en *Planmæssig Tilladelse* fra kommunen i hvert enkelt tilfælde.

Hegn på gårdsiden kræver ikke kommunens godkendelse.

For de huse, der har hegn direkte til vej og ikke til fortov gælder, at man ikke må flytte indgang til forhaven uden tilladelse fra vejmyndigheden, idet indgangsforholdene har direkte indflydelse på parkeringsforholdene.

Vær opmærksom på, at grunden som hegnet står på, ejes af husejerforeningen.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1

De eksisterende byggeforeningshuse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden magistratens særlige tilladelse, jf. dog § 6.

Stk. 2

Retablering af bygningsdele skal efter magistratens nærmere godkendelse ske i samme omfang og med samme placering og udformning som den eksisterende bebyggelse, jf. i øvrigt § 6.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1 *)

Ændringer i bebyggelsen for så vidt angår bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden magistratens tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2a)

Ydermure mod gade og gårdside skal opretholdes som blankt murværk med eksisterende forbandt, bånd og gesimser.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Man skal være opmærksom på, at bånd (de farvede murstensstriber) og gesimser ikke brydes, hvis man ønsker at isætte døre i facaden, også mod gården. Det gælder også ved ønsket om etablering af kvist på 2. sal.

Hvis der isættes dør, bør man ligeledes være opmærksom på at bevare forbandt.

Ved istandsættelse af facaden bør man være opmærksom på ikke at ødelægge murværkets vandskyende egenskaber med sandblæsning eller lignende behandling.

Murværket på facaderne må ikke males, sandblæses eller på anden måde overfladebehandles. Huse, som var overfladebehandlet ved lokalplanens ikrafttræden i 1988, må naturligvis bevare/vedligeholde deres daværende overflade. Facadefarver skal være afdæmpede.

Det originale murforbandt, farvemønster og relief på facaden og evt. frontispice (gavlspids) samt brandkamme og skorsten skal bevares.

Ved eventuelle reparationer bør benyttes blødstrøgne facadesten af samme farve, struktur og dimensioner som de oprindelige, og der skal fuges med kalkmørtel for at undgå revner i muren. Fugerne skal udføres som oprindeligt, nemlig som brændte fuger.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søge *Planmæssig Tilladelse* til enhver form for ændring i facaden både mod gården og gaden. Du skal ikke søge tilladelse til at foretage mindre reparationer.

Ved vedligeholdelse af en overfladebehandlet facade skal farver og behandlingsteknik godkendes af kommunen.

Stk 2 b)

Mod gaden skal eksisterende fagdelinger og muråbninger omkring vinduer og døre opretholdes.

Mod gårdside kan man lave direkte udgang fra stueetagen, samt opsætte franske altaner i de øvrige etager, når bredden af eksisterende murhuller og kviste bevares.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Kommunen kan give planmæssig tilladelse til de ændringer, der er beskrevet i lokalplanen. Franske altaner skal udføres med værn, så ingen bygningsdele rager ud over forkanten af ydermuren. Franske altaner og terrassedøre kan tillades på hjørnehuses skrå hjørneafskæringer mod Øster Søgade. De franske døre skal udføres i træ med udformning og proportioner som eksisterende vinduer.

Ved evt. ændring af tagnedløb skal de altid føres lodret ned, selvom det måske kræver en ny regnvandsbrønd.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opsætte nye altaner, se dog afsnittet om bislag.

Bislag

Der kan gives tilladelse til at etablere/forny et bislag ved hoveddøren, evt. med en altan ovenpå, både på de huse, der allerede har bislag, og de, der ikke har. Bislag bør generelt udføres som oprindelige bislag med åben front og tagudhæng og regnvand fra taget skal holdes på egen grund.

Kældertrapper

Udførelse af ydre kældertrapper tillades hverken mod gården eller gaden.

Lyskasser

Overdækninger af lyskasser kan kun udføres plan med terræn.

Fransk altan

Det er husejerforeningens erfaring, at mange husejere gerne vil gøre brug af lokalplanens muligheder for at lave franske altaner og udgange til gårdsiden.

Det anbefales, at man før igangsættelse af et sådant projekt overvejer, hvilke ændringer det giver for både en selv og naboerne. Bagsiden af husene ligger med kun 7-8 meter mellem facaderne, og naboerne kommer meget tæt på, når facadens andel af vinduesåbninger og døre øges.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søge *Planmæssig Tilladelse* til alle former for ændringer i facaden, både på gård- og gadeside. Dette gælder døre, vinduer, lyskasser, kviste, franske altaner, bislag mv.

Lokalplanen beskriver de muligheder, der er for at ændre på facaden, men enhver ændring kræver sin egen *Planmæssig Tilladelse*, hvor myndigheden tager konkret stilling til såvel nye åbningers størrelse og placering samt udformning af vinduer, døre og kviste.

Der skal desuden søges *Byggetilladelse* til ændringer, der udvider boligens areal, dvs. bislag og kviste.

Ved ansøgning om bislag skal du desuden have en fuldmagt fra husejerforeningen for at kommunen kan behandle din ansøgning, da grunden, som bislaget står på, ejes af husejerforeningen.

Stk 2 c)

Døre og porte skal udføres af træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Kommunen kan give *Planmæssig Tilladelse* til at isætte nye døre, der opfylder kravene i lokalplanen.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søge *Planmæssig Tilladelse* til alle former for ændringer i facaden, både på gård- og gadeside, herunder også udskiftning af døre. Dette gælder også, hvis du udskifter en nyere dør til en dør, der opfylder kravene om oprindelighed.

Stk 2 d)

Vinduer i facader skal udføres af træ, som sidehængte udadgående dannebrogsvinduer med planglas.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Kommunen skal give *Planmæssig Tilladelse* til at isætte nye vinduer, der opfylder kravene i lokalplanen.

Eksisterende fagdelinger og dimensioner på oprindelige murhuller må ikke ændres, dog undtaget ved etablering af fransk altan mod gårdsiden og etablering af altandør i forbindelse med altan over bislag. I begge tilfælde skal den oprindelige bredde på murhullet bevares.

Skifersålbænke under vinduer skal bevares til gaden, og anbefales også til gårdsiden.

Hvis man vælger at udskifte vinduer, er det vigtigt at vælge dannebrogsvinduer i passende mål og med karakteristiske detaljer som vandnæse på den vandrette post samt på karmtræet forneden og gerne med udvendige hjørnebeslag.

Når man vælger nyt vindue, er det vigtigt at tilstræbe samme dimensioner som oprindeligt på karme og rammer.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søge *Planmæssig Tilladelse* til alle former for ændringer i facaden, både på gård- og gadeside, herunder også udskiftning af vinduer. Dette gælder også, hvis du udskifter nyere vinduer til vinduer, der opfylder lokalplanens krav.

Stk 2 e)

Alt udvendigt træværk skal males

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Kvarterets huse har, som resten af byen, oprindeligt haft farvede vinduer, men i dag har hovedparten hvide vinduer. Kommunen godkender hvide vinduer, men ser gerne, at der anvendes farver. Farver skal være afdæmpede og holdes inden for klassiske, mørke nuancer af grøn, blå, brun, rød og sort. Vinduer, hvor ramme og vindue har forskellige farver, kan også opnå tilladelse.

Facadens vinduer og døre bør have samme farveudtryk, dog kan hoveddøren males i en anden farve. Hoveddøre var oprindeligt malede eller lakerede. Merprisen for farvede frem for hvide vinduer er i mange tilfælde overkommelig.

Skal du søge tilladelse?

Der skal søges *Planmæssig Tilladelse* til ændring af farve på vinduer og døre.

Stk 3 a)

Tagdækning skal udføres med naturskifer eller andet plant tagmateriale med tilsvarende udseende, dimension og fastgørelsesmetoder.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Naturskifer er lidt dyrere end kopiprodukterne, men har længere holdbarhed, så det anbefales stærkt at anvende den ægte vare. Kopiprodukterne har en tendens til at falme med tiden.

Skal du søge tilladelse?

Der skal ved flerfamilieboliger og erhverv/boliger søges både *Planmæssig Tilladelse* og også *Byggetilladelse* til udskiftning af tag, både med hensyn til materialer og konstruktive løsninger.

Solceller kan ikke opsættes uden tilladelse.

Stk 3 b)

Tagvinduer mod gade skal udføres som traditionelle 4- eller 6- stens jernvinduer, eller som vinduer af træ med tilsvarende mål. Mod gård må der installeres almindelige ovenlysvinduer.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søge *Planmæssig Tilladelse* til alle former for ændringer i taget, både på gård- og gadeside, herunder også udskiftning af vinduer eller etablering af nye vinduer.

Stk 3 c)

Kviste mod gade skal udføres som de oprindelige 2 fags kviste eller 3 fags kviste beklædt med zink på tag og flunker, og kviste mod gård skal udføres på tilsvarende måde.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Kviste skal bevares i deres oprindelige størrelse, og må ikke udvides eller sammenbygges.

Det ses mange steder, at kviste er beklædt med zink på fronten. Dette kan ikke umiddelbart tillades inden for lokalplanens rammer. Det anbefales at drøfte løsningen med både rådgivere og kommunens byggesagsbehandler før udførelsen.

Flunker (sider af kvist) skal beklædes med zink, glas tillades ikke.

Skal du søge tilladelse?

Der må ikke opføres nye kviste uden både en *Planmæssig Tilladelse* og en *Byggetilladelse* jf. §6 stk. 2 b). Du skal søges *Planmæssig Tilladelse* til renovering af kviste, både med hensyn til materialer og konstruktive løsninger.

Stk 3 d)

Udluftninger og ventilationshætter skal anbringes på gårdsidens tagflade.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Det er ikke tilladt at føre ventilation ud gennem facaden, hverken på gadesiden eller gårdsiden. Det er heller ikke tilladt at føre ventilation ud gennem taget på gadesiden.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søge *Planmæssig Tilladelse* til alle former for teknik der placeres på taget, også på tagsiden mod gården.

Stk 3 e)

Skorstene og fælles brandgavle skal opretholdes, brandkamme skal være afdækket med teglsten

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Skorstene er karakteristiske elementer ved husene, og den udvendige skorsten må ikke fjernes.

Skal du søge tilladelse?

Du skal ikke søges tilladelse til almindelig vedligeholdelse og reparation af skorsten, men hvis du ændrer skorstenen, skal du søge om *Planmæssig Tilladelse*.

Stk 4)

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søges *Planmæssig Tilladelse* til at opsætte eller ændrer skilte og lignende, også ved ejendomme, der i dag fungerer som erhverv.

Stk 5)

Antenneanlægs placering skal godkendes af magistraten.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

De fleste huse er i dag tilsluttet fibernet, som blev installeret i kartoffelrækkerne i 2016. Vi opfordrer til, at man tilslutter sig denne løsning i stedet for individuelle antenneløsninger.

Skal du søge tilladelse?

Du skal søges *Planmæssig Tilladelse* til antenneanlæg. Samme regler gælder for paraboler.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1

Friarealet skal anlægges som opholdsareal

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Friarealet er forhaver og baghave. De må ikke anvendes til parkering af biler.

Forhaverne ejes af husejerforeningen

Der må ikke bygges andet i haverne end et bislag omkring døren. Skure i baggårde må ikke nedrives uden tilladelse.

Regler for kompostering og hønsehold er de samme for Kartoffelrækkerne som for resten af byen. Du kan finde "Regulativ for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold", dvs. hønsehold mv. på kommunens hjemmeside.

Under gårdhaverne løber fælles vandforsyningsrør og stikledninger til husene i ca. 100 cm dybde. Disse må naturligvis ikke beskadiges.

Belægninger

Ved valg af belægning i baghaverne er det vigtigt, at det er en hård, lukket overflade, der effektivt leder overfladevand til kloak. Det kan ikke anbefales at forsøge at nedsive

overfladevand på egen grund, da arealet er for lille og undergrunden for kompakt til, at dette kan lade sig gøre.

Niveauhævninger

Ved etablering af ny belægning er det fristende at hæve niveauet, så der bliver færre, eller ingen, trin fra husets stuegulvsniveau. Det er dog en ændring, som ikke umiddelbart anbefales. Husenes tætte beliggenhed gør, at forholdet mellem naboerne er meget følsomt for ændringer i terrænniveauer. Hvad der kan virke attraktivt for den ene kan være dét, der ødelægger en oase for en anden. Forskelle i niveauer giver desuden anledning til diskussioner om hegnets højde, da det vil være forskelligt for de to sider. Der kan ikke sættes en fast grænse for, hvor meget, der må ændres på terrænet, men husejerforeningen anbefaler, at man tager en snak med sine naboer og genboer, inden man går i gang.

Det frarådes at etablere terrassedæk (hævet trægulv) i baggårdene, da det tørre og lune hulrum under terrassen er et yndet opholdsområde for de rotter, som kvarteret er meget plaget af. Er der allerede terrassedæk i haven, anbefales det at lave en inspektionslem, så det jævnligt kan tjekkes, om der er rotteaktivitet under dækket.

Udendørs belysning

Udendørs belysning bør udføres, så det ikke blænder og er til gene for andre. Særligt på bagsiden af husene kan opadlysende lamper være generende for naboer og genboer.

Stk. 2

Træer skal bevares i videst muligt omfang.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

De frodige haver i Kartoffelrækkerne er med til at give kvarteret sit særpræg. Kun få steder i det centrale København er det muligt at bo med sit eget lille, grønne frimærke. Derfor er det vigtigt at værne om netop dette karaktertræk.

Ud over at have en både æstetisk og brugsmæssig værdi er træer med til at nedkøle byen og forhaven i sommerhalvåret og give føde og ly for fugle og insekter. Så både for den enkelte husejer, for byen og for biodiversiteten bør træer i haverne prioriteres.

Eksisterende træer bør bevares, medmindre de er til fare for omgivelserne eller til meget stor gene pga. skygge, nedfaldne grene, vildtvoksende rødder el.lign.

Husenes tætte beliggenhed giver dog udfordringer i forhold til at have store træer i haverne, og dette er desværre ofte kilde til uenighed mellem naboer.

Husejerforeningen anbefaler, at man finder løsninger, der respekterer kvarterets grønne præg, evt. ved at erstatte store træer med mindre.

Husejerforeningen anbefaler, at man ved valg af nye træer bruger mindre træer, der i deres naturlige vækst ikke får en størrelse, der kræver beskæring.

Følgende træer er velegnede i små haver: Paradisæble, Amelancier/Bærmispel, Æble, Syren, Tjørn, mindre arter af Løn, mindre arter af Røn.

Undgå store skovtræer som Eg, Bøg, Lind, Hestekastanie, Valnød, Fyr, Gran, Lærk og Birk, da de naturligt bliver mellem 10 og 15 meter høje og derfor ikke egner sig til et tæt bebygget boligkvarter.

§ 8. EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den nuværende udnyttelse af bebyggelsen, forudsat at denne udnyttelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 9. PÅTALERET

Københavns magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Hvis lokalplanens bestemmelser ikke er overholdt, kan kommunen kræve, at en ændring på bygningen føres tilbage til det oprindelige.

Lokalplanens bestemmelser skal naturligvis overholdes for at sikre, at kvarteret kan blive ved med at have den arkitektoniske værdi, som kategoriseringen af kvarteret i bevaringsklasse 3 er udtryk for. Derfor anbefaler vi, at man rådfører sig med kommunen i evt. tvivlsspørgsmål. Man skal naturligvis søge de nødvendige tilladelser, før man bygger om.

Husejerforeningen (HØF) indgiver ikke selvstændigt klager over overtrædelse af lokalplanens bestemmelser. Men HØFs vedtægter fastsætter en rolle for bestyrelsen i forhold til at sikre overholdelse af lokalplanen og servitutterne (§10, 11 og 12).

§ 10. DISPENSATIONER

Den samlede magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Kommunen behandler ansøgninger om *Planmæssige Tilladelser* og *Byggetilladelse* ud fra såvel en helhedsbetragtning som en vurdering af det enkelte hus. Ofte vil der være en dialog mellem kommunen og ansøgeren.

I tilfælde, hvor der dispenseres fra lokalplanen, hører kommunen Husejerforeningernes Fællesudvalg, inden der udstedes en tilladelse.

Som udgangspunkt skal Lokalplanens bestemmelser overholdes. Hvis man ønsker at foretage ændringer, der kræver en dispensation, anbefaler vi, at man rådfører sig med sine nærmeste naboer, med sin husejerforening og med kommunen.

ORDLISTE

Bislag Lille udbygning foran hoveddøren.

Blankt murværk Væg af ubehandlede mursten

Brandkam Lav mur på taget, der skal forhindre spredning af brand

Brandgavl/Brandvæg Brandsikker mur mellem to huse

Byggetilladelse Der skal søges tilladelse ved arbejder, hvor boligens areal udvides.
Byggetilladelse er p.t. ikke pålagt gebyr

Bånd Dekoration i form af række af (her: rødfarvede) mursten

Dannebrogsvindue Vindue, hvor fordelingen af glasfelter svarer til Dannebrog

Fagdeling Det mønster husets facade er inddelt i med døre og vinduer

Flunker Sidevæggene på en kvist

Forbandt Det mønster, fuger og murstenene danner i en væg. Forbandtet har betydning for murværkets styrke og giver liv til en facade.

Fransk altan Døråbning med gelænder, der ikke rager uden for muren

Frontispice Også: frontspids. Facademuren ender i en spids

Fyldningsdør Dør der er inddelt i mindre felter

Gesims Murstensbånd, der danner overgang mellem mur og tag

Hegnspilgt Beskrivelse af, hvem der har pligt til at vedligeholde og betale et hegn

Katoffelrækkernes Fællesudvalg Koordinationsudvalg med repræsentanter for de tre husejerforeninger

Lyskasse Udgravning foran kældervindue for at give mere lys i kælderen

Magistraten den tidligere betegnelse for den nuværende Teknik- og miljøforvaltning

Muråbning Døre eller vinduer i mur

Planmæssig tilladelse Der skal søges *Planmæssig tilladelse* til ændringer, der er omfattet af bestemmelserne i den bevarende lokalplan for Kartoffelrækkerne. Den planmæssige tilladelse er ikke pålagt gebyr

Post (i forb. med vinduer) Kraftig stolpe nederst eller i midten af vindue

Radon Radioaktiv gasart, som findes naturligt i jorden

Servitutter Forskellige tinglyste rettigheder ved en ejendom

Sålbænk Skråtstillet udvendig "hylde" under et vindue

Tagbrønd Brønd, der opsamler regnvand fra tagets nedløbsrør

Terassedæk Udendørs trægulvbelægning

Tinglysning Domstolsfastsættelse om visse forhold vedrørende ejendommen

Trappeløb Trappestykke mellem to etager

Vandnæse Murfremspring, der leder vandet væk, f.eks. fra vindue

Vindfang Udbygning omkring hoveddør. Vindfanget er som ordet antyder, et rum der fanger vinden, dvs. er med til at hindre træk og kulde i huset. Se også: Bislag

Værn Afskærmning, i dette tilfælde foran en dør til fransk altan

Åbningsgrad forholdet mellem plankerne og mellemrummene i plankeværk