

VEJLEDNING TIL LOKALPLAN 115

Råd og vink udarbejdet af Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade (HØF)

Senest opdateret september 2020.

Bemærk at denne vejledning er udarbejdet af Husejerforeningen ved Farimagsgade, HØF.

De øvrige tre husejerforeninger i Kartoffelrækkerne – Hallinsgade, Schwartzgade og Voldmestergade, kan eventuelt vejlede anderledes end HØF i spørgsmål om lokalplan 115.

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

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

Lokalplan nr. 115 af marts 1988 kan i sin helhed – blot 2 sider – ses her. ([LINK](#))

Kartoffelrækkerne er et eftertragtet kvarter med særlige kvaliteter og sådan ~~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 i lokalplan 115.

Denne vejledning er en opdatering af den første udgave fra år 2000, udformet af Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade (HØF) for foreningens medlemmer. Formålet er at vejlede husejerne i forbindelse med såvel ombygninger, som med den løbende vedligeholdelse af husene.

Vejledningen er tænkt som en hjælp til, hvordan vi alle kan være med til at bevare vores kvarter, til glæde for os selv og fremtidige beboere. Vejledningen opdateres løbende, så den tilstræber at være i overensstemmelse med gældende myndighedspraksis.

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 **bislæg vindfang ved hoveddøren** med og uden altan.
- Arbejder der vedrører fælles konstruktioner/den fælles brandmur, herunder:
- Ændre etagedæk /bjælker der påvirker den fælles brandmur.

Ved flerfamilieboliger og huse med delt erhverv/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 (pr 1. januar 2019) ikke pålagt gebyr. Men tjek for en sikkerheds skyld kommunens hjemmeside.

Nedenstående byggearbejder kræver Planmæssig tilladelse:

- Ændring af anvendelse (§3 i lokalplan 115)
- Hegn på forhavearealerne (§4 i lokalplan 115)
- **Vindfang ved hoveddøren Bislæg og bislæg** med **og uden** altan (al ny bebyggelse) (§ 4 + § 6 i lokalplan 115)
- Alle udvendige ændringer både til gård og gade (§ 6 i lokalplan 115)
 - 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 rent 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.

udkast til revision, september 2020

Introduktion til lokalplanen

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplan nr.115 for Kartoffelrækkerne blev vedtaget den 29. oktober 1987 og endeligt lyst af Københavns Byret 10. marts 1988. Den ~~og~~ dækker alle gaderne i Kartoffelrækkerne, også selvom der ved en fejl er glemt en del af Wilhelm Marstrandsgades matrikel numre. Lokalplanen i samlet form kan ses her.

En lokalplan kan f.eks. bestemme:

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

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

Bevarende lokalplan

~~Lokalplanen for Kartoffelrækkerne er en bevarende lokalplan, der har til formål at sikre bevaring af den eksisterende byggeforøningsbebyggelse, 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 med henblik på at give foreningens husejere noget mere konkret 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 Marstrands Gade, ligesom gadenavnet er ændret. Kommunen har i 2018 tilkendegivet, at lokalplanen omfatter hele området, som også fremgår af kortbilaget i lokalplanen.

udkast til revision, september 2020

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.

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 text bagerst i lokalplanen:

"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."

§ 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~~ ~~husejerforeningerne~~, og arealet er udlagt til ~~opholds- og legeområde "lege-opholdsgade"~~, hvor legende børn og andre har fortrinsret frem for trafikken, og parkering er forbudt.

Forhaverne ejes af ~~Husejerforeningen~~ ~~husejerforeningerne~~, 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.

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 text bagerst i lokalplanen:

"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."

Hegnspligt

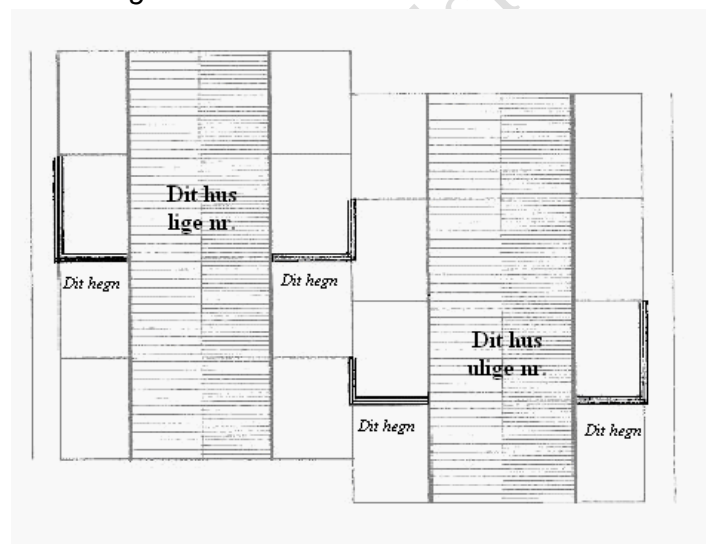
Hegnspligten betyder, at hegnet/plankeværket skal etableres og vedligeholdes af den, der har hegnspligten. For at være sikker på, hvilken hegnspligt der gælder på ejendommen, er det nødvendigt at undersøge tingbogen.

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

- At hegnspligten for ejendommens hegn i forhave 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 hegnspligten 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:

Øster Søgade



Forhave Hus Gård Hus Forhave

Øster Farimagsgade

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.

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.

Det er i nogle tilfælde uklart hvordan fordelingen af hegnene på gårdsider er. Det gælder ikke mindst (dele af) hegnet mellem genboer. I de tilfælde råder Husejerforeningen til at man forsøger at finde en pragmatisk løsning mellem naboer. Evt. kan man søge hjælp hos Husejerforeningens voldgiftsmand.

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,~~

~~Københavns Kommune har i 2014 udgivet følgende retningslinier for hegn, som dog ikke gælder hegn mellem naboer (kommunens tekst er angivet i kursiv):~~

Retningslinjer for hegning mod gaden

~~Center for Bydesign har i samarbejde med Fællesforeningen fastlagt følgende retningslinjer for, hvilke typer hegn, der er 'passende for kvarteret'. Retningslinjerne gælder dog ikke for hegn mellem naboer.~~

- ~~• Hegning mod gaden må ikke være højere end 1,4 m.~~
- ~~• Levende hegn må dog være op til 1,7 m højt og må suppleres med trådhegn eller lukket hegn (max 1,4 m højt) på indersiden mod haven.~~
- ~~• 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 Øster Farimagsgade og mod Øster Søgade skal trækkes tilbage, så bygningen hjørneafskæring friholdes.~~

Godkendelse

~~Hegn skal godkendes i hvert enkelt tilfælde jfr. lokalplanens § 4, stk. 2.~~

Baggrund

Af lokalplanen fremgår, at forhaverne skal hegnes med et for kvarteret passende hegn efter magistratens nærmere godkendelse, med mindre anden ordning godkendes af magistraten (§ 4, stk. 2)

Center for Bydesign har udarbejdet retningslinjer, som giver et overblik over, hvilke krav og hensyn, der skal tilgodeses ved opsætning og udformning af hegn, i forhold til lokalplanens bestemmelse.

Hegningen er et væsentligt element i oplevelsen af bebyggelsens arkitektoniske fremtræden. Det er derfor vigtigt, at der anvendes en type hegn, som harmonerer med husenes karakter. Det er også en stor kvalitet, at de lave stakitter i byggeforeningsbebyggelsen inddrager forhaverne som en del af gadebilledet og bidrager til variation og byliv i kvarteret. Det er derfor vigtigt, at hegningen er lav og har en åben karakter.

- ~~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 (2018).~~
- ~~Hegn mod nabo mellem forhaverne bør max være 180 cm over eksisterende terræn.~~

Husejerforeningens (HØF) uddybning

Retningslinjen om at Hegning mod Øster Farimagsgade og mod Øster Søgade skal trækkes tilbage, så bygningens hjørneafskæring friholdes er stærkt kontroversiel. Hegn mod Øster Søgade har aldrig været trukket tilbage fra linjen i forlængelse af facaden mod Øster Søgade og vil således ikke kunne kræves trukket tilbage i henhold til lokalplanen. Mod Øster Farimagsgade verserer i skrivende stund (september 2020) en række sager om hegns placering som er til behandling i Planklagenævnet. HØF har ingen mulighed for at skønne om udfaldet af denne kontrovers.

Skal du søge tilladelse?

Ændringer i 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.

§ 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.

Husejerforeningens (HØF) uddybning

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 tekst bagerst i lokalplanen:

"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."

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 forbandtet i **det omfang det er muligt**.

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 dog gerne** bevare/vedligeholde deres daværende overflade. Facadefarver skal være afdæmpede.

Det originale murforbandt (**dvs. det mønster murstenene er sat i**), 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 bør fuges med kalkmørtel for at undgå revner i muren.

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.

Altan

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

Fransk altan

Franske altaner skal udføres med værn, så ingen bygningsdele rager ud over forkanten af ydermuren. Franske altaner og terrassedøre kan tillades på hjørnehusenes skrå hjørneafskæringer mod Øster Søgade, **mens der ikke (så vidt vides) er eksempler på at der er givet tilladelse til dette mod Øster Farimagsgade.** Franske døre skal udføres i træ med udformning og proportioner som eksisterende vinduer.

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 vi kommer meget tæt på hinanden, når facadens andel af vinduesåbninger og døre øges.

Bislag

Der kan gives tilladelse til at etablere/forny et **vindfang (bislag, dvs. mindre tilbygning/vindfang omkring hoveddøren)** 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 ifølge kommunens aktuelle praksis kun udføres plant med terræn.

Tagnedløb

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

Skal du søge tilladelse?

Der skal søges *Planmæssig Tilladelse* til alle former for ændringer i facaden, både på gade- og gårdside. 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 Planmæssige 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 den relevante husejerforening 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.

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.

Stk 2 d)

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

Husejerforeningens (HØF) uddybning

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 fornedet. 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.

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 jf. bygningsreglementet 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 ændre 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. Husejerforeningen (HØF) 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 gives pt. ikke tilladelse til at bygges andet i haverne end et bislag omkring fordøren. 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", [LINK](#) 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.

Niveauændringer

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 haver og gårde, 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.

For fuldstændighedens skyld, skal man altid orientere sig i de tinglyste servitutter, så se også dette afsnit.

§ 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 husejerforeningen, at man rådfører sig med kommunen i evt. tvivlsspørgsmål, **og søger de nødvendige tilladelser. 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). **Se Vedtægterne for HØF her.**

§ 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 **Kartoffelrækkernes 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.