



Dette notat er det responsum som forvaltningen stillede ejere af hjørnehuse til Øster Farimagsgade og husejerforeningerne og Kartoffelrækkernes Fællesudvalg i udsigt ved møder i efteråret 2020.

Notat

Bemærk at notatet omhandler ikke bare hjørnehuse mod Øster Farimagsgade, men hegneregler i Kartoffelrækkerne i det hele taget.

Notat om hegn ved hjørnehuse i Kartoffelrækkerne mod Øster Farimagsgade

28. oktober 2020

Sagsnummer
2020-0808707

Dokumentnummer
2020-0808707-1

Baggrunden for nærværende notat

På baggrund af en henvendelse fra tre beboere i Kartoffelrækkerne i hjørnehuse mod Øster Farimagsgade inviterede administrerende direktør, Søren Wille, i Københavns Kommune, Teknik og Miljøforvaltning beboerne til et lyttemøde i starten af juli 2020. Beboerne ønskede at præsentere deres syn på forvaltningens administration af lokalplanen vedr. dispensationer til at opsætte hegn på forhaveareal foran hjørnehuse mod Øster Farimagsgade. Herefter blev aftalt et opfølgende lyttemøde i september 2020. Forvaltningen udtalte sig ikke om konkrete sager på de to møder og fortsætter sagsbehandlingen af lovliggørelsessager og ansøgninger om hegn i lokalplanområdet som hidtil.

På baggrund af møderne har Teknik- og Miljøforvaltningen vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at redegøre for forvaltningens administration af lokalplanen vedr. dispensationer til at opsætte hegn på forhaveareal foran hjørnehuse mod Øster Farimagsgade.

Forvaltningen har ikke dispenseret fra lokalplanen til at opsætte hegn om forhaver ved hjørnehuse, der går helt ud til fortovskant, og som inddrager husets hjørneafskæring. I notat gennemgås forvaltningens praksis nærmere.

Forvaltningen har modtaget flere anmeldelser af hegn i Kartoffelrækkerne, herunder på hegn foran hjørnehuse mod Øster Farimagsgade, der er opført uden den fornødne dispensation/tilladelse. Forvaltningen har på den baggrund oprettet lovliggørelsessager på de pågældende forhold.

Bebyggelsen

Bebyggelsen Kartoffelrækkerne består af 480 byggeforeningshuse opført i perioden 1837-1889 som en samlet, planlagt bebyggelse. Bebyggelsen er organiseret som sammenbyggede huse langs 11 gader, der løber mellem Øster Farimagsgade og Øster Søgade.

Mod Øster Farimagsgade og mod Øster Søgade afsluttes hver husrække af et hjørnehuse. Der ligger i alt 21 hjørnehuse mod Øster Farimagsgade og 21 hjørnehuse mod Øster Søgade.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Indre
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hjørnehuse mod Øster Farimagsgade

Hjørnehusene mod Øster Farimagsgade adskiller sig fra hjørnehusene mod Øster Søgade og fra de almindelige rækkehuse i rækkehusgaderne, idet de oprindeligt var indrettet med butik i stueetagen på grund af placeringen ved hande!sgaden. Størsteparten af disse hjørnehuse var opført med en skrå hjørneafskæring, der dannede en smal facade, hvor butiksdøren var placeret. Mod rækkehusgaden og Øster Farimagsgade var butiksvinduer og enkelte steder også dør mod Øster Farimagsgade.

Arealet foran husene var anlagt som brolagt areal i åben forbindelse til fortovet og fungerede som forplads til butikkerne. Størsteparten af hjørnehusene mod Øster Farimagsgade har ikke oprindeligt haft forhaver grundet stueetagens butiksindretning. Og hvis der har været forhaver, har disse været tilbagetrukket fra bygningens skrå hjørneafskæring mod Øster Farimagsgade, hvor indgang til butikkerne typisk har været placeret.

Hovedparten af hjørnehusenes forarealer har dermed ikke oprindeligt været udstyret med hegnet forhaver. Foran enkelte huse var dog en mindre hegnet forhaver foran et til to fag mod rækkehusgaden, og trukket tilbage fra fortovskanten, således at huset hjørneafskæring med den adgangsgivende butiksdør var friholdt.

Hjørnehuse mod Øster Søgade

I modsætning til Øster Farimagsgade, (der har karakter af hande!sgade orienteret imod byen) orienterer bebyggelsen sig ved Øster Søgade mod det grønne og blå byrum, som søerne udgør. Hvilket også afspejles i, at ejendommenes stueetager oprindeligt generelt udelukkende anvendes til boliger og forhaver, og at lave hegn traditionelt her er placeret helt ud mod Øster Søgades fortov.

Hjørneejendommene mod Øster Farimagsgade og hjørneejendommene mod Øster Søgade er altså placeret i en meget forskellig bymæssig kontekst, og placering af forhaver og hegning ved ejendommene kan derfor ikke direkte sammenlignes. På denne baggrund påtaler vi ikke hegning uden friholdelse af bygningernes hjørneafskæring på hjørneejendomme mod Øster Søgade. Forhaverne i rækkernes øvrige huse, adskiller sig desuden ved ikke at være foran en hjørneejendom, og de er dermed heller ikke sammenlignelige.

Lokalplan 115 "Kartoffelrækkerne"

Bebyggelsen er omfattet af lokalplan nr. 115 "Kartoffelrækkerne", bekendtgjort den 20. november 1987.

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

Det fremgår af lokalplanens § 4, stk. 2, at *"Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter magistratens nærmere godkendelse, med mindre anden ordning godkendes af magistraten."*

Kommunen opfatter bestemmelsen på den måde, at det kræver dispensation fra bestemmelsen at opsætte hegn. Planklagenævnet er enig i denne opfattelse og har i en afgørelse af 22. november 2019 (om en påklaget afgørelse) fundet, at

"Formuleringen af bestemmelsen er forbundet med en vis uklarhed. Planklagenævnet finder dog, at det fremstår tilstrækkeligt tydeligt, at enhver opsætning af hegn kræver tilladelse, uanset om hegnet er et for kvarteret passende hegn, eller må betragtes som 'anden ordning'. Nævnet lægger derfor til grund, at lokalplanens § 4, stk. 2, er en kompetencenorm, ifølge hvilken opsætning af hegn som udgangspunkt ikke er tilladt, men kræver tilladelse/dispensation fra kommunen".

Dermed slås det fast, at enhver opsætning af hegn i Kartoffelrækkerne kræver dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår endvidere af lokalplanen, at forvaltningen skal høre Kartoffelrækkernes fællesudvalg forud for meddelelse af tilladelse i medfør af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 2, § 4, stk. 2 og § 6, stk. 1:

"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."

Retningslinjer for hegn i Kartoffelrækkerne

Kommunen har i 2014 nedskrevet forvaltningens overordnede praksis vedr. dispensationer til hegn i Kartoffelrækkerne.

Retningslinjerne er nedskrevet af forvaltningen for at præcisere vores praksis for administration af bestemmelsen om hegn i lokalplanens § 4, stk. 2 og på baggrund af, at Kartoffelrækkernes Fællesudvalg ønskede forvaltningens vurdering af et hegn ud for ejendommen Øster Farimagsgade 53.

Retningslinjerne blev nedskrevet som et udtryk for forvaltningens overordnede praksis for at dispensere fra lokalplanen til opsætning af hegn. I forbindelse med udarbejdelsen af retningslinjerne kiggede forvaltningen også på eksisterende karakteristiske hegn i Kartoffelrækkerne og på lokalplanbestemmelser for hegn i andre byggeforeningsbebyggelser. På den baggrund udformede forvaltningen retningslinjerne.

Det fremgår af retningslinjerne, at de er udarbejdet af Københavns Kommune i samarbejde med Kartoffelrækkernes fællesudvalg. Med denne formulering henvises til, at fællesudvalget fik tilsendt forvaltningens udkast til retningslinjer og fik mulighed for at komme med bemærkninger.

Forvaltningen besluttede at inddrage fællesudvalget på baggrund af lokalplanens bemærkning om, at Borgerrepræsentationen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse har besluttet, at der skal foretages høring af Kartoffelrækkernes fællesudvalg forud meddelelse af tilladelse i medfør af bl.a. lokalplanens § 4, stk. 2.

På baggrund af fællesudvalgets bemærkninger blev enkelte punkter i retningslinjerne justeret. Retningslinjernes indhold er dog udarbejdet af forvaltningen.

Af retningslinjerne fremgår det, at:

- 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 Østersøgade skal trækkes tilbage, så bygningens hjørneafskæring friholdes.

”Retningslinjer for hegning i Kartoffelrækkerne” kan ikke sidestilles med lokalplanens bestemmelser om hegning. Retningslinjerne angiver forvaltningens overordnede praksis vedrørende hegn. Hvis retningslinjerne overholdes, vil forvaltningen normalt være positivt indstillede i forhold til ansøgningen, men der vil blive lavet et konkret skøn. Hvis retningslinjerne ikke overholdes, foretages en konkret vurdering af, hvorvidt det ansøgte kan tillades.

Praksis for dispensation til hegn mod Øster Farimagsgade

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået samtlige hjørneejendomme mod Øster Farimagsgade, hvor der er etableret hegn. Der er ikke dispenseret fra lokalplanen til forhave og hegn helt til fortov og med inddragelse af ejendommens hjørneafskæring på nogen af disse ejendomme.

Forvaltningen har i forbindelse med gennemgangen oprettet lovliggørelsessager på de hegn, der ikke er givet tilladelse til, hvor ejendommens ejer pålægges at trække hegnet tilbage, således at bygningens hjørneafskæring friholdes.

Kommunen har i 2006 givet tilladelse til hegn af en forhave, trukket tilbage fra husets hjørneafskæring, på adressen Øster Farimagsgade 29. Der er givet tilladelse til, at hegn mod Wiedeweltsgade holdes i samme højde som det tilstødende hegn på naboejendommen, og at hegn mod Øster Farimagsgade ikke udføres i en højde på over 1,8 m. Åbningsgraden er ikke specificeret. Forvaltningen betragter denne tilladelse som en fejl. Hegnet er et enkeltstående tilfælde og er ikke et udtryk for det

Bemærk at disse retningslinjer efter 28. oktober 2020 vil blive rette og præciseret således at de bliver i overensstemmelse med forvaltningens praksis:

Henvisningen til at retningslinjerne er udarbejdet i dialog med Fællesudvalget forsvinder.

Retningslinjerne gælder også for hegn mellem *forhaverne*.

Hegning mod *Øster Søgade* skal ikke trækkes tilbage så bygningens hjørneafskæring friholdes

vanlige eller tilstræbte i lokalplanområdet eller for forvaltningens praksis i øvrigt. Der kan ikke forventes dispensation til nye lignende hegn mod Øster Farimagsgade eller i lokalplanområdet i øvrigt med en højde på 1,8 m.

På adressen Øster Farimagsgade 63 er desuden opført et hegn trukket ud til fortovs kant mod Øster Farimagsgade, således at huset hjørneafskæring er inddraget i haven. Hegnet består af et støbejernshegn med en højde på 115 cm og her bagved et trådhegn med en højde på 195 cm med herpå voksende levende hegn med en højde på ca. 200 cm. Dette hegn er dog opført før lokalplanen blev vedtaget og er derfor lovligt.

Ejerforhold og parter

Et særligt forhold, der gør sig gældende for Kartoffelrækkerne, er, at forhavedearealerne ligger på privatfællesvej og ejes af de respektive husejerforeninger. Det er dermed ikke husejer, der ejer forhavedearealet, hvor hegn er opført.

Det er altid ejendomsejer, der har ansvar for at lovliggøre ulovlige fysiske forhold. Det er altså de respektive husejerforeningers ansvar at få lovliggjort hegn, der ikke er lovligt. Det betyder også, at forvaltningen i forbindelse med påbudsprocesser kommunikerer med ejeren af ejendommen. Husejer, der anvender forhaven med hegnet, orienteres om sagen.

I forbindelse med ansøgninger om hegn, kommunikerer forvaltningen med ansøger. Grundejer (de respektive husejerforeninger) betragtes som part og bliver partshørt i forbindelse med en eventuel afgørelse iht. forvaltningslovens § 19.

Hegnssager kræver ikke en byggetilladelse. Vi behandler ansøgninger om hegn i Kartoffelrækkerne iht. Planloven. Planloven giver os ikke hjemmel til at kræve en fuldmagt fra ejendommens ejer i forbindelse med ansøgning om at opsætte hegn.

Endvidere fremgår det af lokalplanen, at Borgerrepræsentationen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse har truffet beslutning om, at forvaltningen, inden der gives tilladelser efter lokalplanens § 3, stk. 2, § 4, stk. 2, og § 6, stk. 1, skal høre Kartoffelrækkernes Fællesudvalg. Kartoffelrækkernes Fællesudvalg høres i forbindelse med dispensationer fra disse bestemmelser i lokalplanen.

Øvrig baggrund for forvaltningens praksis

Kartoffelrækkebebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning kommer i særlig grad til udtryk i gadebilledet i de enkelte gader. Her er bebyggelsens helhedsvirkning bl.a. karakteriseret af de åbne, grønne forhaver, der danner kantzone mellem gaderum og bygning. De sammenbyggede huse, danner i selve den sammenbyggede organisering i rækker et karakteristisk horisontalt forløb. Dette understreges af horisontale, dekorationsbånd i røde mursten i den ellers gule murstensfacade, og af

det gennemløbende gesimsbånd ved tagfoden, samt af den gennemløbende og ens tagdækning med skiffer og af den konsekvente vindues-sætning og brystningshøjde under de ens dannebrogsvinduer. De lave hegn mod gaden og de åbne forhaver er karakteristisk for helhedsvirkningen i Kartoffelrækkerne. De åbne, grønne forhaver tillader, at områdets helhedsplanlagte og sammenhængende karakter kan opleves, når man bevæger sig ned gennem rækkerne.

Forvaltningen vurderer, at høje og/eller lukkede hegn slører bebyggelsens helhedsvirkning. Det er forvaltningens vurdering, at høje og/eller lukkede hegn forringer helhedsvirkningen af bebyggelsens samlede facadeforløb og de oprindelige åbne grønne forhaver gennem gaden.

Forvaltningen vurderer desuden, at forhaver og hegn mod Øster Farimagsgade skal trækkes tilbage fra bygningernes hjørneafskæringer af hensyn til bevaring af bebyggelsens helhedspræg, jf. lokalplanen. De afskårne bygningshjørner på hjørneejendommene afspejler blandt andet funktionen med eksisterende og forhenværende butikker i stueetagerne ud mod Øster Farimagsgade. Det er forvaltningens vurdering, at de afskårne bygningshjørner og tilbagetrukne forhaver skaber en åbenhed af bebyggelsen mod byen, som bør tilstræbes. Det er forvaltningens vurdering, at den oprindelige funktion med butik i stueetagen på hjørnehuse mod Øster Farimagsgade er et væsentligt karaktertræk i Kartoffelrækkerne, som det er lokalplanens formål at sikre fortsat kan aflæses på hjørnehusene. En udvidelse af forhaverne, der inkluderer det skrå bygningshjørne, og etablering af høje hegn trukket helt ud til fortovs kant mod Øster Farimagsgade privatiserer arealet og skaber bebyggelse, der lukker sig af mod byen. Forvaltningen vurderer, at hegn, der går helt til fortovs kant, der inddrager hjørnehusets hjørneafskæring, forringer bebyggelsens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Når en ejendomsejer vælger at ændre anvendelse af en hjørneejendoms stueetage fra erhverv til bolig, er det et vilkår, at der i boligen er vinduer i stueetagen ud mod Øster Farimagsgade – herunder butiksdøren/vinduet på det skrå bygningshjørne.