

KAPITEL 3 – LOKALPLAN OG REGULATIVER FOR KVARTERET

Hvad skal jeg være opmærksom på som husejer?

Området vi bor i såvel som det enkelte hus er bevaringsværdigt. Dette er fastlagt i kommuneplanen. Kvarteret er desuden underlagt en bevarende lokalplan og en række regulativer, der skal sikre, at området kan bevares uspoleret. I dette første kapitel af Håndbogen omtales de love og regulativer, der er gældende:

Ændringsarbejder der udføres på bygningerne kan således kun udføres hvis det ikke er i strid med nogle af følgende regelsæt:

- Den bevarende lokalplan, der blev vedtaget for området den 29. april 1993.
- Servitutter, der stadig er gældende og som har betydning for den enkelte husejer.
- Et facaderegulativ, vedtaget af Husejerforeningen, der fortolker de regler for husenes udseende, som er fastlagt i Lokalplanen. (Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/facaderegulativ-2015>)
- Et haveregulativ, der er vedtaget af Husejerforeningen. Forhaverne er ifølge servitutterne gadeareal, og hører dermed til foreningens fællesareal. (Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/haveregulativ-mm-2020>)
- En bestyrelsesvedtagelse, der pålægger husejere at ansøge bestyrelsen, hvis man ønsker at øge ejendommens el-kapacitet ved at tilføje høj-effektgrupper i sikringstavlen. (I praksis en hindring for at opsætte private ladestandere til el-køretøjer). Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/der-kræves-godkendelse-fra-husejerforeningen-inden-etablering-af-feks-elbil-ladestandere>
- Det aktuelle Bygningsreglement. (Se <https://bygningsreglementet.dk/>)
- Eventuelle interne aftaler, såfremt huset ejes af flere husejere.

Den juridisk bindende tekst

Bemærk, at bestemmelserne er afskrifter af juridisk bindende dokumenter. Hvis du er i tvivl med hensyn til om der er sket fejl ved overførsel af teksten, kan du henvende dig til bestyrelsen for at se originalen. Kun den originale tekst har juridisk gyldighed.

Servitutter

På ejendommene er lyst en lang række servitutter. Disse servitutter kan studeres i originalskødet eller en tingbogsudskrift.

En del af servitutterne, blandt andet om yderligere bebyggelse af grund og om husenes udseende, blev annulleret ved vedtagelsen af lokalplanen, idet denne beskriver disse forhold.

Servitutter, der fortsat er gældende, omfatter i hovedsagen:

- Ejerne er forpligtet til at vedligeholde og renholde gaderne indtil midten. De nærmere regler herom fremgår af foreningens Haveregulativ.
- Der må ikke drives værtshushold, lånekontor eller næringsdrift, der er forbundet med vanære, eller som ved støj eller ildelugt forulemper de omkringboende, såvel som der ikke må holdes svin eller fjerkræ på ejendommen.
- Forhaveren mod gaden er udlagt som gadeareal, og kan uden vederlag når som helst forlanges udlagt til gade. Forhaveren hører derfor ikke med til ejendommens grundareal.
- Naboerne og foreningens bestyrelse kan forlange, at beplantningen holdes i en højde, der ikke overstiger brystningshøjden for vinduerne i stueetagen. Derudover er ejeren forpligtet til at følge de regler vedrørende benyttelsen, som bestyrelsen fastsætter. Disse regler er nærmere beskrevet i foreningens Haveregulativ. (Forhaverne tilhører foreningen.)
- Bestemmelse vedrørende hegnspligt i forhold til nabohuse.
- Bestemmelse vedrørende den fælles brandgavl - bl.a. pligt til, at den holdes i forsvarlig stand.
- Bestemmelser vedrørende diverse kabler, ledninger og rør (vand, gas, el varme m.v.)
- Servitutbestemt pligt til medlemskab af Husejerforeningen i Strandvejskvarteret. Samtlige husejere samt

bestyrelsen har ret til at kræve servitutterne overholdt og har ret til at påtale eventuelle overtrædelser.

Lokalplan

Københavns Kommune Lokalplan nr. 221

Lokalplan for området begrænset af Østerbrogade, nordskellene af ejendommene matr.nr.ne 3965, 3966, 146b og 3967 Udenbys Klædebo Kvarter, København, vestskellene af ejendommene matr.nr.ne 3967, 3964 og 3912 ibid., Landskronagade, østskellene af ejendommene matr.nr.ne 1711, 1907, 1707, 1705 og 1702 ibid., en linie i forlængelse heraf over Kildevældsgade, øst- og nordskellet af ejendommen matr.nr. 3858 ibid., østskellet af ejendommen matr.nr. 3175 ibid., øst- og sydskellet af ejendommene matr.nr.ne 4332 og 4816 ibid., og en linie i forlængelse heraf, vestskellene af ejendommene matr.nr.ne 4322, 916 og 3764 ibid. og sydskellene af ejendommene matr.nr.ne 3764 og 916 ibid.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for området:

§ 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.

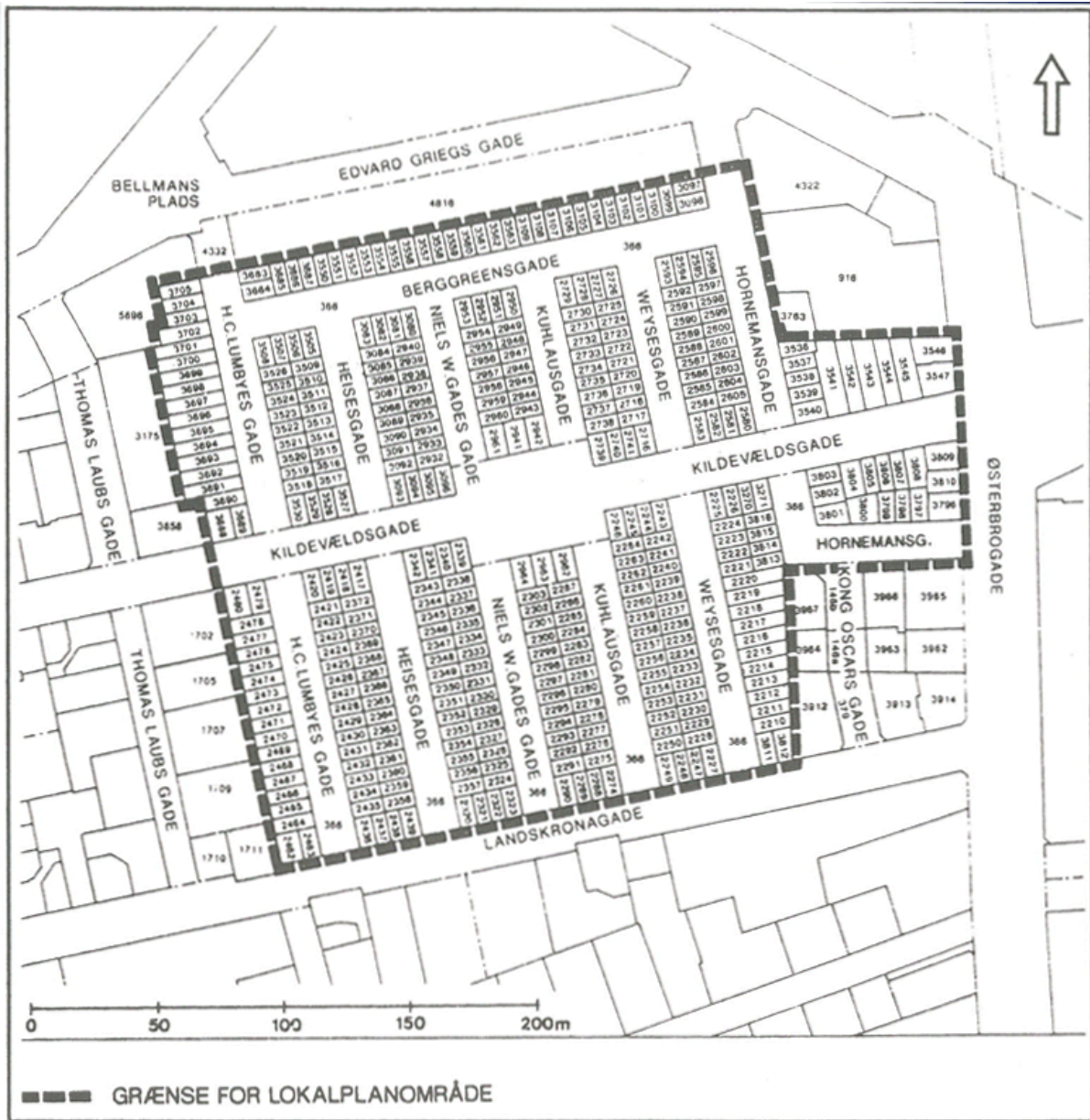
Formålet er desuden at afløse de hidtil gældende servitutter vedrørende anvendelse og bebyggelse med mere tidssvarende bestemmelser.

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

Figur 151: Lokalplanområdets afgrænsning (tegning 26.435)

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 26.435 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 2210-2264, 2274-2303, 2320-2372, 2417-2439, 2462-2480, 2580-2605, 2716-2741, 2932-2964, 3080-3109, 3270-3271, 3505-3530, 3536-3547, 3550-3564, 3683-3705, 3796-3816, alle Udenbys Klædebo Kvarter, København, matr. nr. 366 ibid. (vejanlæg) og umatrikuleret vejareal ibid. i Kildevældsgade samt alle parceller, der efter 1. december 1991 udstykket fra de nævnte ejendomme.



Lokalplanområdets afgrænsning (tegning 26.435)

§ 3 Anvendelse

Stk 1 Området fastlægges til boligformål.

Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse i enkelthuse indrettes fælleslokaler, samt mindre, kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - der naturligt finder plads i et boligområde. Der må ikke udøves virksomhed, der efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

Stk 2*) Stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade kan herudover indrettes til butiks- og kontorlokaler o.l., 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.

Stk 3 Stueetagen på ejendommene matr.nr.ne 3547, 3796, 3809 og 3810 Udenbys Klædebo Kvarter,

København, fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Stk 4 Uanset stk. 3 kan Magistraten (Plandirektoratet i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af den i stk 3, 2. punktum nævnte virksomhed).

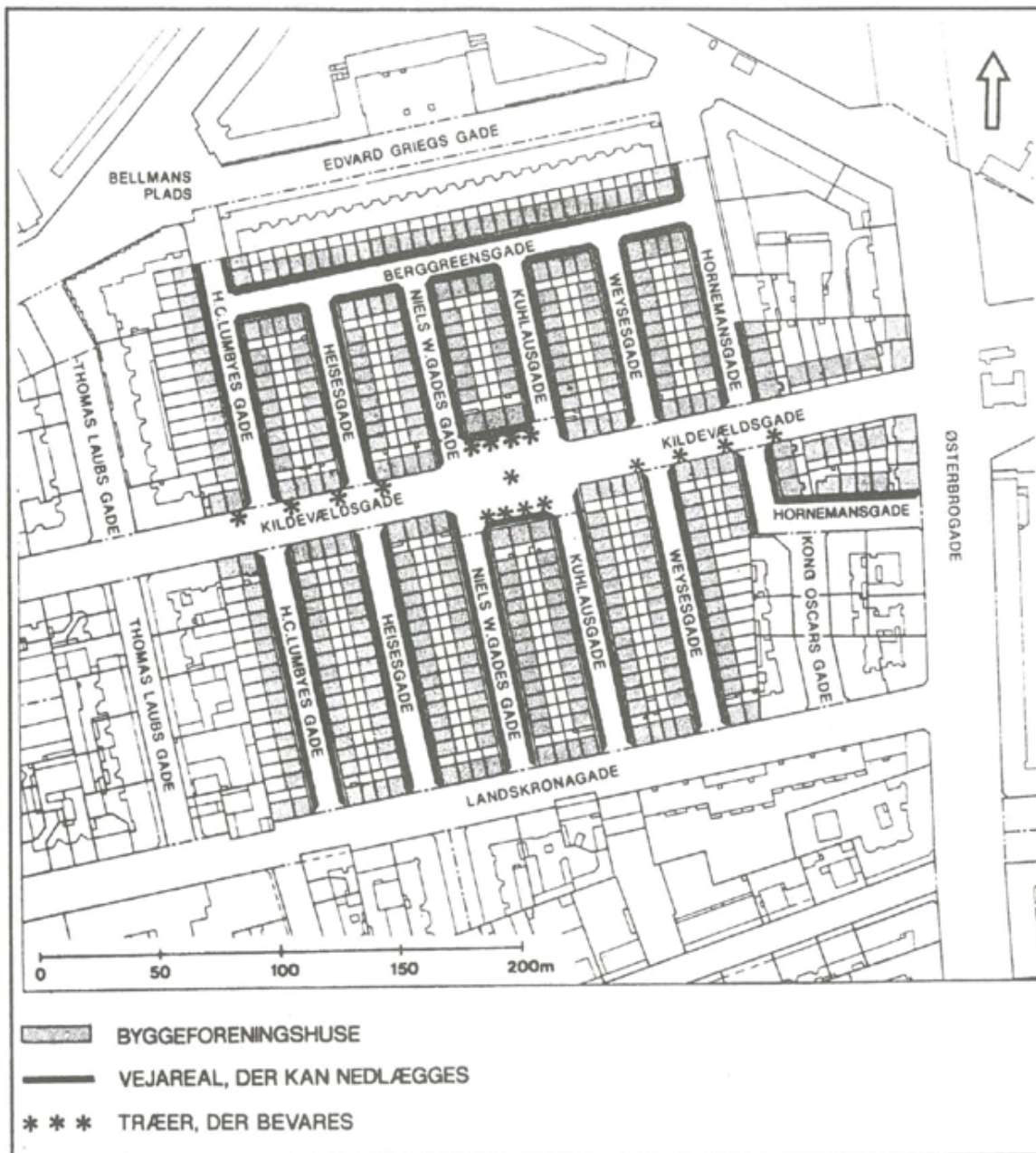
§ 4 Vejforhold

Stk 1 De eksisterende vejlinier opretholdes.

Figur 12: Byggeforeningshuse, vejarealer og træer (tegning 26.436)

Stk 2 Det på tegning nr. 26.426 viste udlagte vejareal mellem fortovets bagkant og facaderne i Hornemansgade, Weysesgade, Kuhlausgade, N. W. Gades Gade, Heisesgade, H. C. Lumbyes Gade og Berggreensgade samt det viste offentlige vejareal i Kildevældsgade kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt. Arealet skal opretholdes som have for den bagved liggende ejendom. Arealer beliggende foran ejendomme, der i medfør af § 3, stk. 2, anvendes til butikker eller lignende, skal dog ikke indrettes eller opretholdes som have.

Stk 3 Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.



Byggeföreningshuse, vejarealer og træer (tegning 26.436)

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk 1 De eksisterende byggeföreningshuse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Magistratens særlige tilladelse, jf. dog § 6.

Stk 2 Retablering af bygninger og bygningsdele skal efter Magistratens nærmere godkendelse ske i samme omfang og med samme placering og udformning som den eksisterende bebyggelse, jf. i øvrigt § 6.

Stk 3 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

§ 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 området karakter.

Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk.ne. 2 - 5.

Stk 2 Ydermure mod gade- og gårdside skal opføres som blankt murværk med forbandt, bånd og gesimser med farver og udformning svarende til de oprindelige.

Eksisterende fagdelinger og dimensioner på vinduer og døre må ikke ændres. Skifersålbænke under vinduer skal bevares. Pudsede partier over døre og vinduer samt i relieffer skal bevares og fremstå med pudset overflade.

Oprindelige butiksvinduer - dog ikke i facaderne mod Østerbrogade - kan udmures med brystning i en højde svarende til øvrige brystningshøjder i stueetagen.

Mod gårdsiden kan udføres direkte udgang fra stueetagen med nødvendig repos.

Mod gårdsiden kan opsættes franske altaner - samt på huse opført med trappetårn opholdsaltaner i flugt med trappetårnene under forudsætning af, at bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares.

Stk 3 Døre og port skal udføres af træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt. Vinduer i facader skal være sidehængte/udadgående dannebrogsvinduer af træ og de heraf afledte typer. Glas skal være planglas. Kældervinduer skal udføres med rammer eller sprosser af træ eller jern samt planglas, og skal ligge i samme plan som de oprindelige kældervinduer.

Alt udvendigt træværk skal males med dækkende farver, som skal være i overensstemmelse med områdets karakter.

Stk 4 Tagmateriale skal være naturskifer eller plant tagmateriale med tilsvarende farve, dimension og fastgørelsesmetode og uden afklippede hjørner.

Tagvinduer mod gadeside skal udføres som traditionelle 4 eller 6 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål. På hanebåndsloftet må dog maksimalt isættes 2 vinduer.

Tagvinduer i frontespiciens tagflade skal udføres som traditionelle 4 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål og kun 1 vindue pr. tagflade.

Skorstene i skel og fælles brandgavle må ikke fjernes, og brandkammene skal være afdækket med mørke vingetegl. Gavlafslutninger på hjørnehusene og frontespicer skal være sorte plader - som tagmaterialet - eller zink.

Udluftninger og ventilationshætter skal anbringes på gårdsidens tagflade.

Tagrender og tagedløb skal have samme profil og dimension som de oprindelige og udføres i zink eller plast i tilsvarende farve.

Stk 5 Kviste skal udformes som de oprindelige 2 fags kviste eller 3 fags kviste. Kvisttage og -flunker skal bibeholdes med zink. Eventuelle nye kviste mod gård skal udføres på tilsvarende måde. Sammenbygning af kviste tillades ikke.

Stk 6 Husene må ikke forsynes med udvendige antenner.

Stk 7*) På forhavsarealerne kan der efter Magistratens nærmere godkendelse opføres åbent vindfang og overdækninger over døre.

Stk 8*) Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk 1 Friarealet skal anlægges med opholdsareal.

Stk 2*) Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk 3 De på tegning nr. 26.436 viste træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 8 Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger i forbindelse med eventuel nedlæggelse af de i § 4, stk. 2 nævnte vejarealer.

§ 9 Retsvirkninger

I henhold til § i planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 11.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i give byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 10 Påtaleret

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

§ 11 Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.

§ 12 Servitutbortfald

Lokalplan nr. 161, bekendtgjort den 8. juni 1990 og tinglyst den 7. november 1990, ophæves, for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser optaget i skødedeklARATIONER om indskrænkninger og forpligtelser ved ejendommens bebyggelse og benyttelse samt om salg, hegnspligt og bestemmelser om fælles brandgavle, vedligeholdelse og renholdelse af gaden samt deltagelse i omkostningerne ved stikledningers og de fælles vandledningers istandsættelse, tinglyst den 30. juni 1902 og senere, på samtlige ejendomme nævnte i § 2 på nær vejarealerne herunder matr. nr. 366 Udenbys Klædebo Kvarter, ophæves.

*) 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, § 6, stk 1, st. 7, og stk. 8 samt § 7, stk 2, skal foretage høring af bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr.ne 26.435 og 26.426 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i møde den 29. april 1993 og endeligt bekendtgjort den 16. juni 1993.

Facaderegulativ

Facaderegulativet indeholder regler om facader, vinduer og døre. Det er også her du kan læse om franske altaner, tagvinduer, tagets materialer og farver.

Stadsarkitektens Direktorat, der administrerer Lokalplanen, har godkendt regulativets bestemmelser, og vil administrere efter disse.

Regulativets formål er at fastsætte Husejerforeningens retningslinjer for bestyrelsens administration, vedrørende godkendelse af facade-ændringer, der i henhold til Lokalplanen skal sendes til høring hos bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Se Facaderegulativ 2015: <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/facaderegulativ-2015>