

FACADEREGULATIV AF 24. FEBRUAR 2015 FOR STRANDVEJSKVARTERET



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

INDLEDNING

Reguleringen af husenes udseende har 3 niveauer:

1. Lokalplan
2. Facaderegulativ
3. Håndbog for husejere

Lokalplanen er vedtaget Københavns Borgerrepræsentation og fastlægger de overordnede bestemmelser for det udvendige bygningsudtryk. Alle bygningsændringer skal godkendes i henhold til lokalplanens bestemmelser af Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF).

Facaderegulativet er et foreningsretligt regulativ, der som udgangspunkt er en detaljering og præcisering af lokalplanens bestemmelser. Facaderegulativet understøtter lokalplanen, og skal primært tjene som vejledning af husejerne således, at de kan oplyses om, hvordan udvendige ændringer af bebyggelsen udføres bedst i forhold til bebyggelsens oprindelige arkitektoniske værdier.

Håndbogen er en yderligere uddybning af ønsket om at bevare kvarterets udseende med gode råd og mere detaljeret vejledning til husejeren om, hvordan man så bedst løser denne opgave.

Nærværende facaderegulativ er vedtaget på Husejerforeningens generalforsamling i 24. februar 2015 og erstatter tidligere facaderegulativ optrykt i Håndbog for husejere 1995.



FACADEREGULATIV

§ 1

Formål

I forlængelse af originalsådernes servitutbestemmelse om " at husenes udseende må ikke forandres", er det regulativets formål i forbindelse med ombygninger, moderniseringer, renoveringer og reparationer at fastlægge og præcisere rammerne for husejernes og bestyrelsens forvaltning af den grundlæggende forudsætning om at bevare kvarterets karakter og udseende.

Ligeledes fastlægger regulativet retningslinjer for bestyrelsens administration, vedrørende godkendelse af de facadeændringer, der i henhold til Lokalplanen skal sendes til høring hos bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Facaderegulativet er drøftet med Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), der har tilkendegivet, at man vil lade facaderegulativets bestemmelser indgå i sagsbehandlingen.

Alle facadeændringer skal godkendes af TMF.

§ 2

Gade- og gårdfacade

Facademure skal fremstå som oprindeligt - med forbandt, røde bånd og gesimser. Eventuelle nye sten skal have samme dimension, struktur og farve som de oprindelige. Eksisterende gesimser må ikke gennembrydes.

Murede stik og pudsede partier over døre, porte og vinduer skal bevares.

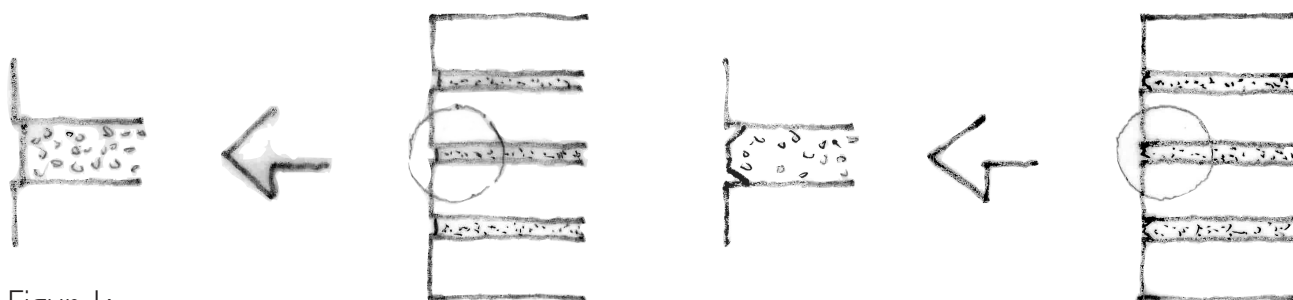
Facader og gavle må ikke panelbeklædes, males eller på anden måde overfladebehandles. Listespalier kan tillades op til 3 skifter under underkant af 1. sals stuevinduer.

Etablering af lyskasser er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at opsætte udsugnings- eller ventilationsanlæg, aircondition eller tilsvarende på facaderne. Der må laves diskret rist eller lign til udsugning på gårdsiden efter nærmere godkendelse i TMF.

Ved reparation af facader og gavle skal anvendes lys kalkmørtel.

På facader med røde murstensbånd skal fugen have det oprindelige profil (afskårne fuger). På bagsiden (mod gårdhaven) kan benyttes almindelige trykkede fuger med lys kalkmørtel.



Figur 1:
Fugernes profilering – figur af både afskårne og trykkede fuger.

§ 3

Vinduer og døre

Vinduer og døre på både gade- og gårdfacaden skal udføres som de oprindelige vinduer og hoveddøre, i overensstemmelse med figur 2 - 10. Både vinduer og døre skal være i træ med samme udseende, karm + ramme dimensioner, materialer, kvalitet og oplukkemetode som oprindelige. Derfor er eksempelvis vinduer i plast, alu-træ, eller aluvinduer ikke tilladt.

Hovedyderdøre mod gaden skal være indadgående. Døre mod forhaven fra tidligere butikker kan være både være ind- og udadgående. Tegning af af denne dør skal godkendes af TMF."

Døre og vinduer skal placeres i vindues- eller dørhullet som oprindeligt.

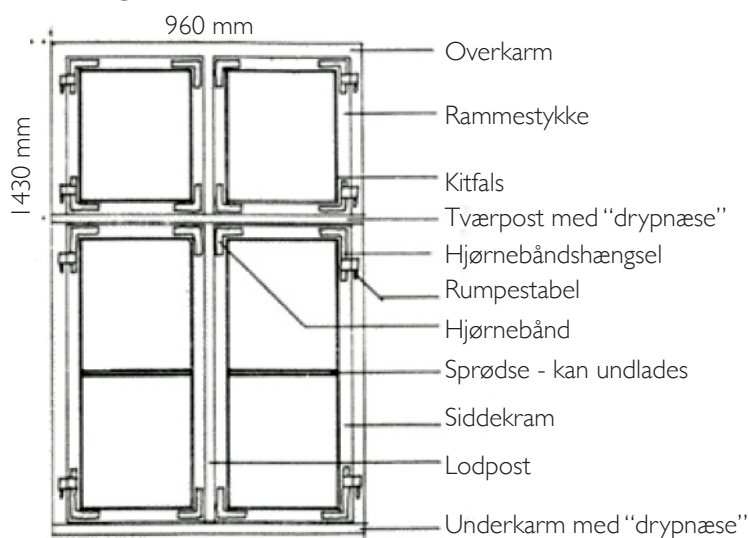
Dannebrogsvinduer skal have sidehængte, udadgående rammer. Ved udskiftning bør det tilstræbes, at side-, top- og bundstykker, lodposter, tværposter og gående rammer har samme dimension som de originale vinduer (se fig. 7). Den samlede bredde af sidekarm og gående ramme må ikke overstige 70 mm.

Kælderdøre skal ligeledes udføres i træ, og med udseende som de oprindelige eller med større eller flere glaspartier i planglas efter nærmere godkendelse af TMF, såfremt der meddeles dispensation til dette.

Kældervinduer skal udføres med rammer og sprosser af træ eller jern samt planglas, og skal ligge i samme plan som de oprindelige kældervinduer.

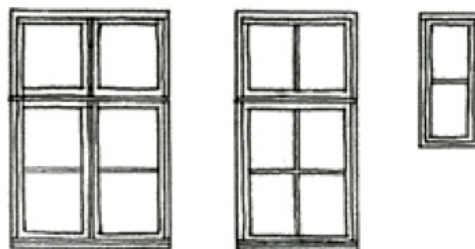
Døre og vinduer bør leveres med malede hængsler, dvs. ikke med galvaniserede hængsler.

Figur 2:
Almindeligt facadevindue.

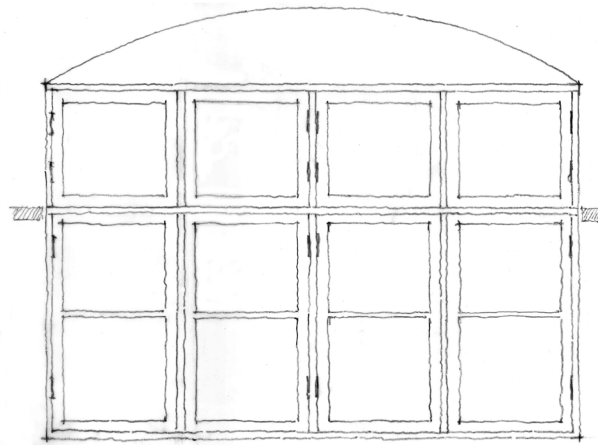
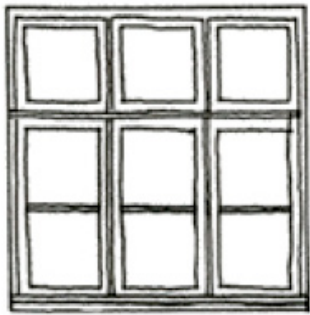


Hjørnebånd og hjørnebåndshængsler kan udelades og erstattes af alm. hængsler.

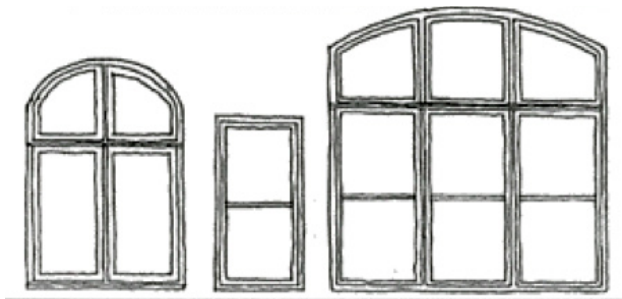
Figur 3:
Facadevinduer: Køkkenvindue på 1.sal, køkkenvindue i stueetagen, ventilationsvindue. Ventilationsvinduet ud mod gården øverst i midtereksemplet kan evt. være tophængt.



Figur 4:
3-fags facadevindue.+ ill. af 4-fagsvindue.



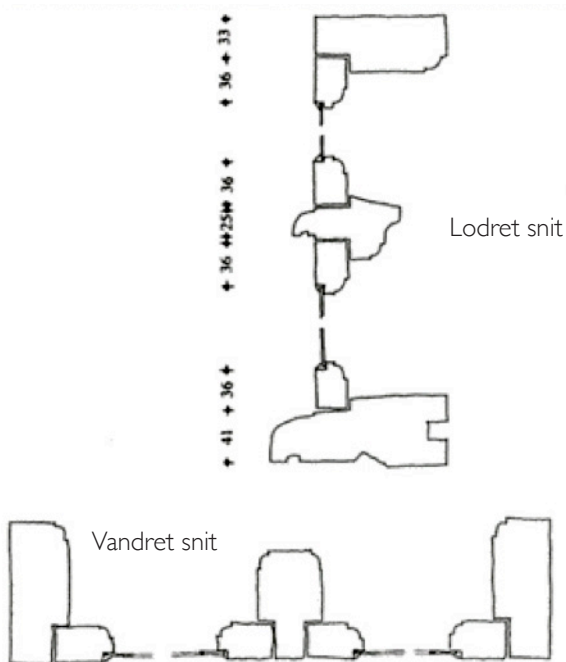
Figur 5:
Atypiske vinduer: Dannebrogsvinduer i frontspids/hjørnehusgavl, vindue i hjørnehusgavl og stuevindue i hjørnehus.



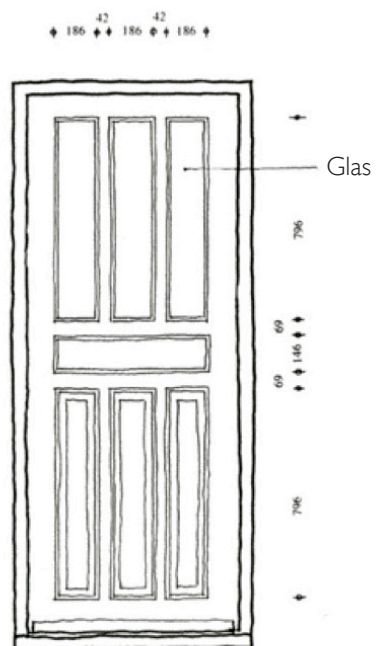
Figur 6:
Almindeligt kvistvindue, alternativt kvistvindue (evt. tophængt trækrude) samt vindue i bred tagkvist.



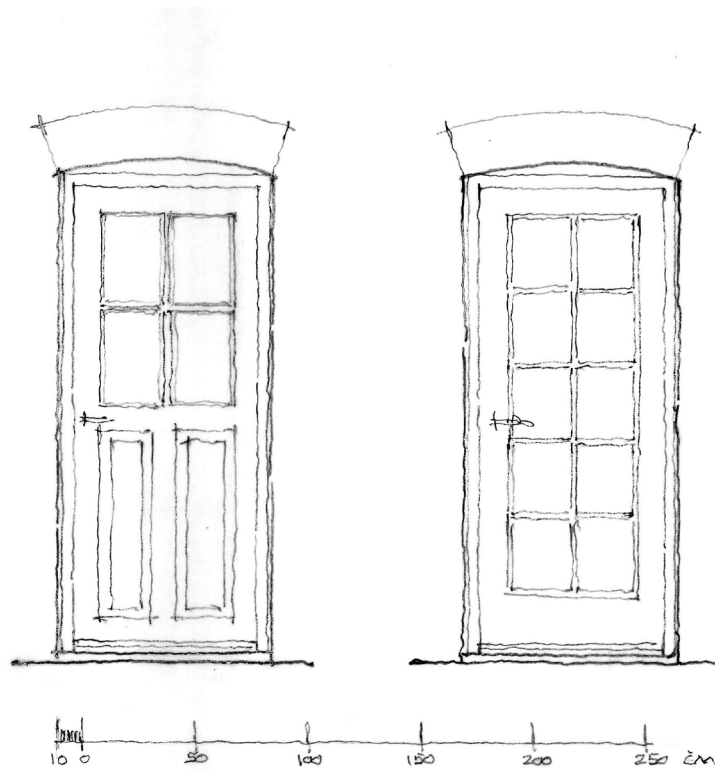
Figur 7:
Eksisterende dannebrogsvindue: Lodret og vandret snit.



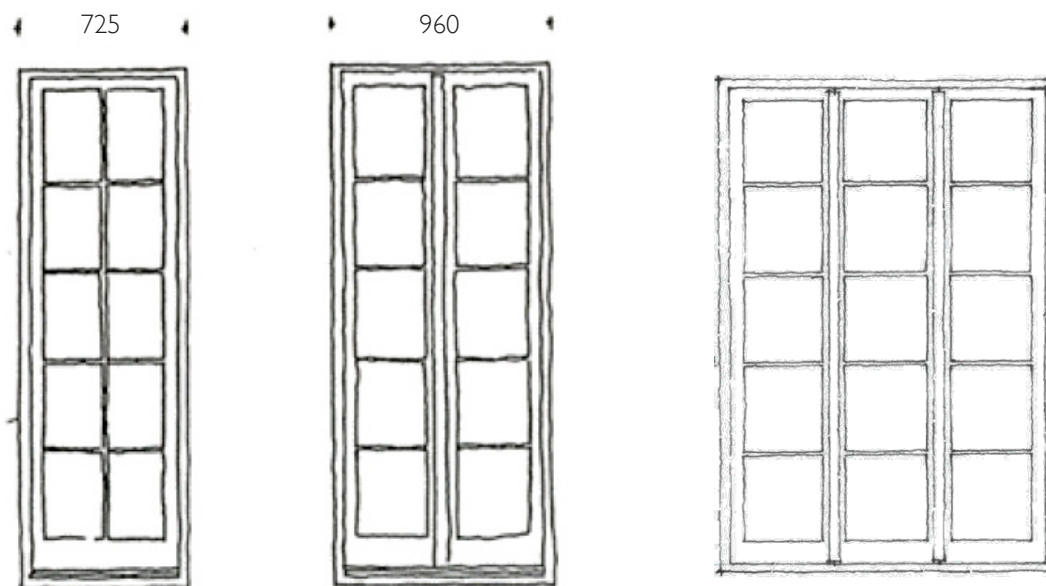
Figur 8:
Hoveddør med 3 glasfyldninger foroven skal have nøjagtig samme udseende som de oprindelige døre.



Figur 9:
Illustration af kælderdør.



Figur 10:
Dør til have/fransk altan, smalt henholdsvis normalt vindueshul. + ill. af dør i tidl. 3-fagsvindue.



§ 4

Franske altaner og gårdadgang

Mod gårdsiden kan der etableres franske altaner i stueetagen, på 1. sal, og/eller udgang fra stueetage til gård. Bredden af de eksisterende vinduesåbninger skal respekteres.

Døre ved franske altaner skal udføres som vist på figur 10 med 1 dørblad (ved smalle vinduer) og med 2 dørblade ved 2-fagsvinduer og 3 dørblade ved 3-fagsvinduer. Døre på franske altaner skal være indadgående, døre på udgang til gårdhave kan være både ind- og udadgående.

Værn ved franske altaner skal udføres i metal som lette værn og med lodrette balustre. På franske altaner skal værnene være plane og må max. rage 10 cm uden for facaden.

Det er ikke tilladt i stedet for en fransk altan eller udgang til gårdhaven at etablere et nyt stort vindue til gulv.

Ved etablering af franske altaner og udgang til gård, skal opsprosnings- og opdelingsafgørelser af gårdfacadens vinduer og døre så vidt muligt svare til hinanden.

Ved etablering af udgang og trappe fra stueetage til gård skal trappens øverste trin/repos være så smal, at repos'en/ trinnet ikke får karakter af en hævet terrasse og må ikke være større end de til enhver tid gældende regler i henhold til bygningsregulativet.

Det er ikke tilladt at etablere altaner på husene. Mod gårdsiden kan der dog på huse opført med trappetårn opføres opholdsaltaner i flugt med trappetårnene under forudsætning af, at bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares, jf. lokalplanens § 6, stk. 2, afsnit 5.

§ 5

Butiksfacader

Udførelse og ændring af butiksfacader, herunder skiltning, ved stueetagen i hjørne-husene mod Landskronagade og Kildevældsgade, der i henhold til Lokalplanens § 3 stk. 2, kan indrettes til butiks- og kontorlokaler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og (TMF) inden arbejdet igangsættes.

Eventuel skiltning må ikke dække de murede stik over vinduerne, og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen TMF. Skiltningen skal udføres som enkeltbogstaver på murværk. Dækkende pladeskiltning godkendes ikke. Belysning skal være diskret og må ikke virke generende eller blændende for omgivelser. Der må opsættes 1 udhængskilt med diskrete dimentioner.

Ved udmuring med brystning i de oprindelige butiksvinduer skal forbandt og forløbet af de røde murstensbånd og dimensioner af de murede vinduesbrystninger overholdes – se fig. 10.

§ 6

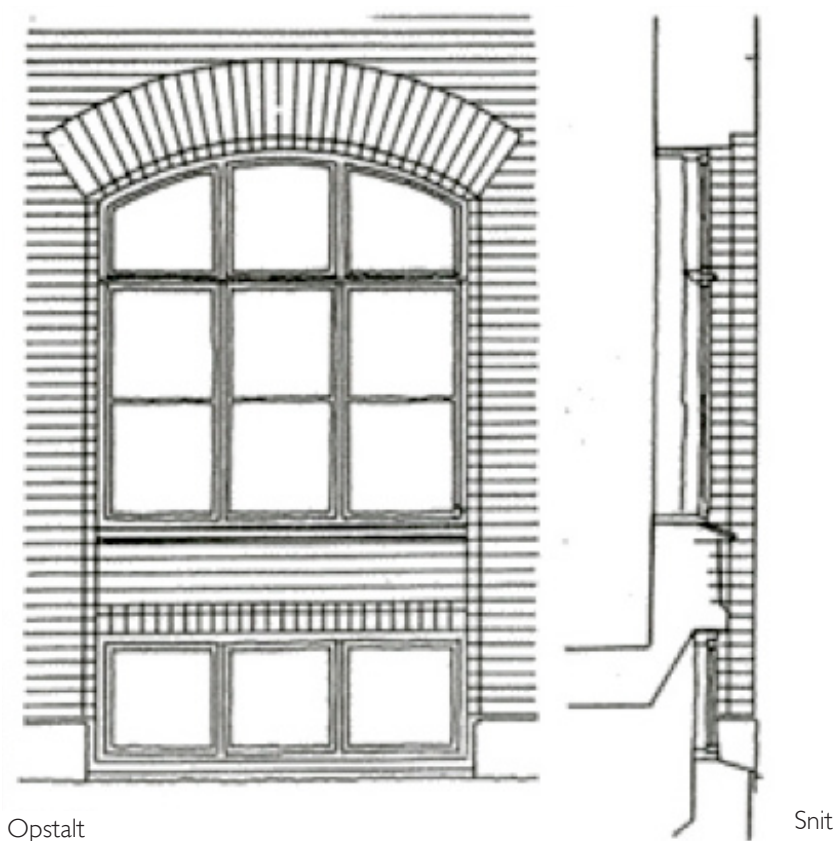
Porte ved hjørnehuse

Portmuren mellem forhavne og gård skal bevares og fremstå med dimensioner, profil og udformning som de oprindelige portmure (se figur 12). Portmuren afdækkes med røde vingetegl.

Porten til gården skal være en dobbeltbladet, indadgående fyldingsport i træ med profil og udseende som vist på figur 12 (side 10).

Figur 11:

Brytning ved (tidligere) butiksvinduer. Illustration forbedres bl.a. så den viser de røde bånd.



§ 7

Tage

Tage skal beklædes med sort naturskifer med en dimension på enten 40 x 60 cm (specialmål, svarende til de originale) eller 30 x 60 cm (standardstørrelse). Skiferen lægges med usynlig fastgørelse.

I forbindelse med tagrenovering er det tilladt at hæve taget med 2,5 cm for at få ventileret tagfladen og få plads til maksimal isolering.

Reparationer på naturskifertagfladen skal udføres med sort naturskifer. Det er ikke tilladt at overfladebehandle taget. Skifre skal udføres uden afskårne hjørner.

Tagvinduer skal have samme dimension som de oprindelige - ca. 55 x 70 cm. Tagvinduer på modsat tagflade skal placeres forskudt for hinanden.

På gårdsiden kan tagvinduer med mål 78 x 98 cm godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra vinduets overkant til tagryggen er den samme som de oprindelige små vinduer.

Ligeledes kan der mod gårdsiden godkendes tagvinduer i 2. sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken-/badeværelsevinduer) i dimension 78 x 98 cm.

Yderligere vinduer kan opsættes efter godkendelse af TMF.

Tag og flunker på de almindelige 2-fags tagkviste skal beklædes med zink. Tag på 3-fagskviste beklædes med sort naturskifer – flunker med zink. Det er ikke tilladt at sætte glas i flunkerne.

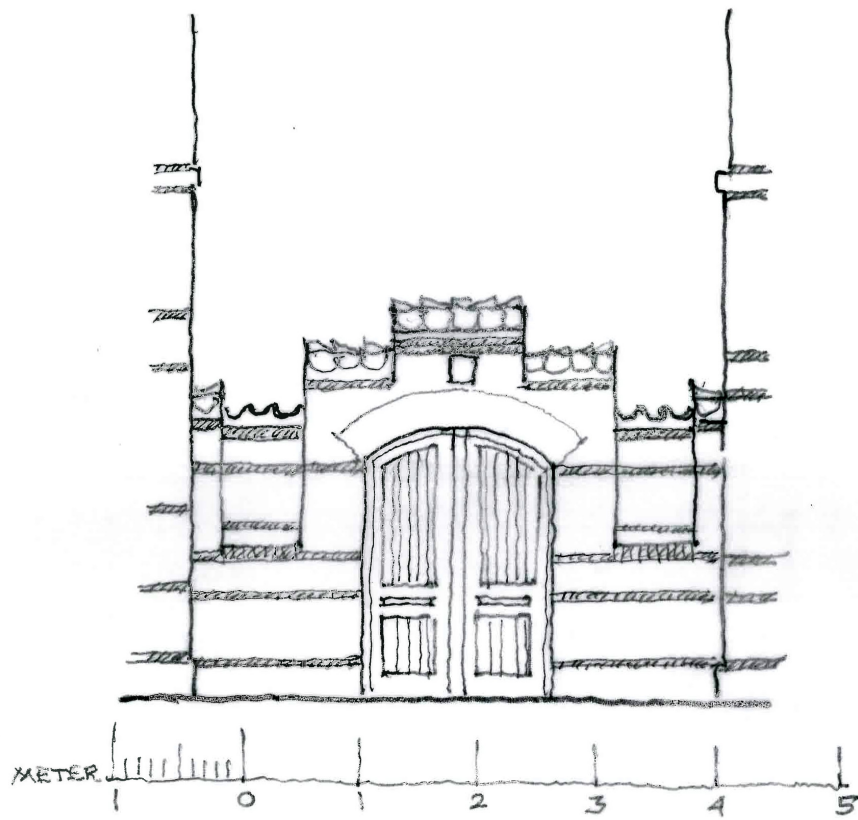
Ved renovering af kviste er det tilladt at øge kvistenes bredde med max. 2 cm i hver side, for at kunne isolere kvistene udvendigt. Kvistfronterne skal være malet.

Skorstene i skel og fælles brandgavle må ikke fjernes. Skorstene skal fremstå i blank mur med profil og røde bånd som oprindeligt, se figur 13. (Tegning er undervejs.)

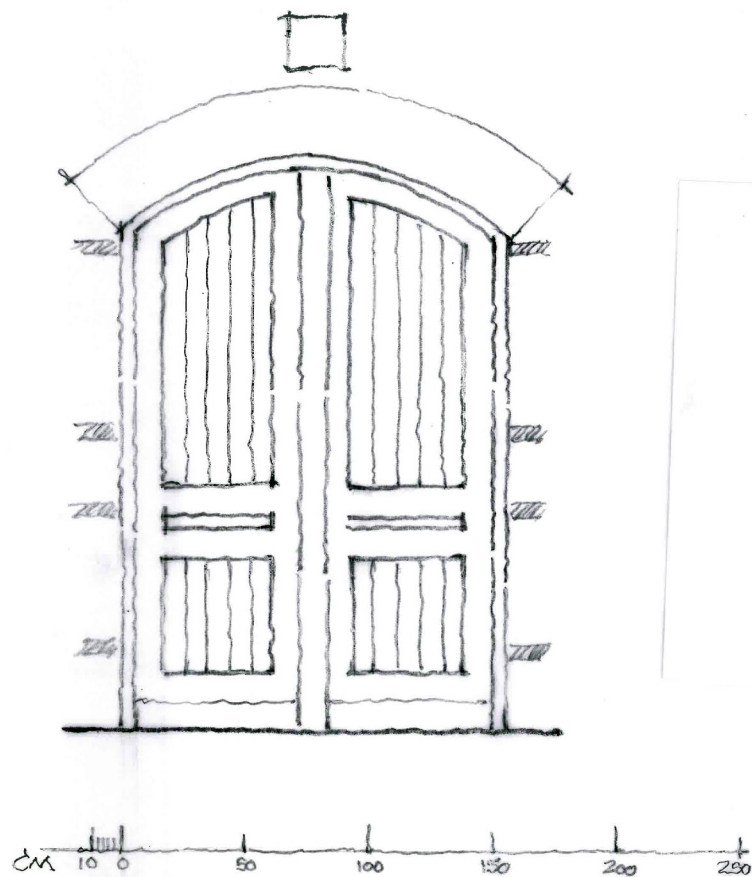
Skorstenene kan afsluttes med en betonafdækning med en udkragning på max 5 cm og en tykkelse på max. 7 cm. Skorstenen må ikke afsluttes med et rør.

Skorstenspipe eller betonafdækning kan evt. suppleres med et fladt metaltag – se figur 13.* (Tegning er undervejs.)

Figur 12 A:



Figur 12 B:



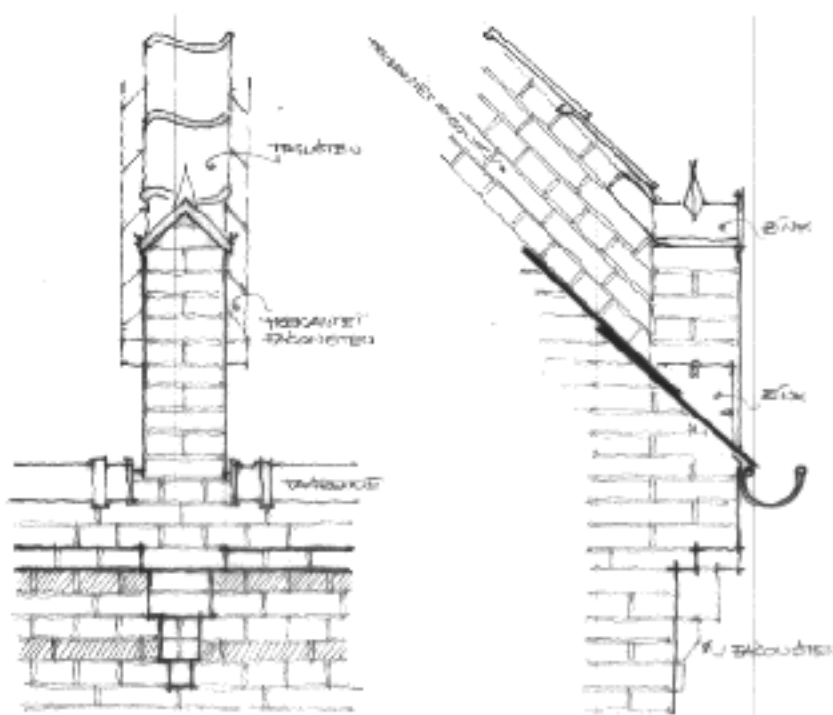
§ 8

Brandkamme

Brandkammene mellem husene er fælles og en væsentlig del af kvarterets karakter og udseende. Brandkammene skal fremtræde i blank mur med profil, farver og røde bånd som de eksisterende inkl. zinkhatte (på den nederste vandrette del) og blådæmpet vingetegl (på den skrå del der følger taget). Se figur 14. (Kommer)

Ved reovering må brandkammene ikke pudses på den nederste brede del under de skrå afskårne mursten. Gavlbrandkamme i gavlen på enderækkehuse afsluttes på de skrå og vandrette dele med blådæmpet vingetegl - bortset fra den nederste vandrette del, der afdækkes med zinkhatte svarende til de øvrige brandkamme.

Figur 14:
Skitse af Brandkam.



§ 9

Gavlkamme på hjørnehuse

Gavlkammene på hjørnehusenes frontfacader mod sidegaderne afsluttes med sort naturskifer på de skrå partier og med zinkinddækninger med fald mod taget på de vandrette partier.

§ 10

Farver

Alt udvendigt træværk males med dækkende maling eller lignende.

Farver på døre, porte, vinduer og kviste skal være rolige og afdæmpede og må ikke fremtræde skarpe og selvlysende.

Følgende farver eller tilsvarende anbefales: :

Den grønne "vogngrøn" er NCS S8010-G10Y/ RAL 6009

Den Blå "københavnblå" NCS S8010-R70B/ RAL 5004

Den røde "dodenkop" NCS S6030-Y90 R/ RAL 3007

Den Anthrazit Grå / RAL 7016

Den hvide/ RAL 9010.

Malingen af træværket kan kombineres så karme og kvistpartier males i én farve og gående rammer, og dør- og portblade males i en anden.

Facadens vinduer og døre skal have samme farveholdning, dog kan hoveddøren males i en anden farve.

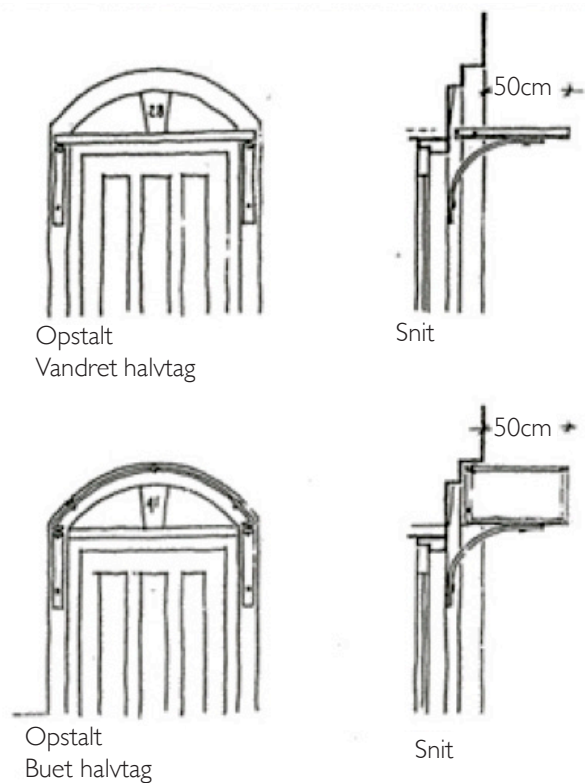
§ 11

Halvtag/vindfang

I henhold til Lokalplanens § 6 stk. 7, kan der over hoveddøren opsættes halvtag eller opføres et åbent vindfang.

Vindfanget skal opføres som et åbent lysthus i træ (se i øvrigt figur 15 A og 15 B), men kun efter godkendelse af bestyrelse og TMF.

Figur 15 A:
Eksempler på halvtæg over hoveddør og åbent lysthus ved indgang.



Figur 15 B:
Eksempler på halvtæg over hoveddør og åbent lysthus ved indgang.

