

K I L D E N

Nr. 1 - Februar 1995

»S Æ R N U M M E R«

KILDEN

er Husejerforeningen i Strand-
vejskvarterets beboerblad, og udgi-
ves af denne forening under ansvar
af bestyrelsen og den af bestyrel-
sen udpegede redaktør, som p.t.
er:

Carsten Ohmsen
Berggrensgade 16
2100 København Ø
Tlf.: 31 18 01 90

Alle meddelelser fra bestyrelsen er
mærket med



Redaktionen modtager meget gerne
ideer, oplæg, artikler, meddelelser
osv.

Bestyrelsen 1992/93:

Ole Faurhøj - formand
Berggreensgade 12
Tlf. 39 29 23 67
(kloaker og parkering)

Christian Sonne - næstformand
Heisesgade 49
Tlf. 39 29 54 51
(gader, trafik og fjernvarme)

Niels Ingvarsten - sekretær
Hornemansgade 29
Tlf. 39 29 42 18
(facader/lokalplan og fore-
ningens materiel og kældere)

Jan Væver
Kildevældsgade 13
Tlf. 31 20 75 71
(haver og R98)

Carsten Ohmsen
Berggrensgade 16
Tlf. 31 18 01 90
(KILDEN og historisk udvalg)

Kasserer:

Oluf Greisen
Kuhlausgade 46
Tlf. 39 29 60 62



Husejerforeningen
i Strandvejskvarteret

**Husejerforeningen i Strandvejskvarteret
afholder
ordinær generalforsamling
i Københavns Amatør Sejlklub
Strandvænget 43
Torsdag den 23. februar 1995, kl 19.30.**

Dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Foreningens virksomhed.
3. Årsregnskabet.
4. Kildevældsgade.
5. Facaderegulativ.
6. Indkomne forslag.
7. Lokalplan/haveregulativ.
8. Håndbog for Husejere.
9. Budgetforslag for 1994.
10. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, 2 suppleanter, 1 revisor, 1 revisorsuppleant, 3 voldgiftsmænd og 1 voldgiftsmandssuppleant.
11. Eventuelt.

De afgående bestyrelsesmedlemmer er: Niels Ingvarsen og Christian Sonne.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være Ole Faurhøj, Berggreensgade 12, i hænde senest den 19. februar 1995.

NB: I henhold til foreningens love § 17, henstiller bestyrelsen, at medlemmerne i egen interesse medtager sidste kontingentkvittering (1994).

Skriftlig beretning følger på de næste sider.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen under pkt 2 besvare spørgsmål og supplere beretningens enkelte punkter.

Bestyrelsen
Februar 1995



Husejerforeningen
i Strandvejskvarteret

Meddelelser fra bestyrelsen.

1. Generalforsamlingen 1995.

Husejerforeningen holder i år generalforsamling samme sted som generalforsamlingen i 1994:

i Københavns Amatør Sejlklub
Strandvænget 43.
Torsdag den 23. februar 1995, kl 19.30.

Bemærk at datoen er en anden end den i sidste nummer af KILDEN opgivende:

2. Forslag fra bestyrelsen.

Ad dagsordenens pkt 4: **Kildevældsgade.**

Principgodkendelse af forslag til ombygning af "Torvet" i Kildevældsgade samt til finansiering af omlægningen.

Forslag følger – så vidt muligt – i dette nummer af KILDEN.

(NB: Hvis dette af tidsmæssige grunde ikke bliver muligt, vil det blive omdelt sammen med regnskab og budgetforslag).

Ad dagsordenens pkt 5: **Facaderegulativ.**

Forslag til facaderegulativ til vedtagelse på generalforsamlingen følger i dette nummer af KILDEN. (Se endvidere pkt C i bestyrelsens skriftlige beretning).

3. INDKOMNE FORSLAG – til behandling under dagsordenens pkt 6 – vil blive ophængt i skabet.

4. ORIENTERING FRA BESTYRELSEN.

Ad dagsordenens pkt 7: **Lokalplan/haveregulativ.**

Orientering om sammenhængen mellem lokalplan og haveregulativ mv. – Der henvises til bilaget i dette nummer af KILDEN.

Ad dagsordenens pkt 8: **Håndbog for Husejere.**

Der henvises til pkt E i bestyrelsens skriftlige beretning.

3. REGNSKAB FOR 1995 og BUDGETFORSLAG FOR 1995 vil blive udsendt.

**Bestyrelsen
Februar 1995**



Bestyrelsens beretning for 1994.

Husejerforeningen
i Strandvejskvarteret

A. GADEVEDLIGEHODELSE MV.

Vedligeholdelsen er nu nået til Berggreensgade. Desværre er det ikke blevet til så meget – dels fordi der ikke har været så mange penge til rådighed – men også fordi entreprenøren overså vores opstartbrev, så han først kom i gang i oktober, i stedet for i august. Belægningsarbejderne incl. lapning af diverse huller er derfor udsat til foråret.

Arbejdet med omlægning af fortove og kantsten vil blive fortsat i det omfang økonomien tillader det. Heldigvis er vi snart ved at være færdige med den del af vedligeholdelsen. Til gengæld har slidbanerne det ikke godt mange steder.

Anlægget på torvet har fået ødelagt smedejernsrækværket af en vildfaren bil. På trods af hurtig henvendelse herfra, har kommunen været meget længe om at gøre noget ved sagen. – Først for nylig er de ødelagte dele af stakittet hentet – så må vi se hvornår de kommer tilbage.

B. BUSSE I KILDEVÆLDSGADE/FORSLAG TIL OMLÆGNING AF "TORVET".

På det sidste møde inden sommerferien sidste år, besluttede borgerrepræsentationen i et tilsyneladende anfald af ferievildelse (i det mindste hos socialdemokraterne) og uden at nogen vidste om det på forhånd, at vi skulle have fornøjelse af bus 39 i begge retninger.

Det faktum, at vi nu har både 2 hurtigbusser og bus 39 i begge retninger i Kildevældsgade, er i strid med vores intentioner om udvikling og planerne for vores kvarter.

Vi har derfor lige siden ligget i livlig korrespondance med HT, Borgmester Bente Frost (magistratens 4. afd), Overborgmesteren og lokalaviserne i et forsøg på at komme tilbage til de "gode gamle" dage, hvor vi kun havde 39'eren i én retning. (Jvf KILDEN nr 3/94).

Systemet giver sig ikke så let, men vi HAR gode argumenter på hånden. – Foreløbig er HT indstillet på, at hurtigbusserne opgives eller flyttes, og vi håber stadig på, at det lykkes at slippe af med 39'eren i retning mod Svanemøllen.

I den forbindelse KAN forslaget om omdannelse af torvet i Kildevældsgade blive yderligere et godt argument – (hvis det vedtages). – Det er ikke nødvendigt at busserne flyttes, hvis forslaget gennemføres. Men det er sandsynligt, at HT så selv vil flytte busserne.

Forslaget til omlægning af torvet – der er et særligt pkt (pkt 4) på dagsordenen på generalforsamlingen, er udarbejdet af den arbejdsgruppe der blev nedsat på sidste års generalforsamling. Gruppen, der har arbejdet i tæt kontakt med bestyrelsen, skal roses for en kvalificeret og engageret indsats, der har kostet mange timers mødevirksomhed.

C. LOKALPLAN/FACADEREGULATIV.

Sidste år ophævede generalforsamlingen det gældende facaderegulativ, da der ikke skulle være tvivl om, at det juridiske grundlag for facadepolitikken i kvarteret, var lokalplanen.

Der er imidlertid enkelte bestemmelser i Lokalplanen, der kræver at: "Bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret" skal høres, inden endelig godkendelse.

Bestyrelsen har – i samarbejde med Stadsarkitektens Direktorat – udarbejdet et Facaderegulativ, der – som et supplement til Lokalplanen – fastlægger efter hvilke retningslinier foreningen ønsker Lokalplanen administreret.

Facaderegulativet – der er udarbejdet på baggrund af det gamle facaderegulativ – skulle endvidere kunne forenkle sagsbehandlingen hos myndighederne, da det med regulativets bestemmelser klarlægger foreningens facadepolitik.

Godkendelse af Facaderegulativet vil blive behandlet som et selvstændigt punkt på generalforsamlingen. (Dagsordenens pkt 6).

D. FACADER.

Der har heldigvis ikke været mange "facadesager" i det forløbne år.

En enkelt husejer har pudset brandkammen. Det er ikke tilladt, ej heller ifølge Lokalplanen. – Men det ser ud til, at det kan udbedres – uden indblanding fra myndighederne, og sådan skal det jo helst også være.

Eller er der lutter gode ting at omtale:

- En husejer har udbedret sin gavlskids/skorsten, der var blevet pudset.
- 2 uheldige plastvinduer (som bestyrelsen påtalte sidste år), bliver udskiftet først i det nye år.
- En husejer, der – i forbindelse med en forsikringsskade – havde fået genopmuret brandkammen på en ualmindelig grim og ukonditionsmæssig måde, fik det udbedret af forsikringsselskabet, efter at bestyrelsen – på husejerens opfordring – havde skrevet et klagebrev til forsikringsselskabet. (Sådan kan bestyrelsen også bruges).

E. HÅNDBOG FOR HUSEJERE.

Bestyrelsens mangeårige projekt, udarbejdelse af en håndbog, der skulle lette såvel den enkelte husejers, som bestyrelsens hverdag, er endelig ved at være ved målet.

Dette skyldes ikke alene bestyrelsen, men også de aktive suppleanter – ikke mindst Jørgen Kamstrup der har renskrevet hele værket, og i det hele taget været en utrættelig indpisker.

Også tak til vores gamle – desværre fraflyttede – suppleant Lars Østergaard, Jesper Petersen og Pierre Vincent, der alle har bidraget med gode indslag og korrekturlæsning.

Det eneste der mangler, er generalforsamlings godkendelse af foreningens nye facaderegulativ. (Se afsnittet "Lokalplan/Facaderegulativ").

Såfremt bestyrelsens forslag bliver vedtaget eller lettere bearbejdet på generalforsamlingen, vil værket blive uddelt til husejerne én til to måneder efter generalforsamlingen.

F. FORENINGENS MATERIEL/KÆLDER.

Der har desværre været et uheld med den lange stige. – En husejer skred med stigen og brækkede sin hånd – ret alvorligt. Mindre uheldigt var det selvfølgelig, at stigen også brækkede, så pt råder foreningen kun over en halvdel af den store stige.

I den forbindelse skal det understreges, at ansvar for ulykker, der opstår i forbindelse med (uhensigtsmæssig) brug af foreningens materiel (stiger, stillads mv), alene påhviler låneren.

Ellers går udlånet godt, og de fleste er flinke til at aflevere de lånte genstande tilbage – som regel i rengjort stand.

Desværre må Deres "Materielforvalter" efterlyse 2 kloakskovle – dem man renser køkkenbrønden med – (2 gange om året!) – Husejerne bedes ransage kældre og den sorte samvittighed. Kloakskovlene kan afleveres – anonymt – hos Materielforvalteren.

I vores lille "genbrugs-byttemarked" er der flere medlemmer der efterlyser en hoveddør. (Vi havde én for ca 1,5 år siden).

Ellers har vi mange gode vinduesrammer og indvendige fyldningsdøre.

Flere medlemmer har foreslået, at foreningen – som supplement til bordene – anskaffer nogle stole. – Vi kunne selvfølgelig indkøbe nogle billige klapstole, men dels er det ikke altid de bedste "siddemøbler", dels er det sådan nogen "man alligevel kan låne hos naboen!)

Vi arbejder med sagen, men hvis der er nogle af husejerne, der ved hvor man – for en billig penge – kan købe "krostole" eller "Wieneragtige stole", må de gerne give et tip.

Men husk ved lån af materiel, skal der medbringes en seddel med lånerens navn, adresse og telefonnummer.

G. HAVER.

Ved den årlige havetur konstateredes, at haverne – stort set – var i en rimelig orden. Desværre var derefter en del beboere der har misforstået hvad en have er, og har anlagt rene "ørkenforter". – Det skal her slås fast, **at en have er beplantet med planter, blomster, buske og træer, men ikke med fliser og brosten!**

Under dagsordenens pkt 7, vil bestyrelsen nærmere redegøre for sammenhæng mellem lokalplan/haveregulativ.

H. AVISCONTAINERE.

Arbejdsgruppen – der blev nedsat sidste år af generalforsamlingen – har haft nogle idéoplæg til præsentation ved R98, som bl a går ud på, at der opstilles en mini-genbrugsplads ved Svanemøllens trafikplads sammen med flaskecontaineren – og på Jet-tankens areal i Borgervænget, ved cykelstativerne.

Ved et besigtigelsesmøde i november måned med en repræsentant for R)(, fik arbejdsgruppen meddelt, at idéen og udformningen ikke passede de gældende regler, og at sagen måtte tages op til behandling i Miljøkontrollen sammen med andre beslægtede sager. Tidspunktet kunne ikke oplyses.

Vi tror på en forhandlingsløsning, og vil kontakte Miljøkontrollen, for at være på forkant med sagens udvikling og vore behov. Alternative forslag fra kreative medlemmer er stadig i høj kurs.

I. FYRVÆRKERI.

Endnu engang lykkedes det at få stablet et festligt fyrværkeri på benene nytårsaften.

Det skyldes ikke mindst den nye "knaaldduo" – Carsten Reiff og Jens Jensen – der forhåbentlig har fået så meget krudt i blodet, at de vil fortsætte til næste år.

Samtidig vil den gamle "fyrmeister" benytte lejligheden til at takke sine gamle hjælpere gennem årene; først og fremmest Søren Friis Mikkelsen, der har stået ved hans side gennem alle 7 år, og også den vekslende, men udmærkede bistand fra Martin Friis Mikkelsen, Jacob Ingvarsen og vor egen formand Ole Faurhøj.

J. GENERELT.

Bestyrelsens "efterlysning" sidste år for at få fat i nye husejere til at hjælpe os/indtræde i bestyrelsen lykkedes, idet vi dels fik et nyt flittigt bestyrelsesmedlem (Jan Væver) og 2 – ikke mindre flittige bestyrelsessuppleanter (Dorte Raaschou og Jørgen Kamstrup).

De kom alle til god nytte, idet der som bekendt blev nedsat 2 arbejdsgrupper ved sidste generalforsamling. – Endvidere kom der nye opgaver til i årets løb:

– Graffitibekæmpelsen – Der 2 gange har fundet sted, primært i Kildevældsgade.

– Bekæmpelse af "Faraomyrer". – Disse, der nu har huseret et par år i Heises/N W Gadesgade, er vi i fuld gang med at få bekæmpet.

Begge disse tiltag er beskrevet udførligt i KILDEN i årets løb.

Som det fremgår af de foregående punkter, så er nogle projekter ved at se en afslutning. – Nogle er i gang, og måske kommer der flere til på dette års generalforsamling. – Ved fortsat hjælp fra husejerne, er bestyrelsen ikke bleg for at give sig i kast med hvad der måtte blive vedtaget på generalforsamlingen.

Der er én ting der har ligget stille nogle år, "Bogen om kvarteret". – Denne bog, som vi oprindeligt gerne ville have haft færdig til 100-årsfesten, måtte vi – som tidligere omtalt – lade hvile på grund af arbejdspress. – Men nu vil vi genoptage arbejdet og håber også til dette, fortsat at få hjælp.

Bestyrelsen
Februar 1995



Husejerforeningen
i Strandvejskvarteret

Forslag til Facaderegulativ

Til behandling under dagsordenens pkt 5.

§ 1 Formål

Regulativets formål er at fastsætte Husejerforeningens retningslinier for bestyrelsens administration, vedr. godkendelse af facadeændringer, der iht. Lokalplanen skal sendes til høring hos bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

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

§ 2 Gade og gårdfacade

Iht Lokalplanens §6 skal facademurerne fremstå som oprindeligt - med forbandt, røde bånd og gesimser, og eventuelt nye sten skal have samme struktur og farve som de oprindelige sten.

Facaden må ikke panelbeklædes, males eller på anden måde overfladebehandles.

Listeespalier kan tillades til underkant af 1. sals vinduer.

Som mørtel skal anvendes lys mørtel og fugen skal have det oprindelige profil (se fig x).

§ 3 Vinduer og døre

Vinduer og hoveddøre, skal, iht Lokalplanens §6 stk 3, udføres som de oprindelige vinduer og hoveddøre, i overensstemmelse med bilag x.

Kælderdøre skal ligeledes udføres i træ, og med udseende som de oprindelige dog eventuelt med større eller flere glaspartier.

§ 4 Franske altaner og gårdadgang.

Mod gårdsiden kan der etableres franske altaner og udgang i stueetage -iht Lokalplanens § 6 stk 2.

Døre skal udføres som vist på bilag x.

§ 5 Butiksfacader

Udførelse og ændring af butiksfacader, herunder skiltning, ved stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade, der iht Lokalplanen §3 stk 2, kan indrettes til butiks- og kontorlokaler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Stadsarkitekten, inden arbejdet igangsættes.

Skiltning skal respektere de murede stik over vinduerne.

Vedrørende udmuring af oprindelige butiksvinduer - se fig x.

§ 6 Taget

Iht Lokalplanens § 6 stk 4, kan tagfladens naturskifer - uden afklippede hjørner, erstattes af eternitskifer, såfremt den har samme farve og dimension - 40x60 cm (16x24"), og er med usynlig fastgørelse.

Mindre reparationer på naturskifertagfladen skal udføres med naturskifer.

Tagvinduer skal have samme dimension som det oprindelige - ca. 55x70 cm (svarende til Velux type 9).

Eventuelt større vinduer - 78x98 cm, kan godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra overkant vindue til tagryggen er den samme som oprindelig.

Tagvinduer i 2. sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken/badeværelsesvinduer) kan godkendes i dimension 78x98 cm. Yderligere vinduer kan opsættes efter bestyrelsens og Stadsarkitektens godkendelse.

Tagkviste må ikke ændres i dimension og således ikke øges i bredden ved udvendig isolering.

§ 7 Farver

Iht Lokalplanens § 6 stk 3, skal alt udvendigt træværk males med maling eller lignende, af dækkende art.

Maling på døre og vinduer skal være rolig og afdæmpede og må ikke fremtræde skarpe og selvlysende.

Vinduesfarven kan kombineres med hvid.

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

Bestyrelsen kan, såfremt ovennævnte forhold ikke er respekteret, gribe ind, og forlange farven ændret.

§ 8 Halvtag / vindfang

Iht Lokalplanens § 6 stk 7, kan der over hoveddøren opsættes halvtag eller opføres et åbent vindfang

Vindfanget skal opføres som et gammeldags lysthus (se i øvrigt bilag x), men kun efter godkendelse af bestyrelsen og Stadsarkitekten.

Januar 1995.



Husejerforeningen
i Strandvejskvarteret

Lokalplan/Haveregulativ

Til orientering under dagsordenens pkt 7.

Oplysningerne er baseret på samtaler med Plandirektoratet, på en gennemgang af lokalplan og foreningens love og regulativer samt originalskødet.

I lokalplanens pgr. 12 om Servitutbortfald hedder det (2. afsnit) (mine understregninger):

"Bebyggelsesregulerende bestemmelser optaget i skødedeclarationer om indskrænkninger og forpligtigelser 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 nævnt i pgr. 2 på nær vejarealerne herunder matr. nr. 366 Udenbys Klædebo Kvarter. ophæves".

Dvs. de bestemmelser i servitutterne, der ophæves er alene de bebyggelsesregulerende. Det er ikke præciseret, hvilke bestemmelser i servitutterne pgr. 12 i lokalplanen vedrører. Dette må i givet fald afgøres ved en domstol. - baseret på afgørelser i konkrete konfliktsager rejst enten af magistraten, husejerforeningen eller grundejere.

Vedr. haverne står der i lokalplanens pgr. 4 (Vejforhold) stk. 2:

"Det på tegning nr. 26436 viste udlagte vejareal mellem fortovets bagkant og facaderne i Hornemannsgade. Weyesgade. Kuhlausgade. NW Gadesgade. Heisesgade. HC Lumbyesgade og Berggreensgade samt det viste offentlige vejareal i Kildevældsgade kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt. Arealet skal opretholdes som have for den bagvedliggende ejendom. Arealer beliggende

foran ejendomme. der i medfør af pgr. 3 stk. 2. anvendes som butikker eller lignende. skal dog ikke indrettes eller opretholdes som have".

Med andre ord: forhaverne er vejareal - de SKAL opretholdes som HAVE for det enkelte hus.

Lokalplanens pgr. 7 vedrører de ubebyggede arealer:

Stk. 1 Friarealet (baghaven CS.) skal anlægges med opholdsareal.

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

I originalskødet står der om forhaverne:

"Den ved huset liggende lille have (forhave CS) er gadegrund og derfor ikke - se også målebrevet - indbefattet i det huset tillagte grundareal".

Den kan af bestyrelsen for Byggeforeningen (Nu Husejerforeningen CS) eller Magistraten når som helst uden vederlag forlanges udlagt til gade.

Erhververen er underlagt de vilkår for benyttelse som bestyrelsen for Byggeforeningen til enhver tid foreskriver.

Den må. så længe de forbliver som have ved huset. kun beplantes med blomster og buske. hvilke naboer og bestyrelsen for Byggeforeningen kan forlange holdt i en højde. der ikke overstiger stueetagens vinduers brystningshøjde."

I Gade- og Haveregulativet står der:

Pkt. 0.

"Arealet mellem facaderne i de private gader har status som gadeareal. hvorefter en del er udlagt til forhaver. Gadearealet (inkl. forhaverne tilhører Husejerforeningen. der i den forbindelse fungerer som vejlaug.

Ifølge en servitutbestemmelse i originalskødet er husejeren "underkastet de vilkår for benyttelse. som foreningen til enhver tid foreskriver".

Med henblik på at sikre en vis ensartethed og vejlede husejeren om foreningens fortolkning af servitutbestemmelserne vedr. gader og haver. har Husejerforeningens bestyrelse fundet det ønskeligt at udarbejde et gade- og haveregulativ".

Pkt. 2.

"Haverne skal holdes beplantede som haver og må ikke være forsynede med belægning på mere end halvdelen af arealet. Plan-
tevekst i haverne skal holdes inden for hegnets afgrænsning og i en sådan højde. at den ikke er til gene for forbipasserende".

Pkt. 3.

Hegnet mod gaden skal markere en klar afgrænsning af haven. og må normalt ikke være højere end 1.2 m. Dispensation fra bestemmelsen vedrørende højden forudsætter bestyrelsens godkendelse".

Sammenfattende kan vi altså om FORHAVERNE konkludere:

- at de er vejareal, som skal være udlagt som haver og skal være hegnet med et for kvarteret passende hegn (lokalplanen)
- at de tilhører Husejerforeningen, der i følge servitut i originalskødet kan bestemme, hvordan forhaverne må/skal benyttes
- denne ret er udmøntet i gade- og haveregulativet, der bl.a. fastlægger, at der kun må være belægning på halvdelen af arealet, og at der skal være en klar afgrænsning mod gaden.

Der er derfor ingen konflikt mellem lokalplanen og det gældende haveregulativ.

Lokalplanen siger, at arealet foran huset skal opretholdes som have. - DETTE er magistratens krav - bestyrelsen for Husejerforeningen har så - via en generalforsamling - benyttet en servitutfastlagt ret til at fastlægge, hvordan vi som husejere ønsker at fortolke begrebet have, hvilket vi altså helt klart juridisk stadig har lov til.

Hvis vi derimod f.eks. havde fastlagt hvordan "forhaverne" skulle bruges til parkering, ville vi have været i strid med lokalplanen og dermed på uholdbar grund.

Så længe vi holder os inden for det overordnede begreb "have", er vi altså indenfor rammerne af lokalplanen, og kan fastlægge bestemmelserne som vi vil.

Da lokalplanen ikke nærmere fastlægger havebegrebet, vil myndighederne i følge det oplyste formentlig være relativt rummelige i deres fortolkning af begrebet, og derfor for, eks. ikke blande sig i hvor stor en del af haven, der er belægning på.

Dette indebærer, at evt. konflikter mellem bestyrelse og husejere, som de mere detaljerede bestemmelser i gade- og haveregulativet måtte give anledning til, alene bliver et anliggende mellem Husejerforeningen og den pågældende husejer, som vi normalt ikke kan forvente Magistratens støtte i.

Men vi er altså på juridisk holdbar grund - og situationen er jo ikke ny.- rent faktisk var det den vi befandt os i før vi fik lokalplanen.

Vedr. hegnsspørgsmålet siger lokalplanen, at forhaven skal være hegnet "med et for kvarteret passende hegn" efter Magistratens nærmere godkendelse. Det er ikke yderligere defineret, hvad man mener med "passende".

Efter kontakt med Plandirektoratet er det indtrykket, at man med en "passende" hegning sigter mod en vis mangfoldighed og forskellighed fsv. hegn, stakitter, hække mv., og at eventuelle konflikter mellem bestyrelse og husejere omkring f.eks. vandret kontra lodret eller tæt kontra åben beklædning vil blive vurderet i forhold hertil.

Her er vi altså på juridisk tyndere is end vedr. spørgsmålet om hvor stor en del af haven, der må være belægning på - til gengæld har vi i givet fald muligheden for at få magistratens opbakning i sager, hvis en husejer skulle "ramme helt ved siden af".

Det er endvidere værd at huske, at lokalplanen alene retter sig mod FREMTIDIGE forhold, dvs. den griber kun ind, hvis en husejer f.eks. vil sætte NYT hegn op, - men kan altså ikke rette op på eksisterende forhold.

Vedr. spørgsmålet om selve hegnspligten er reglerne mere uklare - haveregulativet stiller alene krav om en klar afgrænsning mod gaden (samt om en max højde). hvorimod lokalplanen må fortolkes sådan, at der faktisk er pligt (altså ved fremtidige ændringer) til at opsætte et passende hegn om (for)haven - dvs. i siderne og mod gaden.

Der står ikke noget i originalskødet om hegnspligt mod gaden (bortset fra at bestyrelsen principielt juridisk har lov til at fastlægge en sådan pligt. jfr. det ovenfor anførte om at forhave-erne er vejareal, hvor bestyrelsen for Husejerforeningen kan bestemme vilkårene for benyttelsen).

Derimod rummer originalskødet på den enkelte ejendom (hvoraf jeg kun har et enkelt) bestemmelser om, hvordan hegnspligten til siderne fordeles mellem de to naboer, dvs. - hvis der er sidegaderne - om man har hegnspligt mod gaden og mod naboens have.

Det står mig pt. ikke klart, om der er system i denne fordeling af hegnspligten.

Der står ikke noget i originalskødet om hegnes udformning.

Konklusionen omkring hegnspligten er altså:

- Lokalplanen stiller KRAV om et for kvarteret PASSENDE hegn om forhaverne. Haveregulativets max. højde på 1.2 m kan betragtes som vejledende for højden
- hegnspligtens fordeling til siderne fremgår af originalskødet.

Bestyrelsen ved Christian Sonne.

Trafikgruppen under Husejerforeningen i Strandvejskvarteret

Forslag til fredeliggørelse af Kildevældsgade og pladsen i gaden.

På generalforsamlingen i 1994 i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret blev der under bestyrelsen nedsat en trafikgruppe, der dels skulle undersøge mulighederne for en trafikalt fredeliggørelse af Kildevældsgade, dels skulle komme med forslag til forbedring af pladsen midt i gaden. Gruppen har holdt en lang række møder, hvor forskellige alternative løsningsforslag er blevet gennemgået og drøftet. Gruppen har undervejs konsulteret kommunens vejafdeling og andre fagfolk, der har kunnet bistå med råd og vejledning.

Gruppens overvejelser fører frem til det her beskrevne forslag:

Problembeskrivelse.

Kvarteret er anlagt omkring Kildevældsgade, der oprindeligt har været samlende for kvarteret med pladsen eller torvet som kvarterets midtpunkt. I dag har den trafikale udvikling imidlertid medført, at Kildevældsgade i stedet deler kvarteret op i to dele, og at pladsen ikke fungerer som samlende element.

Den trafikale situation i Kildevældsgade er, at bilisterne er tilbøjelige til at køre for hurtigt. Derfor kommer pladsen midt i kvarteret slet ikke til sin ret, men fremtræder i stedet som en isoleret ø, midt ude på kørebanen.

HT-buslinie 39 betjener kvarteret og kørte indtil for nylig kun gennem gaden i en retning i gadens nordlige side, men er for nylig blevet ændret til at køre i Kildevældsgade i begge retninger. Hurtigbusserne linie 72E/79E kører kun i gadens nordlige side, men har ingen stoppesteder i gaden. HT overvejer for tiden at indstille driften af hurtigbusserne som følge af manglende passagerunderlag.

Gaden er i modsætning til de øvrige gader i kvarteret offentligt ejet.

Løsningsforslag.

Pladsen får status som "lege-/opholdsareal" i henhold til vejloven, ligesom enderne og midten af Berggrensgade og midterområderne i gaderne mellem Landskronagade og Kildevældsgade. Det betyder, at trafikken skal ske på de svage trafikanters (gående og cyklister) præmisser, og at der højst må køres 15 km i timen.

Pladsens belægning ændres til granit (chaussésten), og overgangene markeres med rækker af chaussésten. Pladsen afgrænses i Kildevældsgade, Kuhlausgade og Niels W Gades Gade ved en forlængelse af facadelinierne på de huse, der ligger ud til pladsen.

(På selve generalforsamlingen vil vi vise en skitsemodel og illustrere forslaget).

Fortovene kan evt. nedlægges til fordel for pladsareal. Der er ikke planer om opstilling af borde og bænke ud over hvad der i forvejen findes midt på pladsen.

Forslaget forudsætter foranstaltninger andre steder i gaden med henblik på forvarsling af trafikanter om de trafikdæmpende foranstaltninger. Dette er til dels teknik og behandles derfor ikke detaljeret her, men vil evt. blive vist på skitsemodellen.

Kommentarer til forslaget.

Forslaget fastholder den lidt stramme og symmetriske plads med hele det gaderum, som man også i dag forbinder med pladsen. Selve torvet fremhæves ved den ændrede belægning.

Forslaget lukker hverken af for gennemkørsel eller bustrafik, men indebærer, at det bliver knap så attraktivt at køre gennem Kildevældsgade, idet man skal væsentligt ned i fart i forhold til i dag. Det vil normalt betyde, at trafikken over pladsen vil blive reduceret til den lokale trafik, der har ærinde i kvarteret.

Det vil ikke gøre ruten attraktiv for hurtigbusserne, der hvis de ikke nedlægges, foreslås flyttet til en linieføring fra Svane-møllen Station ad Østerbrogade - Jagtvej til Vibenshus Runddel og omvendt. Forslaget vil samtidig fjerne HT's argument om tidsbesparelse ved at lade linie 39 køre ad Kildevældsgade i begge retninger. Men forslaget tager ikke stilling til linie 39's rute.

Når det ikke foreslås at lukke helt af for gennemkørsel skyldes det, at en sådan løsning ville skabe problemer med omvejskørsel i kvarterets øvrige gader.

Økonomiske og andre forudsætninger.

Vejafdelingen i Københavns Kommune har på vores foranledning foretaget en trafiktælling i gaden, men har samtidig oplyst, at kommunen ikke har planer om at foretage nogen trafiksanering/ombygning af gaden for offentlige midler. Derimod er der eksempler på, at lokale grundejerforeninger ved selv at finansiere projekterne har fået tilladelser til trafiksaneringsprojekter, selv om gaderne er offentlig(ejet) vej. Det er imidlertid en forudsætning, at der opnås accept fra både kommunen, politiet og HT.

Den foreslåede belægning vil ud fra Vejafdelingens umiddelbare skøn koste ca. 1000 kr/m². Det areal, der foreslås inddraget, andrager i størrelsesorden ca. 1500 m², hvilket giver en ca.-anlægspris på 1.500.000 kr. Der kan muligvis opnås støtte til finansieringen fra forskellige fonde.

Det overvejes blandt andet, om projektet kan kobles med et byøkologisk sigte. For tiden undersøger vi muligheden for at lade regnvandet sive ned i stedet for via kloakken at havne i Øresund. Hvis vi kan inddrage sådanne byøkologiske aspekter, er der flere fonde, som kan komme i spil.

Men hvis der i det hele taget skal være mulighed for at gennemføre projektet, vil det dog under alle omstændigheder være nødvendigt, at husejerne selv bidrager med et væsentligt beløb. Som udgangspunkt vil vi foreslå, at husejerne betaler ca. 1/4 af de forventede udgifter, svarende til 1.000 kr. pr. hus.

Beløbet kan enten finansieres gennem en ekstraordinær kontingensforhøjelse på 500 kr. over 2 år - eller ved optagelse af et banklån. Ifølge vores lokale bank kan beløbet finansieres med et ...-årigt lån til % i årlig rente (gældende betingelser), hvilket vil give en årlig kontingentforhøjelse på kr. over ... år.

Indstilling

Den på sidste generalforsamling nedsatte trafikgruppe indstiller,

- at generalforsamlingen giver sin principielle tilslutning til, at der over for myndigheder og fonde gæes videre med det ovenfor fremsatte løsningsforslag, der giver pladsen (eller torvet) i Kildevældsgade status som lege/opholdsareal med en belægning af granit, og
- at generalforsamlingen tilkendegiver at ville bevilge et beløb i størrelsesordenen 1/4 af den anslåede pris eller ca. 1000 kr. pr. hus til projektet efter nærmere beslutning. Beløbet kan enten lånefinansieres eller betales gennem opkrævning af ekstrakontingent over 2 år. Resten af midlerne til projektet forudsættes tilvejebragt gennem støtte fra fonde e. l.

Der er i første omgang tale om en principbeslutning med henblik på, at projektforslaget kan fremsendes til kommunen. Når kommunens eventuelle godkendelse foreligger, skal det konkrete projekt inkl. forslag til finansiering forelægges til endelig beslutning på en ny generalforsamling.

Trafikgruppens medlemmer:

Jette Bisbjerg, Kildevældsgade 34,
Jakob Breck, Kuhlausgade 12,
Jørgen Dahl Madsen, Kuhlausgade 32,
Torkil Groving, H. C. Lumbyes Gade 55,

samt fra husejerforeningens bestyrelse:

Christian Sonne, Heisesgade 49,
og som konsulent på skitseprojektet
Hanne Halvorsen, Weyesgade 46.