

FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER OFFENTLIG OG SUPPLERENDE HØRING

FORSLAG TIL WESSELSGADE II

Efter høringen foreslås en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser.

De foreslåede ændringer har været i supplerende høring.

§ 3 Anvendelse	2
§ 3, stk. 3 Stueetagen (1. etage) og kælderetagen mod Peblinge Dossering	2
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	2
§ 4, stk. 2 Mindre bygninger	2
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	2
§ 5, stk. 1 Ændring af bevaringsværdige bygninger	2
§ 5, stk. 1 Facader	3
§ 5, stk. 1 Vinduer	3
§ 5, stk. 1 Døre og indgangspartier	4
§ 5, stk. 1 Tage	4
§ 5, stk. 1 Kviste	4
§ 5, stk. 1 Trapper	4
§ 5, stk. 3 Altaner og tagterrasser	5
§5, stk. 4 Reklamer	5
Tegninger.....	5
Tegning 2	5
Tegning 3	6
Tegning 4	6
Tegning 5b.....	6
Redegørelse	6
Lokalplanens indhold	6
Bevaringsværdige bygninger.....	6
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	6
Spildevandsplan	7



§ 3 Anvendelse

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 3, stk. 3 Stueetagen (1. etage) og kælderetagen mod Peblinge Dossering Bestemmelsen ændres således det fremgår, at det er høje kælderetager der udlægges til boliger.	For bebyggelse placeret mod Peblinge Dossering, som vist på tegning 2, fastlægges stueetagen (1. etage) og samt kælderetagen til boliger. Kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), fastlægges til liberale erhverv såsom klinikker, frisører, kontorfællesskaber, samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Stueetagen (1. etage) og samt kælderetagen på matr.nr. 6065 fastlægges til institution eller kulturelle formål

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 4, stk. 2 Mindre bygninger Bestemmelsen udgår, således der ikke er en maksimal størrelse på mindre bygninger. Hvis det ønskes at opføre en mindre bygning, som f.eks. en miljøstation, vil dette skulle behandles i en byggesag.	Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 40m².

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 5, stk. 1 Ændring af bevaringsværdige bygninger Bestemmelsen foreslås ændret, så det fremgår tydeligere, hvad der er tilladt og ikke tilladt.	Bygninger må renoveres, hvis den nuværende udformning og materialer ikke ændres fastholdes

<p>§ 5, stk. 1 Facader Der er tilføjet afsnit vedr. facader i forbindelse med reovering af bevaringsværdige bygninger.</p>	<p>Stueetagens facader på Wesselsgade 26 og Korsgade 8 skal opretholdes, som de oprindeligt er opført i enten blank mur eller med pudset overflade. Stueetagens facader skal være med ornamenteringer og kvadre på hjørne og rundt om vinduer som den øvrige facade på ejendommene. Facader på Blågårdsgade 17 skal være tegl som blank mur.</p> <p>Facader på Peblinge Dossering 14 skal være glat pudset.</p>
<p>§ 5, stk. 1 Vinduer Afsnittet vedr. vinduer i forbindelse med reovering af bevaringsværdige bygninger er uddybet.</p> <p>* Udgår igen efter den supplerende høring, hvor vi er blevet opmærksomme på, at det var en fejl.</p>	<p>Vinduesrammer mod gade skal være i træ.</p> <p>Vinduer må udskiftes til nye med samme format og opsprosnig. Ved udskiftning af vinduer, skal vinduer være i samme materialer, proportioner og opsprosnig, som de eksisterende vinduer. Rammer og sprosser må ikke være i plastmateriale. Vinduer skal være med gennemsigtigt (klart) glas, undtaget herfra er Regen/Kristuskirken, hvor vinduer må være i farvet klart glas</p> <p>Ved omlægning fra erhverv til bolig, og dermed udskiftning af udstillingsvinduer, skal nye vinduer placeres, så de underordner sig de overliggende vinduer i facaden og have samme proportioner og opsprosnig som vinduer på den øvrige facade.</p> <p>Vinduer i kælder på Baggesensgade 1 skal have samme opsprosnig som de overliggende vinduer på ejendommen.</p> <p>Vinduer i kælder på Wesselsgade 4 skal have samme opsprosnig som de overliggende vinduer på ejendommen. Vinduer i stueetage på Blågårdsgade 33 skal harmonere med de overliggende vinduer på ejendommen.</p> <p>Vinduer i karnapper på Peblinge Dossering 22A skal have opsprosnig som de øvrige vinduer.*</p>

<p>§ 5, stk. 1 Døre og indgangspartier Bestemmelsen ændres, så den fremstår klarere.</p>	<p>Døre må udskiftes med døre med reliefvirkning. Ved udskiftning af udvendige døre skal nye døre svare til den eksisterende dørtype. Døre og karme skal være i træ. Træ kan males.</p> <p>Døre til kælder på Baggesensgade 1 skal være fyldningsdør eller med udsmykning.</p>
<p>§ 5, stk. 1 Tage Bestemmelsen ændres, så den fremstår klarere.</p>	<p>Tagmateriale må udskiftes med samme tagmateriale som eksisterende byggeri. Inddækninger, tagrender og nedløbsrør skal være i metal</p>
<p>§ 5, stk. 1 Kviste Bestemmelsen ændres, så den fremstår klarere.</p>	<p>Nye kviste kan etableres med symmetrisk opsætning, der svarer til de underliggende vinduer på bygningsfacaden kan kun etableres mod gården. Kviste skal placeres, så de underordner sig de underliggende vinduer i facaden, som beskrevet nedenfor.</p> <p>Nye kvistes bredde må maksimalt være med vinduer i to fag. Nye kvistes højde skal være i størrelsesforholdet 2:1 fra kvistens samme bredde og med samme opsprosnings som facadens vinduer. Nye kviste må maksimalt have en højde, der er 20 cm lavere end underliggende vinduer.</p> <p>Nye kviste skal etableres i materialerne træ, zink og metal. Tagmateriale skal være det samme, som på ejendommens tag eller træ, zink eller metal.</p>
<p>§ 5, stk. 1 Trapper Bestemmelsen ændres, så den fremstår klarere.</p>	<p>Udvendige trapper til stueetager eller kælderetager må udskiftes med tilsvarende trapper.</p> <p>Der kan etableres trappe fra stueetage til terræn mod gården og Peblinge Dossering på de matrikler, som ikke er omfattet af søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. I forhaverne mod Peblinge Dossering, må trapper ikke overstige en dybde på 2 m målt vinkelret på facaden. Der må ikke etableres hævede opholdsarealer</p>

<p>§ 5, stk. 3 Altaner og tagterrasser Bestemmelsen ændres således, at der kan ansøges om opførelse af altaner flere steder, end det første forslag lagde op til.</p>	<p>Der må ikke opføres altangange.</p> <p>Altaner må maksimalt dække ét eksisterende vindue. Bredden på murhuller må ikke ændres.</p> <p>Altaner skal indspændes i murværk eller etagedæk, uden synlige konstruktioner</p> <p>Altaner må ikke have synlige bæringer.</p> <p>Altanværn må ikke være lukkede og skal udføres i klart glas eller med spinkle balustre</p> <p>Tagterrasser skal på ved københavntag skal placeres minimum 1 m fra med samme eller større afstand til tagets knæk, som den samlede højde af konstruktion og værn. Værn skal være 1,2 m højt.</p> <p>Altaner i tagetager og kvistaltaner må ikke have fremspring fra facaden, eller etableres over hovedgesimsen. Tagaltaner skal udføres indeliggende.</p>
<p>§5, stk. 4 Reklamer Skiltning og reklamer defineres som to forskellige ting og derfor tilføjes bestemmelse om skiltning.</p>	<p>Skiltning, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.</p>

Tegninger

<i>Tegning</i>	<i>Begrundelse</i>
<p>Tegning 2</p>	<p>Tegning ændres således, at anvendelsen i kælderetager ikke vises. Derudover ændres tegningen, så stueetagerne i Korsgade 20 og Korsgade 22 udlægges til publikumsorienterede serviceerhverv eller bolig. Matr.nr. 6065 inkl. Tilbygningen udlægges til bolig, institution eller kulturelt formål.</p>

Tegning 3	Tegningen foreslås ændret, så Regen/Kristuskirken og tilbygningen på Peblinge Dossering 10 også udpeges som bevaringsværdige. Det overdækkede skur på matr.nr. 180 er fjernet som bevaringsværdigt.
Tegning 4	Tegningen foreslås ændret, så de nye bestemmelser for altaner fremgår og det vises, hvor der ikke må placeres altaner.
Tegning 5b	Tegningen foreslås ændret, så kronestørrelsen vises på de bevaringsværdige træer.

Redegørelse

Afsnit og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
Lokalplanens indhold Det nævnes, at Regen/Kristuskirken ikke fastlægges som bevaringsværdig, hvilket ikke er tilfældet efter det reviderede lokalplanforslag.	Lokalplanen omfatter huse, bygninger, træer og grønne arealer indenfor lokalplanområdet. Samtlige huse og bygninger fastlægges som bevaringsværdige, døg ikke Regen/Kristuskirken.
Bevaringsværdige bygninger Afsnittet foreslås ændret, så Regen/Kristuskirken udpeges som bevaringsværdig.	Bygningerne, som er listet op nedenfor, er SAVE-registreret. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og samtlige bygninger fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen, døg med undtagelse af Regen/Kristuskirken
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning Afsnit om lokalcenter mangler.	Lokalcentrene skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen. Det samlede butiksareal må ikke overstige 3.000 m ² . Det maksimale butiksareal i dagligvare- og udvalgswarebutikker er normalt fastlagt til hhv. 1.200 m ² og 500 m ² .

<p>Spildevandsplan Ændres så det passer til lokalplanen.</p>	<p>Kloakering Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres. I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.</p>
---	--