



WESSELSGADE II

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Wesselsgade II

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den 8. juni 2022 til den 31. august 2022.



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål 3

Lokalplanområdet og kvarteret 3

Lokalplanens indhold 7

Miljøforhold 8

Beskyttelseslinjer 9

Bevaringsværdige bygninger 9

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 15

Overordnet planlægning 15

Kommuneplan 2019 15

Lokalplaner i kvarteret 15

Københavns Kommunes overordnede strategier 16

Miljøkrav til byggeri og anlæg 16

Spildevandsplan 17

Sikring mod oversvømmelse 17

Vandforsyningsplan 18

Varmeplanlægning 18

Tilladelser efter anden lovgivning 19

Affald 19

Jord- og grundvandsforurening 19

Museumsloven 20

Anlæg på søterritoriet 20

Rottesikring 20

Bilag IV-arter, herunder flagermus 20

Tilladelser i henhold til anden lovgivning 21

Bestemmelser 22

§ 1. Formål 22

§ 2. Område 22

§ 3. Anvendelse 22

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering 23

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden 24

§ 6. Ubebyggede arealer 25

§ 7. Støj og anden forurening 26

§ 8. Matrikulære forhold 27

§ 9. Retsvirkninger 27

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 27

Kommentarer af generel karakter 27

Tegning 1 · Områdeafgrænsning 28

Tegning 2 · Anvendelse i stueetagen (1. etage)
og kælderetage 29

Tegning 3 · Bevaringsværdige bygninger 30

Tegning 4 · Altaner 31

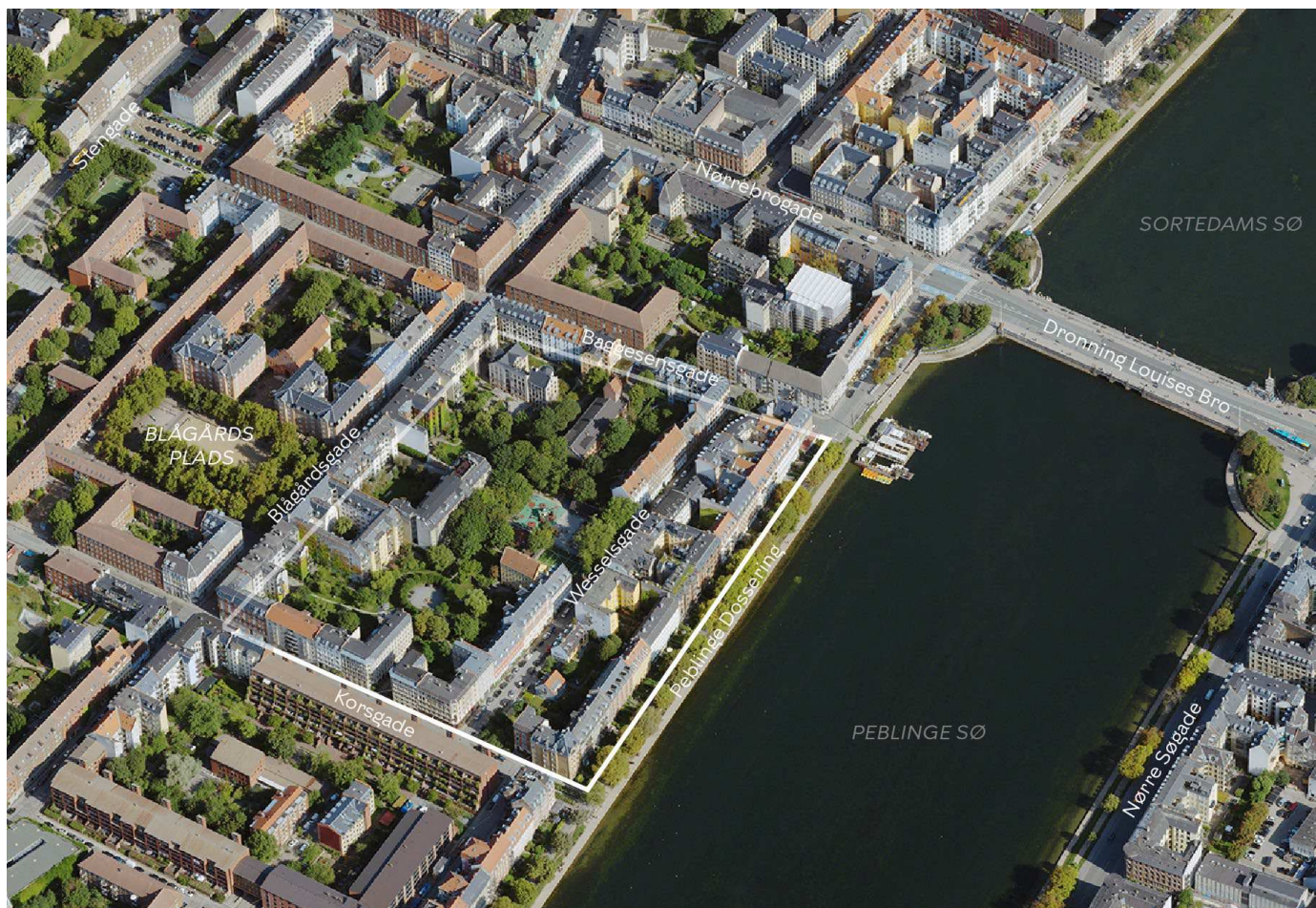
Tegning 5a · Byrum 32

Tegning 5b · Beplantning 33

Hvad er en lokalplan 34

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og pladser er navngivet. Luftfoto: SDFE, 2021.

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at bevare mindre byhuse i Wesselsgade og de tilbageværende karrébygninger fra 1800-tallet indenfor afgrænsningen. Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan er truffet i Teknik- og Miljøudvalget i december 2020. Lokalplanen erstatter lokalplan 230 Wesselsgade. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

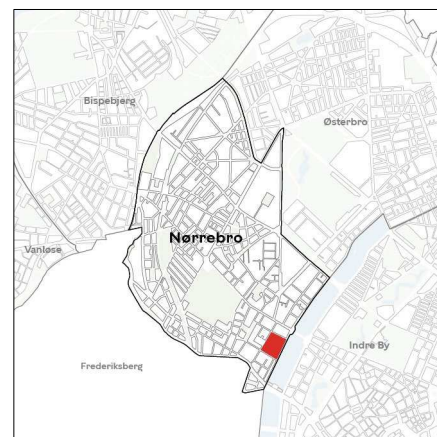
Lokalplanområdet og kvarteret

Wesselsgade er beliggende mellem Peblinge Dossering og Blågårdsgade og indrammet af Baggesensgade og Korsgade.

Stedet

Frem til 1852 var området udenfor voldene reguleret af den såkaldte demarkationslinje, der afgrænsede det militærterræn, hvor det af forsvarshensyn kun var lovligt at opføre mindre byggerier af midlertidig karakter, som derfor overvejende var opført af træmaterialer.

Demarkationslinjens ophævelse i 1852 startede en hastig udbygning af brokvartererne, og området omkring Indre Nørrebro hører til de først bebyggede områder. De første bygninger, der blev opført, var 2-3 etages ejendomme og enkelte villaer, bl.a. tiltænkt de virksomhedsejere, der etablerede sig på Nørrebro. Den



Områdets placering i bydelen.

første udvikling tog hurtigt fart og blev fra ca. 1870 erstattet af tættere bebyggelse i op til 5 etager med tilhørende baghuse. I 1870'erne dominerede de røde murstensfacader, mens husene fra 1880'erne i højere grad var pudsede og med stukudsmykninger. Omkring århundredskiftet var området udbygget til den meget højt og tæt bebyggede bydel, der senere kom til at gå under navnet Den Sorte Firkant. Bygningerne var fra starten kun overfladisk styret af byggeloven af 1856, og det var i høj grad de gamle ejendomsskel fra 1700-tallet, der kom til at afgøre matrikelstørrelser og bystrukturen.

Først med byggeloven af 1889 begyndte en udvikling, hvor der blev stillet krav til bygninger og boliger, bl.a. ift. dagslys og rumstørrelser, med det formål at styre spekulationsbyggeri.

I 1960'erne og 1970'erne voksede ønsket om en større sanering af det overbebyggede, og mange steder forslummede kvarterer med dårlige og utidssvarende boliger. Dette ledte til den omfattende sanering af bydelen i 1970'erne og 1980'erne. Der blev gået drastisk til værks, og kun de teknisk bedste af de ældre bygninger blev bevaret. Det betød, at hele gader blev forvandlet og erstattet med almennyttige boligbebyggelser i en ensartet arkitektur. De mange dårlige boliger blev erstattet af færre og tidssvarende boliger med rimelige friarealer, men der blev også skabt et mindre oplevelsesrigt bybillede, hvor meget af Den Sorte Firkants egenart og identitet forsvandt.

Gavlmaleriet på Wesselsgade 17

Københavns Museum skriver om værket: Valget af murerarbejdsmanden og placeringen af gavlen har ikke været tilfældig. Fra 1930'erne til 2004'erne boede Murerarbejdsmændenes Fagforening i Wesselsgade 17. De omkringliggende gader, der også er opkaldt efter de forskellige fag, har historisk set lagt huse til en bred vifte af de forskellige fags fagforeninger.

Fredsaktivisten og nørrebrobeboer, Jens Juhl, har tegnet forlægget til gavlmaleriet af den arbejdende murerarbejdsmand, der rører mørtel i baljen, så fredsduerne stiger op. Maleriet er fra 1985, hvor truslen om en atomkrig var hverdag, hvorfor fredsbevægelsen var meget udbredt. Mens Jens Juhl var med i Nørrebro's Fredskomité, var murerarbejdsmændene meget aktive i fagbevægelsen for



Wesselsgade 17. På gavlen ses det omtalte gavlmaleri af murerarbejdsmanden, fredsduen og den karakteristiske tekst 'Atomvåbenfri zone i Norden'.

fred, der både holdt fredskongresser og karavaner. Gavlmaleriet er udført af murerarbejdsmænd.

Dengang var det populært at have skilte med Atomvåbenfri zone i Wesselsgade. Og derfor bærer maleriet også dette budskab.

Gavlmaleriet er også særligt, fordi det er portrætter en klassisk arbejder, i form af en ufaglært håndværker. Der er ikke mange kunstværker i og udenfor det offentlige rum, der historisk set har beskæftiget sig med at afbilde arbejdere både de faglærte og de ufaglærte.

Også de faglærte murersvende er velforankrede i bygningens nærhed, i det de har deres stiftelse og foreningslokaler i Murergade inden i Murergården. Derfor er der både mange håndværkere og beboere på den del af indre Nørrebro, der dagligt spejler sig i murerarbejdsmanden på gavlen.

Egenart

Lokalplanområdets to karréer er beliggende på nogle af Nørrebros ældste gader, der samtidig er nogle af bydelens bedst bevarede. Egenarten er præget af mindre byhuse, og flot udsmykkede karrébygninger er bevaret. For bygningerne langs Peblinge Dossering er det tydeligt, hvordan udsmykningsgraden har været prioriteret højere end ved f.eks. bygningerne i Blågårdsgade. Udsigten mod Søerne har også dengang haft en betydning. I dag er Peblinge Dossering en fredelig strækning som fornemmes privat, grundet de små forhaver med høje hække, som indkredser hver matrikel. Peblinge Dossering fremstår som ét af de eneste steder langs søerne, som har anlagte forhaver.

I Wesselsgades åbne gårdrum er der indtil flere fritstående gavle, som er et resultat af saneringen i 1980'erne. En større offentlig legeplads er placeret midt i gaden, og den er med til at give gaden et grønt og åbent præg. Gårdrummene ligger i forbindelse med legepladsen, og der er ligeledes åben adgang for besøgende. Gårdrummene er anlagt med træer, buske og græsarealer. Det er en grøn oase midt i Indre Nørrebro.

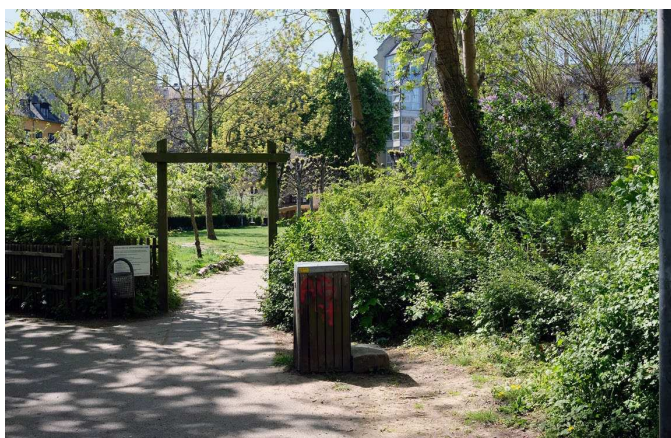
Randbebyggelsen, og dermed gadebilledet, er mere eller mindre intakt, på nær et par nedrevne ejendomme i Wesselsgade. Den intakte bebyggelse gør, at lokalplanområdet er en vigtig bærer af bydelens historie og af Den Sorte Firkants egenart, som ønskes bevaret.

Eksisterende trafikforhold

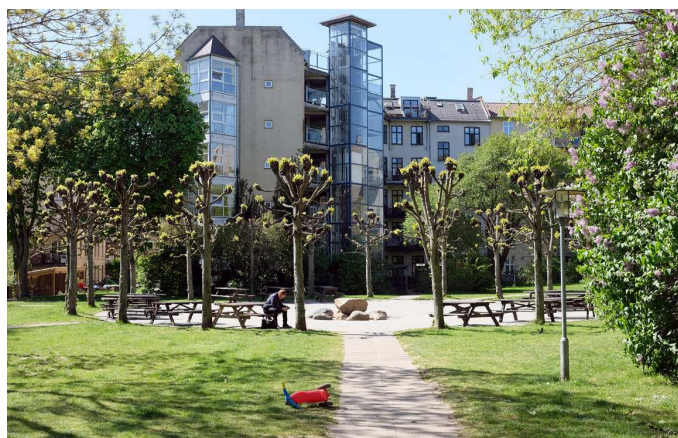
I umiddelbar nærhed af området ligger strøggaden Nørrebrogade med buslinjerne 1A, 5C og 350S samt den regionale vej Åboulevard med buslinje 68. Lokalplanområdet er omkranset af lokalvejene Peblinge Dossering, Korsgade, Blågårdsgade og Baggesensgade, og herigennem løber Wesselsgade. Fra lokalplanområdet er der ca. 800 m til Nørreport Station og ca. 1 km til Nørrebro Station – begge med S-tog og metro, samt regionaltoget ved Nørreport. På Nørrebrogade er der etableret supercykelsti, og på Åboulevard/Rantzausgade er der planlagt supercykelsti. Langs søerne, herunder på Peblinge Dossering, er etableret en grøn cykelrute, Søruten.

Almene boliger

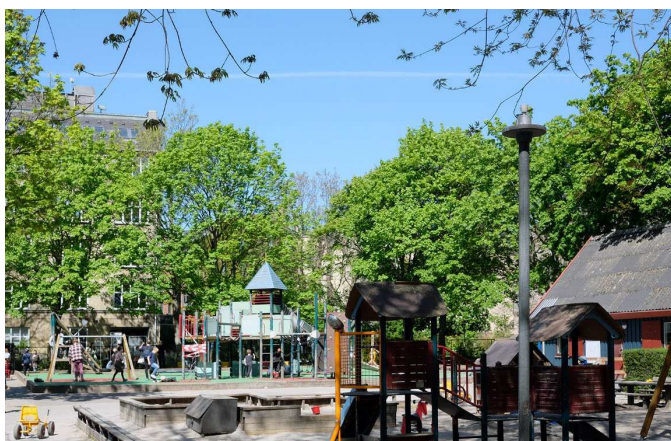
Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Små stisystemer forbinder gårdrummet mellem Wesselsgade og Blågårdsgade.



Rekreativt område i gårdrummet mellem Wesselsgade og Blågårdsgade.



Legepladsen Wesselsgade.



Blågårdsgade set ned mod Blågårds Plads og Nørrebrogade.



Bygningen, som tidligere var Blågårds Seminarium.



Forhaverne langs Peblinge Dossering.



Peblinge Dossering 18.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen omfatter huse, bygninger, træer og grønne arealer indenfor lokalplanområdet. Samtlige huse og bygninger fastlægges som bevaringsværdige – dog ikke Regen/Kristuskirken. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ændres eller ombygges. Nedrivning, ændring eller ombygning kræver dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget. Ombygning kan dog ske efter de konkrete muligheder for vedligehold af facader, tag, døre, indgangspartier, kviste, vinduer og trapper, som er tilladt med lokalplanen. Forhaverne mod Peblinge Dossering ligger indenfor søbeskyttelseslinjen og må ikke ændres uden tilladelse. Udvalgte træer er fastlagt som bevaringsværdige.

Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold

Der vil ikke komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Bil- og cykelparkering

Lokalplanen muliggør ikke nybyggeri. Eventuelle ændringer i eksisterende bygninger vurderes ikke at ville medføre behov for yderligere bil- og cykelparkeringspladser. Derfor indeholder lokalplanen ikke bestemmelser om parkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Samtlige af lokalplanrådets mindre byhuse samt øvrige karrébebyggelser og baghuse fastlægges som bevaringsværdige, dog undtaget Regen/Kristuskirken. Det medfører, at bygningerne ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen muliggør dog konkrete muligheder for renovering og vedligehold af bygningerne. Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Forhaverne mod Peblinge Dossering ligger indenfor søbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Tilstanden af disse områder må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

Gårdrummene skal indrettes som tinglyste ved anlæggelsen af fællesgårde (BKNr. 239 og BKNr. 137) ifm. Københavns Kommunes gårdsanering og sammenlægning.

Af bestemmelsen om byrum fremgår en gråt-/grøntfordeling, der regulerer det øvrige byrum.

Træer og anden beplantning

Der er fastlagt 88 bevaringsværdige træer i lokalplanområdet. Indenfor området er registreret følgende træsorter:

- Søvløn,
- Almindelig røn,
- Røn,
- Platan,
- Lind,
- Eg,
- Ahorn,
- Hængepil,
- Pil,
- Troldepil,
- Hestekastanje,
- Valnød,
- Magnolia,
- Mirabel,
- Ask,
- Kirsebær,
- Japansk kirsebær,
- Paradisæble,
- Æble.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal sikre områdets bevarende bebyggelse samt anvendelse til boliger.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Beskyttelseslinjer

Forhaverne mod Peblinge Dossering, ligger indenfor søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Lokalplanlægningen respekterer beskyttelseslinjen.

Bevaringsværdige bygninger

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, dog med undtagelse af Regen/Kristuskirken.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige, er bygningernes kvaliteter hver for sig, såvel som de bymæssige sammenhænge og de kulturhistoriske spor, som bygningerne vidner om. Det har desuden indgået i vurderingen, om bygningerne er med til at styrke områdets egenart og identitet.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilfaldelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Nedenfor findes en opstilling af de bygninger, der udpeges som bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger fremgår desuden af tegning 3.

Bygningernes arkitektur omfatter hovedsageligt tre perioder: Senklassicismen, historicismen og nationalromantikken.

Senklassicismen ca. 1830-1860

Senklassicismen afslutter den lange klassicistiske periode og udvikler sig til sin egen selvstændige stil. Senklassicismen kendetegnes bl.a. ved pudsede og taktfaste facader med ens og regelmæssigt placerede vinduer, uden vertikale opdelinger af facaden, så vinduerne fremstår som én sammenhængende flade, vandrette gesimsbånd og evt. med en fint tegnet ornamentik.

Eksempler: Peblinge Dossering 26, Wesselsgade 22

Historicismen ca. 1850-1900

Historicismen spænder over en lang tidsperiode og gennemløber mange forskellige faser med det fællestræk, at motiverne hentes fra historiske stilarter, deraf navnet. Tidligt udviklede der sig to hovedretninger: Europæerne med bygninger der havde rigt udsmykket stukfacader med inspiration fra især italiensk, og til dels fransk renæssance. Derudover De Nationale, der fandt inspiration i mere hjemlige motiver, ofte af middelalderlig karakter, evt. også inspireret af Nederlands renæssance og bygget i nationale materialer som mursten. Den såkaldte Rundbuestil var en del af denne bevægelse.

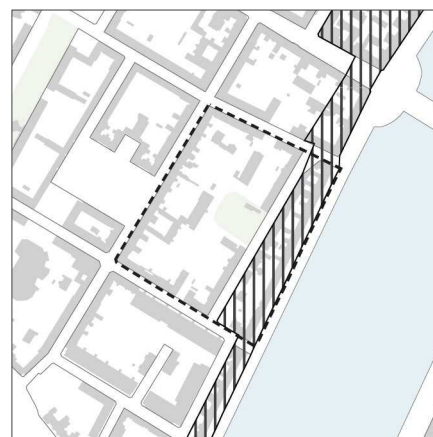
Den i begyndelsen slaviske kopiering af historiske stilarter udviklede sig i den lidt senere historicisme til mere frie fortolkninger. I brokvartererne udviklede der sig bebyggelse opført af lokale håndværksmestre, der kunne imødekomme det store byggeboom. Arkitekturen bar præg af at være lidt mere anonym, dog med mange fællestræk, såsom en pudset underdel med et fuget mønstermurværk, der skal illudere natursten, gesimsbånd der inddeler overliggende facade samt vinduesindramninger.

Eksempler: Wesselsgade 4, Wesselsgade 15, Peblinge Dossering 18



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Uden bevaringsvurdering

----- Lokalplanområdets afgrænsning
SAVE-kort.



- Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019
- Lokalplanområdets afgrænsning

Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i
Kommuneplan 2019.

Nationalromantikken ca. 1890-1910

Som følge af en stigende interesse for det nationale og vor nordiske fortid blandt kunstnere, ikke mindst i højskolekredse, udviklede nationalromantikken sig ud fra historicismen til sin egen stilart omkring 1890. Arkitekturen, der var dominerende i årtierne omkring århundredskiftet, hentede motiver fra den nationale og skandinaviske fortid. Der blev gjort brug af lokale materialer som mursten, kridt, granit og tømmer, meget gerne i kombinationer, og med en forkærlighed for stemningsskabende elementer som tårne, gavle, kviste, tagudhæng m.m.

Eksempler: Blågårdsgade 21, Blågårdsgade 29, Peblinge Dossering 32A

Wesselsgade

Wesselsgade 7

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1880.

Wesselsgade 9

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1886.

Wesselsgade 13

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1875.

Wesselsgade 15A og 15B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1882.

Wesselsgade 17

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1886.

Wesselsgade 21

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1852.

Wesselsgade 2 og Baggesensgade 3

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1866.

Wesselsgade 4

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1859.

Wesselsgade 6

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1867.

Wesselsgade 8

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1870.

Wesselsgade 10

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1869.



Wesselsgade 4.



Wesselsgade 15.



Wesselsgade 17.



Wesselsgade 21.

Wesselsgade 18

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1866.

Wesselsgade 18A og 18B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1866.

Wesselsgade 20A og 20B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1900.

Wesselsgade 22

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1868 med stilarten historicisme og klassicisme.

Wesselsgade 24

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1891 med stilarten historicisme.

Peblinge Dossering

Peblinge Dossering 10 og Baggesensgade 1

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1864.

Peblinge Dossering 14 og Wesselsgade 3

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1885.

Peblinge Dossering 16 og Wesselsgade 5

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1887.

Peblinge Dossering 18

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1857.

Peblinge Dossering 20

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1886.

Peblinge Dossering 22 og 22A og Wesselsgade 11

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1891.

Peblinge Dossering 24

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1903.

Peblinge Dossering 26A og 26B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1856.

Peblinge Dossering 28

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1880.



Wesselsgade 22.



Peblinge Dossering 18.



Peblinge Dossering 26.

Peblinge Dossering 30

Bygningen er uden SAVE-registrering. Bygningen er opført i 1999.

Peblinge Dossering 32 og 32A og Korsgade 2

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1866.

Korsgade

Korsgade 4

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1891.

Korsgade 8 og Wesselsgade 26

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1891.

Korsgade 10 og 10A

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1891.

Korsgade 12, 12A og 12B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1891.

Korsgade 16

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1883.

Korsgade 20

Bygningen er uden SAVE-registrering. Bygningen er opført i 1994.

Korsgade 22

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1884.

Blågårdsgade

Blågårdsgade 13 og Baggesensgade 13 og 15

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1875.

Blågårdsgade 15 og 15A

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1898.

Blågårdsgade 17 og 17A

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1898.

Blågårdsgade 15B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i ca. 1865 og var Blågårds Seminarium. Bygningen blev brugt til undervisningsrum om værelser til elever, lærer og forstander.



Peblinge Dossering 32A.

Blågårdsgade 19

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1885.

Blågårdsgade 21

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1902.

Blågårdsgade 23

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1904.

Blågårdsgade 23B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1904.

Blågårdsgade 25-27

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1904.

Blågårdsgade 29, 29D og 29E

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1908.

Blågårdsgade 29A, 29B og 29C

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1908.

Blågårdsgade 31 og 31C

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1886.

Blågårdsgade 33

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1898.



Blågårdsgade 21 – facade mod gaden.



Blågårdsgade 21 – facade mod gården.



Blågårdsgade 29.

Baggesensgade

Baggesensgade 5

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1891.

Baggesensgade 7

Bygningen er uden SAVE-registrering. Bygningen er uden SAVE-registrering. Bygningen er opført i 1969.

Baggesensgade 7, kirke

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1867.

Baggesensgade 9

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1877.

Baggesensgade 11A og 11B

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1900.

Baggesensgade 13-15

Bygningen er i SAVE-registeret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1875.



Baggesensgade 7, Regen/Kristuskirken.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at bevare de grønne områder samt grønne kiler, bede og haver, fordi bydelen har så relativt lidt grønt pr. indbygger.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 3 Kirkekarreen

Formålet med lokalplanen er at 'sikre en ordening af de fremtidige bebyggelsesforhold i karreen i overensstemmelse med den for Indre Nørrebro udarbejdede Helhedsplan'. Derudover sikrer lokalplanen et bebyggelsesregulerende forhold mellem det bebyggede og ubebyggede areal.

Lokalplan 6 Tomterne

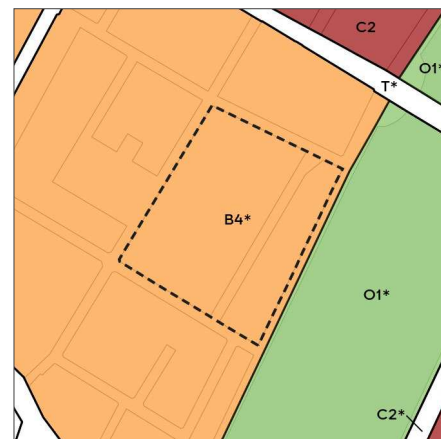
Formålet med lokalplanen er at 'sikre en ordening af de fremtidige bebyggelsesforhold i karreen i overensstemmelse med den for Indre Nørrebro udarbejdede Helhedsplan'. Derudover sikrer lokalplanen et bebyggelsesregulerende forhold mellem det bebyggede og ubebyggede areal.

Lokalplan 19 Blågården

Formålet med lokalplanen er at 'sikre en ordening af de fremtidige bebyggelsesforhold i karreen i overensstemmelse med den for Indre Nørrebro udarbejdede Helhedsplan'. Derudover sikrer lokalplanen et bebyggelsesregulerende forhold mellem det bebyggede og ubebyggede areal.

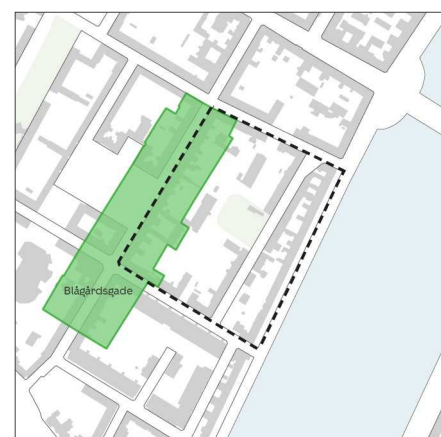
Lokalplan 32 Gartnergadekarreen

Formålet med lokalplanen er at 'sikre en ordening af de fremtidige bebyggelsesforhold i karreen i overensstemmelse med den for Indre Nørrebro udarbejdede Helhedsplan, idet der herved også gives mulighed for at opføre en større institutionsbebyggelse til brug for kvarterets beboere'. Derudover sikrer lokalplanen et bebyggelsesregulerende forhold mellem det bebyggede og ubebyggede areal.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



- Blågårdscenter**
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelsramme i Kommuneplan 2019.

Byplan 70 Blågårdsgade

Formålet med byplanvedtægten er at fastlægge området i sin helhed som bolig-område.

Lokalplan 150 Alderstrøst II

Formålet med lokalplanen er at *'sikre en færdiggørelse af karreen ved opførelse af nybyggeri, i det bebyggelsen i den resterende del af karreen ved gennemførelse af saneringer, modernisering og nybyggeri, er bragt op på et nutidigt niveau'*.

Lokalplan 231 Murergade

Formålet med lokalplanen er at *'tilvejebringe plangrundlaget for byfornyelsesbeslutninger i overensstemmelse med Helhedsplan 1979 for Indre Nørrebro. Derudover sikrer den opretholdelse af boligformål, mindre tilbygninger og tilfredsstillende arkitektonisk helhedsvirkning'*.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

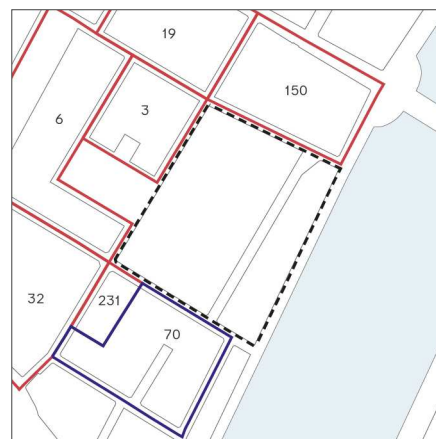
Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en byggherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

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.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensat, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.at.dk/

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Der skal søges om tilladelse fra kommunalbestyrelsen, hvis der skal udføres gårdrenovering på de matrikler, der er kortlagte som forurenedede, jordforureningslovens § 8.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at sikre områdets bevaringsværdige bygninger,
- at udlægge områdets ubebyggede arealer med plads til bynatur
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 6065-, 36cø-, 36da-, 36dd-, 36de-, 36db-, 945-, 36dc-, 36dl-, 36dk-, 36di-, 36dh-, 36df-, 36dg-, 228-, 229-, 325-, 7000cb-, 283-, 282-, 6072-, 368-, 6070-, 5994-, 6069-, 1498-, 350-, 351-, 2084-, 2083-, 2082-, 2081-, 607-, 608-, 36av-, 353-, 352-, 4191-, 3595-, 3594-, 6066-, 6067-, 180-, 937-, 528-, 648-, 239 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 23. maj 2022 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 3. Stueetagen (1. etage) og kælderetagen mod Peblinge Dossering

For bebyggelse placeret mod Peblinge Dossering, som vist på tegning 2, fastlægges stueetagen (1. etage) samt kælderetagen til boliger. Stueetagen (1. etage) samt kælderetagen på matr.nr. 6065 fastlægges til institution og kulturelle formål.

Stk. 4. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage) eller kælderetagen mod Blågårdsgade

For bebyggelse placeret mod Blågårdsgade, som vist på tegning 2, fastlægges den nederste etage, stueetagen (1. etage) eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 5. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 6. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 3.000 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m² etageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. den 30. maj 2022.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Yderligere bebyggelse

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

Stk. 2. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 10 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer, legehuse og lignende.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Stk. 3. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 3 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan dog ombygges som angivet i § 5.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde, materialevalg og udsmykning som den bebyggelse, den erstatter.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger, jf. § 4, stk. 2 og tegning 3 må ombygges, som det fremgår nedenfor. Øvrige ombygninger kræver dispensation, jf. § 4, stk. 2 b.

- a) Bygninger må renoveres, hvis materialer og den nuværende udformning ikke ændres.

Vinduer

- b) Vinduer må udskiftes til nye med samme format og opsprosningsrammer og sprosser må ikke være i plastmateriale. Vinduer skal være med gennemsigtigt (klart) glas.
- c) Udstillingsvinduer på butiksfacader må udskiftes med vinduer med gennemsigtigt (klart) glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

Døre og indgangspartier

- d) Døre må udskiftes med døre med reliefvirkning. Døre og karme skal være i træ eller metal. Træ kan males.

Tage

- e) Tagmateriale må udskiftes med samme tagmateriale. Inddækninger, tagrender og nedløbsrør skal være i metal. Metal kan males.

Kviste

- f) Nye kviste kan etableres med symmetrisk opsætning, der svarer til de underliggende vinduer på bygningsfacaden.
- g) Nye kvistes bredde må maksimalt være med vinduer i to fag. Nye kvistes højde skal være i størrelsesforholdet 2:1 fra kvistens bredden.

Trapper

- h) Udvendige trapper til stueetager eller kælderetager må udskiftes med tilsvarende trapper.
- i) Der kan etableres trappe fra stueetage til terræn på de matrikler, som ikke er omfattet af søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Der må ikke etableres hævede opholdsarealer.

Stk. 2. Gavlmaleri

Gavlmaleri på matr.nr. 36di Udenbys Klædebo Kvarter udpeges som bevaringsværdigt og må ikke fjernes.

Stk. 3. Altaner og tagterrasser

- a) Der må kun placeres altaner på facader, som vist på tegning 4.
- b) Altaner skal indspændes i murværk eller etagedæk, uden synlige konstruktioner.
- c) Tagterrasser skal ved københavnertag placeres 1 m fra tagets knæk, fra gade. Værn må højst være 1,2 m.
- d) Tagterrasser skal placeres på den flade del af et københavnertag.
- e) Altaner i tagetager og kvistaltaner må ikke have fremspring fra facaden, eller etableres over hovedgesimsen.

Stk. 4. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 6. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Bevaringsværdige træer

De på tegning 5b viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 2. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

§ 7. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 m^2$):

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

§ 8. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 230 Wesselsgade bekendtgjort den 11. november 1993 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

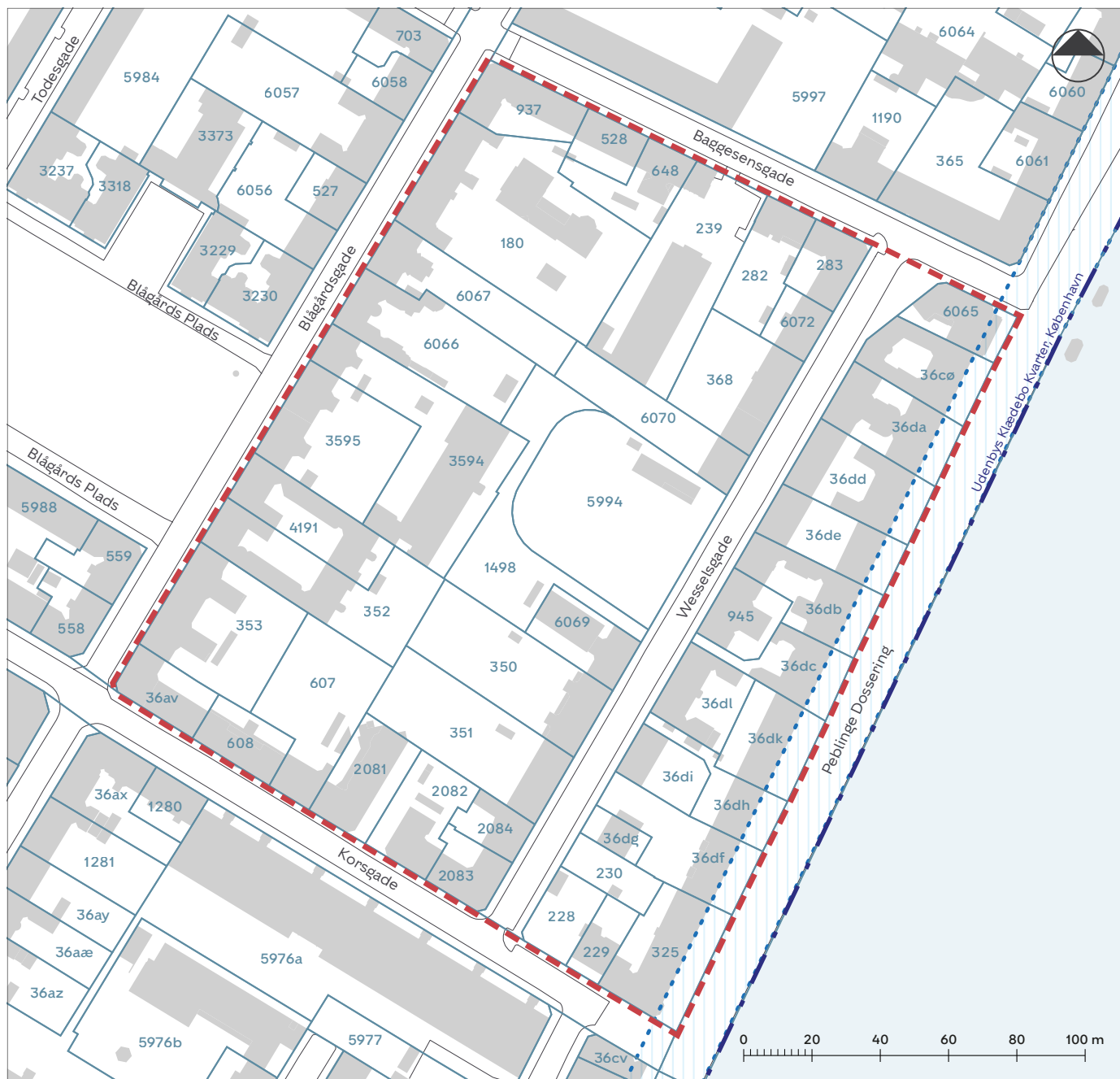
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

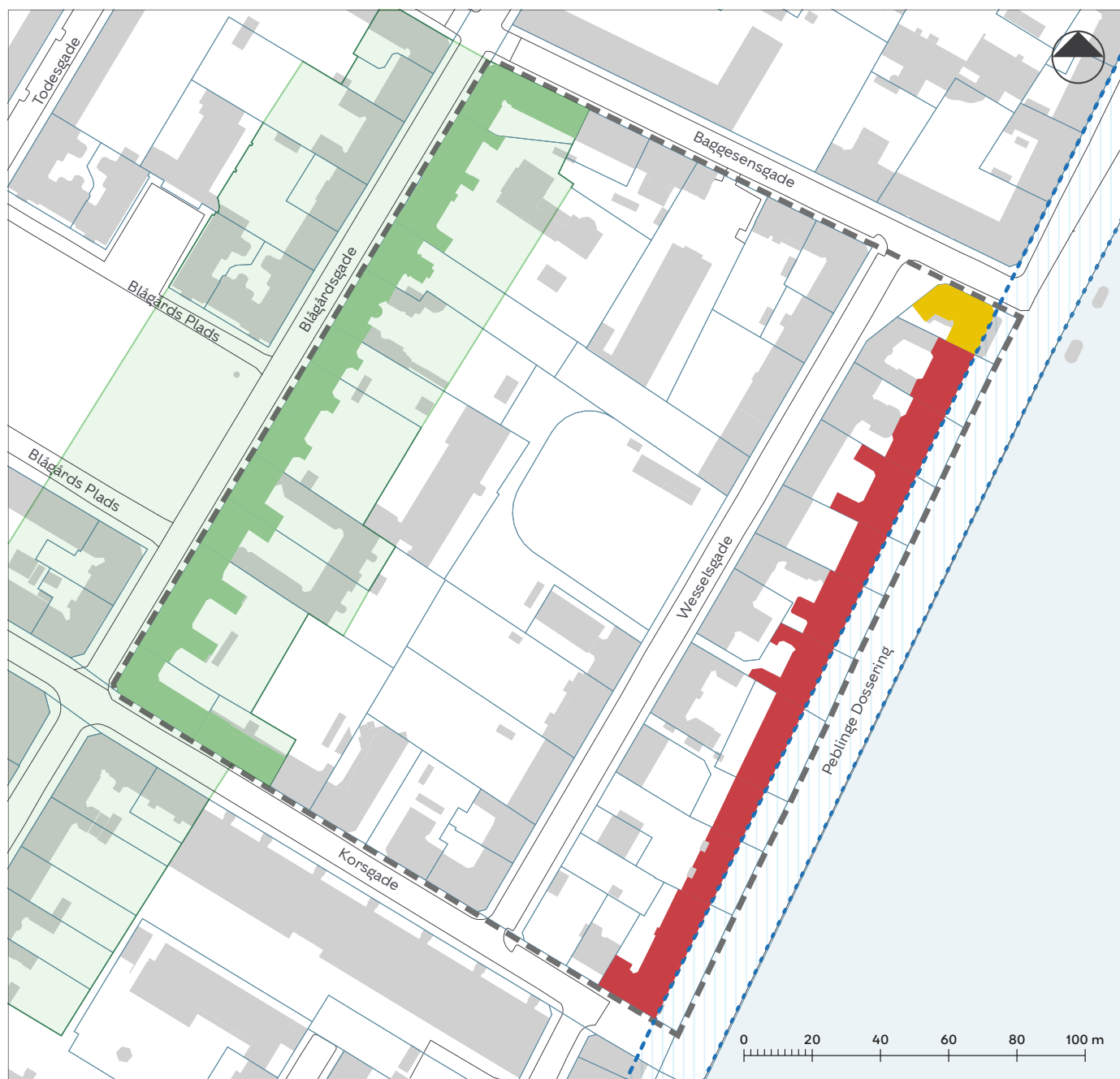
Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

- XX Matrikel
- Ejerlavsgænse
- Eksisterende bygning
- ... Søbeskyttelseslinje

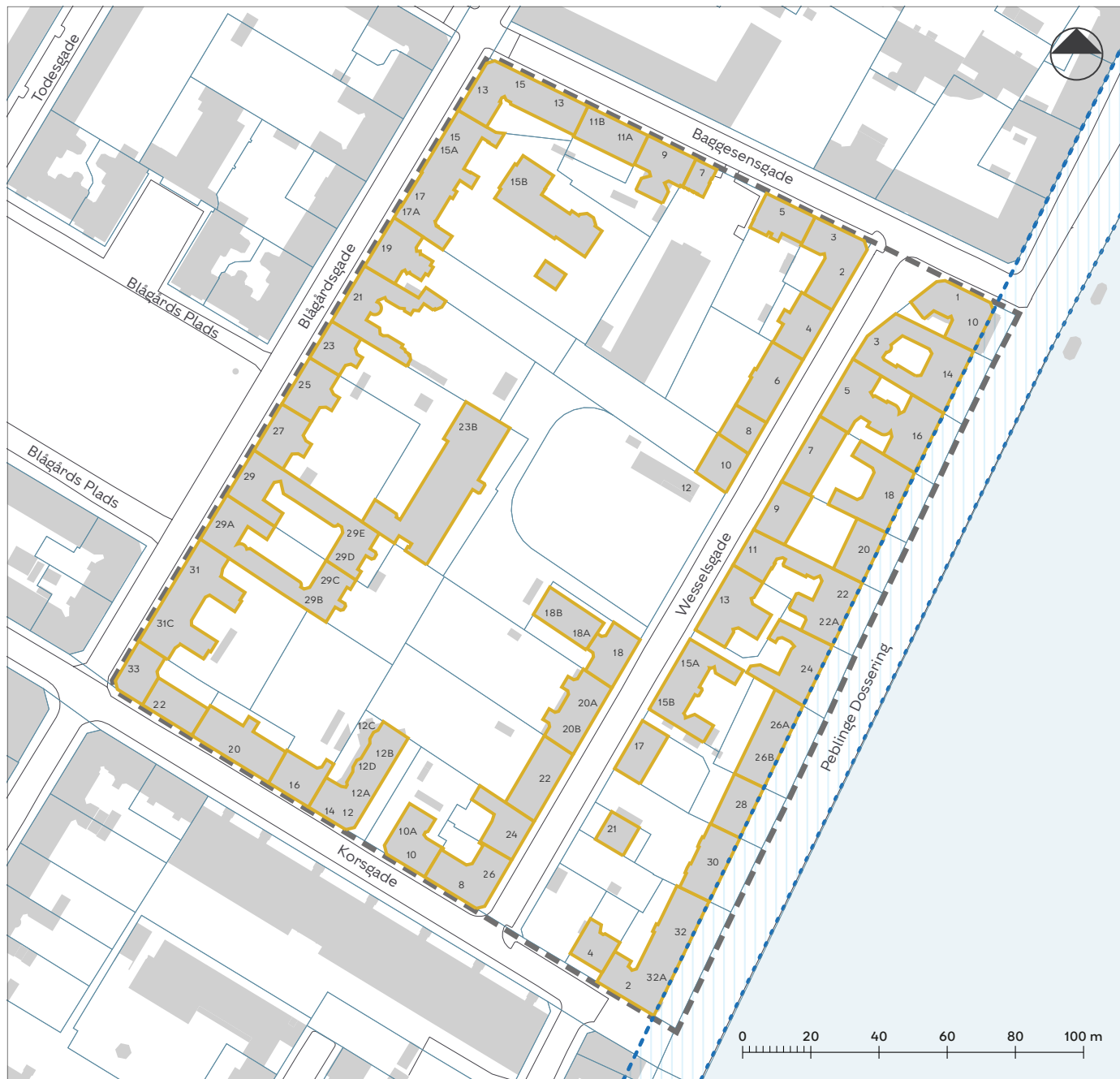
Tegning 2 • Anvendelse i stueetagen (1. etage) og kælderetage



- Bolig
- Institution/Kulturelt formål
- Publikumsorienterede serviceerhverv

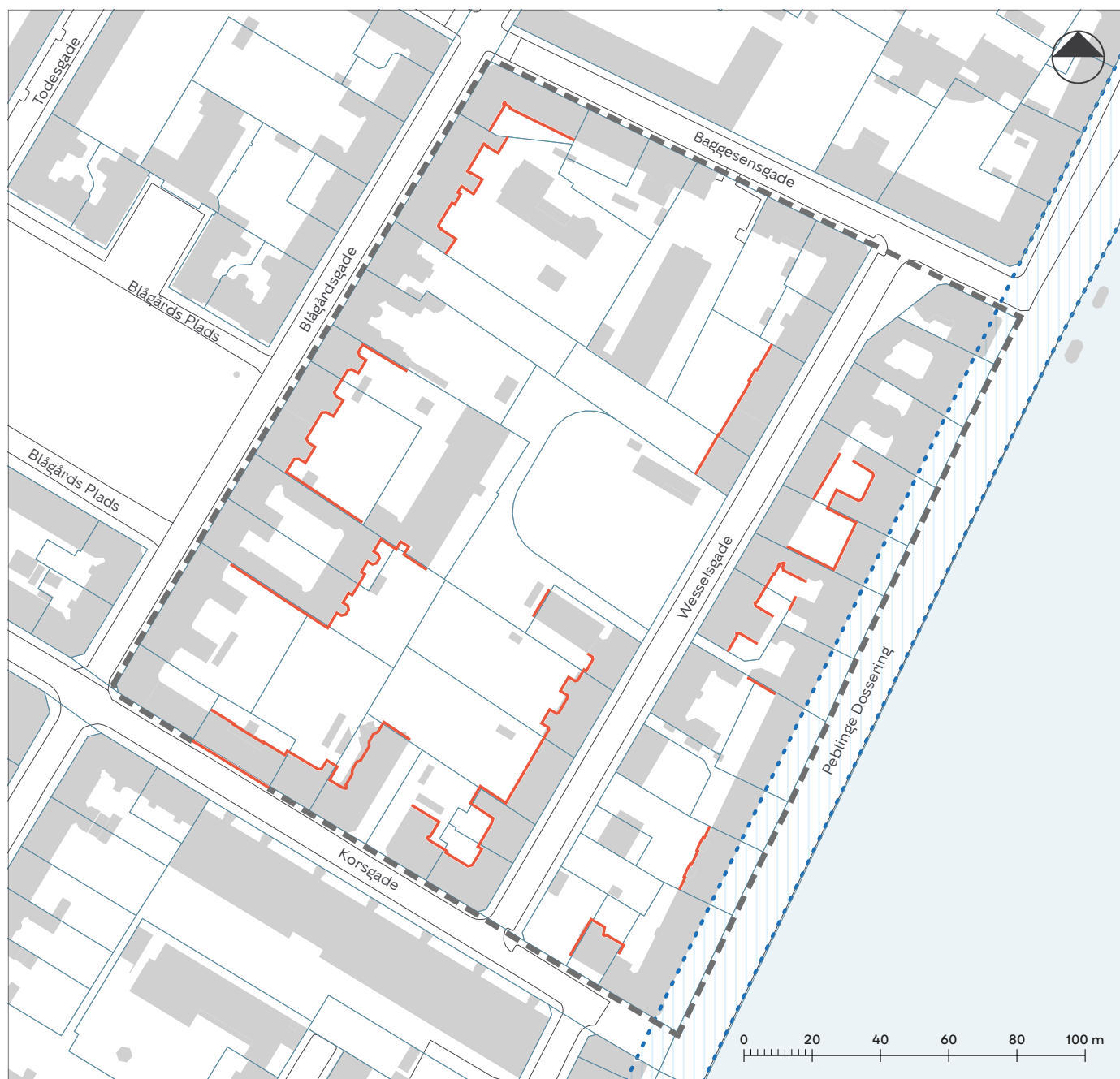
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Søbeskyttelseslinje
- Lokalcenter

Tegning 3 • Bevaringsværdige bygninger



-

Tegning 4 • Altaner



— Facade, hvor der kan placeres altan

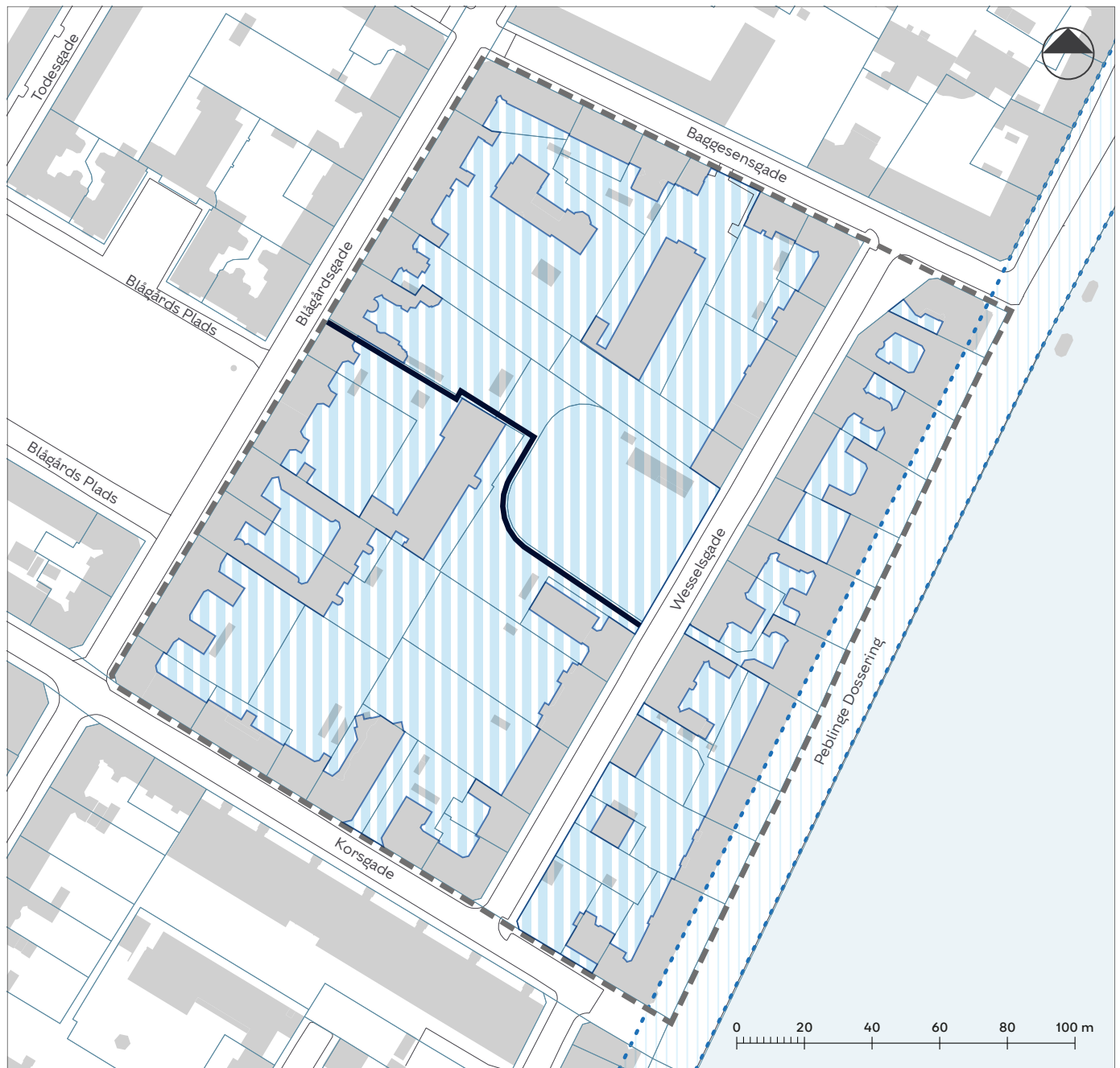
— Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

— Eksisterende bygning

— Søbeskyttelseslinje

Tegning 5a · Byrum



 Byrum

 Sti

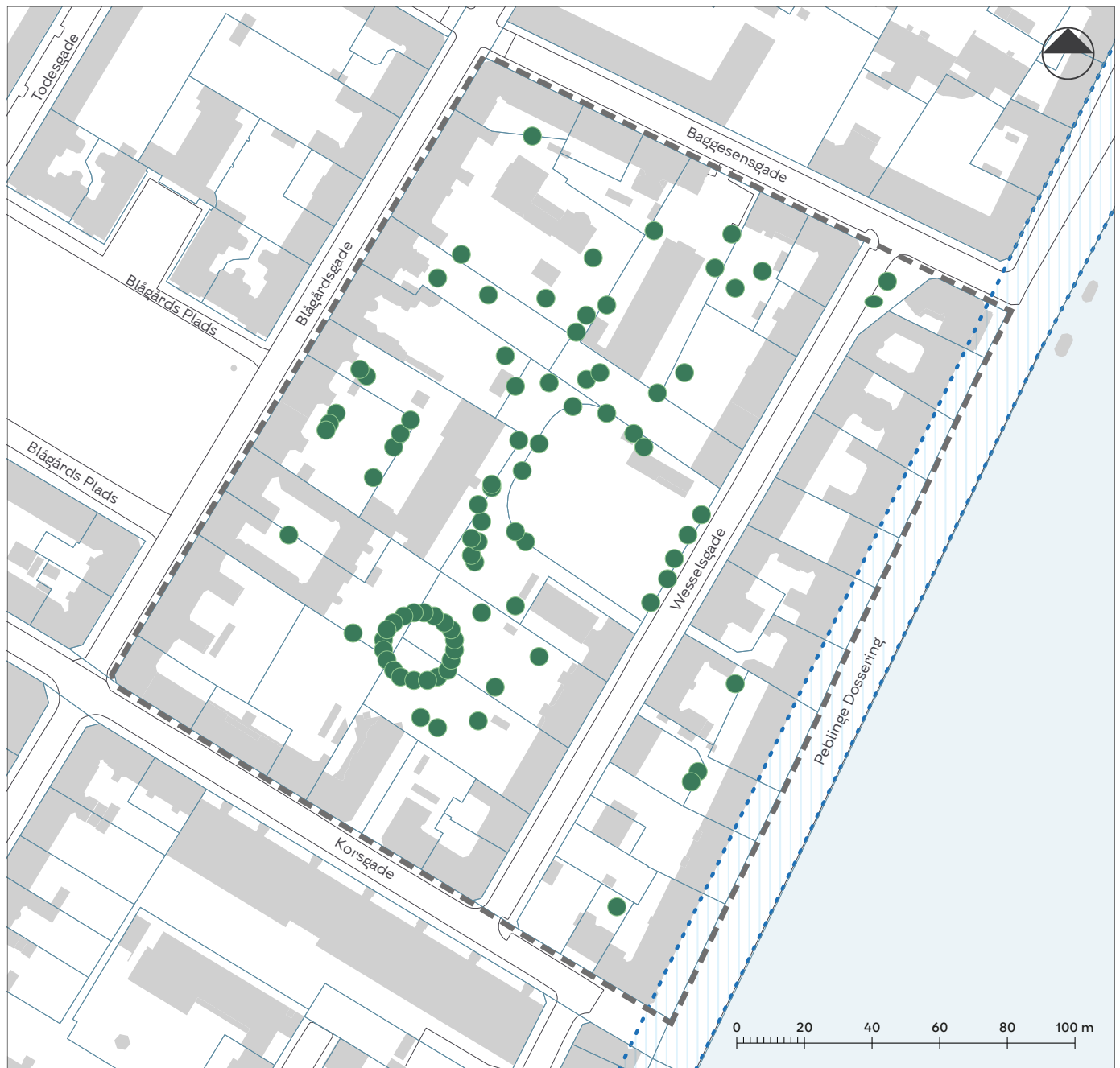
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Søbeskyttelseslinje

Tegning 5b • Beplantning



● Bevaringsværdigt træ

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

... Søbeskyttelseslinje

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigts og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion har den 8. juni 2022 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Wesselsgade II.

Høringsperioden løber fra den 8. juni 2022 til den 31. august 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 31. august 2022.**