

# LANDGREVEN

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2010 vedtaget forslag til lokalplan Landgreven.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

## Bilag 1



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen ..... 3

Formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet .....	3
Kvarteret .....	4
Trafikforhold .....	5
Byggeønsker .....	6
Lokalplanens indhold.....	8
Skyggediagrammer .....	9
Miljøforhold .....	10
Byrum og byliv .....	10
Bæredygtighedsvurdering.....	10
Kystnærhedszonen.....	11
Byarkitektonisk vurdering.....	11
Planens påvirkninger af miljøet.....	12
VVM.....	12
SVM, lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	12

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning..... 13

Kommuneplan .....	13
Varmeforsyning.....	14
Trafikstøj .....	14
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Miljø i byggeri og anlæg .....	15
Regnvand .....	15
Virksomheder .....	15

## Tilladelse efter anden lovgivning ..... 16

Affald .....	16
Jord- og grundvandsforurening .....	16
Museumsloven .....	16
Lov om bygningsfredning .....	16

## Lokalplanen ..... 17

§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 4. Vejforhold .....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
Kommentar, ordliste.....	21
§ 7. Ubebyggede arealer .....	23
§ 8. Foranstaltninger mod forureninggener.....	24
§ 9. Bæredygtighed .....	24
§ 10. Ophævelse af lokalplan .....	25
§ 11. Retsvirkninger .....	25
Kommentarer af generel karakter .....	25
<b>Tegning nr. 1.</b> Lokalplanområdet med omgivelser .....	26
<b>Tegning nr. 2.</b> Bygningstyper samt fredede og bevaringsværdige bygninger.....	27
<b>Tegning nr. 3.</b> Byggefelt, vejudvidelseslinjer samt stiforløb.....	28
<b>Tegning nr. 4.</b> Områdets anvendelse .....	29
<b>Tegning nr. 5.</b> Principiel snittegning af tagpåbygning .....	30
Lokalplan nr. 130 "Store Kongensgade" .....	32

## Hvad er en lokalplan ..... 35

Lokalplan.....	35
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	35
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	35

## Mindretalsudtalelser ..... 35

## Praktiske oplysninger .....bagsiden

Forsidefoto:  
"Borgergadehus" ved Gothersgade/Borgergade.

# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet med omgivelser set mod øst (JW Luftfoto juni 2006).

## Formål

Lokalplan "Landgreven" er sammen med de ændrede rammer i Kommuneplan 2009 det planmæssige grundlag for at kunne opføre 2 nye kontoretager på taget af "Borgergadehus", samt fastlægge bevarende bestemmelser for karreens mange bevaringsværdige bygninger. Desuden skal lokalplanen sikre, at nybyggeri opføres som lavenergi klasse 1 og at bæredygtige tiltag kan indføres i karreen som helhed.

## Baggrund

Tegnestuen Vandkunsten har for Dreyerfonden og Kavi Invest A/S anmodet om, at der udarbejdes lokalplan for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade. Lokalplanen vil muliggøre et projekt for påbygning af 2 kontoretager på taget af "Borgergadehus", der er beliggende på ejendommen Gothersgade 12-14, Borgergade 2-14 og Landgreven 7. Bygningen "Borgergadehus" kan ses fra et relativt stort område, i Indre By, og derfor er tilbygningen omfattet af skærpet lokalplanpligt efter planlovens bestemmelser.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Indre By på grænsen til de omfattende saneringsområder i Borgergadekvarteret fra midt i forrige århundrede. Mange af bygningerne har høj bevaringsværdi eller er fredet, og området afspejler forskellige arkitekturhistoriske perioder.

Ejendommene mod Store Kongensgade er opført i årene 1700-1904 og præget af mindre smalle/korte bygningsfacader med fine detaljer og hierarkiske facadeopdelinger – såkaldte klassiske huse. En del af disse ejendomme er opført til beboelse med baghuse til brug for værksteder. Værkstederne er i dag nedlagt flere steder og i stedet konverteret til kontorer eller boliger.

På Store Kongensgade 23 ligger den tidligere Bernhard Hertz Sølvvarefabrik, som er opført 1800-1830. Bygningen er fredet på både for- og baghus, da den er et fint eksempel på datidens industribyggeri. Store Kongensgade 21 er opført 1858-1904, og er pt. under ombygning fra erhvervs- til boliglejemål, hvor facaden føres tilbage til oprindeligt udseende. En del af bygningerne langs Store Kongensgade indeholder beboelse fra 1. sal og opefter, mens der er mindre butikker i stueetagerne.

Langs Gothersgade er facaderækken præget af byggeri fra 1771 - 1904. Gothersgade 8 med Baron Boltens Gård fra 1771 er fredet. Byggeriet er opført som bolig og vingård for den daværende vintapper baron Bolten, og omfatter en del baghuse der også er fredet. Gothersgade 10, fra 1853, har sammen med Baron Boltens gård smalle gadefacader, mens Gothersgade 2 og 12 er større sammenhængende facader opført i 1900 og 1904 i historicistisk og klassicistisk stil. Gothersgade 2 og 10 er opført med kolonnader i stueetagen. Ejendommene i Gothersgade er primært opført til erhverv/kontor med beboelse i de øverste etager. Ejendommene i Borgergade og Landgreven er opført i

1851 og 1900 som erhvervsejendomme til brug for industri mv. Det er store bygningsenheder med ensartede monotone facader uden bygningsornamentering. Facaden på "Borgergadehus" i Borgergade 10-12 er monoton i sit udtryk med sin lange ubrudte facade, opdelt i et rigtigt pillevindue-mønster fra 1. - 5. sal, og med en tung mørkegrå underfacade under den enkle kordongesims. Facaden på Landgreven 3-7 er brudt af korte sidehuse med bemalede gavle, der gør facaden lidt pudsigt, da det ikke er et typisk gadefacademotiv i denne del af byen. Inde i karreen findes en del mindre baghuse med beboelse, serviceerhverv og kulturelle/underholdende funktioner. Gårdene er små og knudrede, og giver stedet en speciel og intim atmosfære. Der er passage fra Gothersgade 8 gennem gårdene til Store Kongensgade 15 - det såkaldte "Boltens Gård" hvor der ligger restauranter, cafeer, diskoteker mv. Stedet har et aktivt natteliv, og boliger i området skal derfor skærmes mod støj herfra. De andre gårde, der ikke er en del af "Boltens Gård" etableringen, fungerer som parkeringspladser for erhvervene i området. Også her er der passage mellem gårdrummene via porte i sidehusene.

I Landgreven uden for lokalplanområdets nordlige grænse findes et underjordisk parkeringsanlæg.

Karreen indeholder pr. juni 2008 1.142 arbejdspladser og 83 beboere. Områdets samlede bebyggelsesprocent er 405. I kommuneplanens område til serviceerhverv er bebyggelsesprocenten under ét 418 og i området til boliger og serviceerhverv 390.



Indre By/Christianshavn Bydelsatlas 1996, "Ny København".

- Fredet bygning
- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi



Facader mod Landgreven



Facader mod Landgreven og Gothersgade, "Borgergadehus"



Facader mod Gothersgade.

### Kvarteret

Kvarteret er et udpræget city-område, der er domineret af højt bevaringsværdige bygninger, stærkt befærdede strøggader med et meget varieret tilbud af varer og ydelser og nærheden til stationer og mange busruter, Kongens Nytorv, Nyhavn, havnen og kulturelle tilbud. På den modstående side af Borgergade ligger et område, der er under ny planlægning til en ændret anvendelse efter at



*Facader mod Store Kongensgade*



*Baron Boltens gård*



*Facader mod Store Kongensgade*



*Baron Boltens gård*



*Mindre beboelseshuse med erhverv i stueetagen i Boltens gård*



*Baron Boltens gård*

store dele af Gothersgade Elektricitets- og Varmeværks arealer har været ubenyttet eller haft midlertidige anvendelser.

### **Trafikforhold**

Lokalplanområdet er beliggende stationsnært i det centrale byområde.

Metrostation "Kongens Nytorv" ligger ca. 400 m fra lokal-

planområdet og der er ca. 800 m til Nørreport station. Fra Kongens Nytorv kører flere buslinjer med destinationer til den øvrige by. Der er et rigt udbygget cykelstinet omkring lokalplanområdet. Og der er passage for gående gennem baron Boltens gård til Store Kongensgade. Alle gader omkring området er trafikerede af biltrafik og tung trafik. Der er derfor en del støj fra vejtrafik i området, som skal håndteres ved opførelse af nybyggeri.



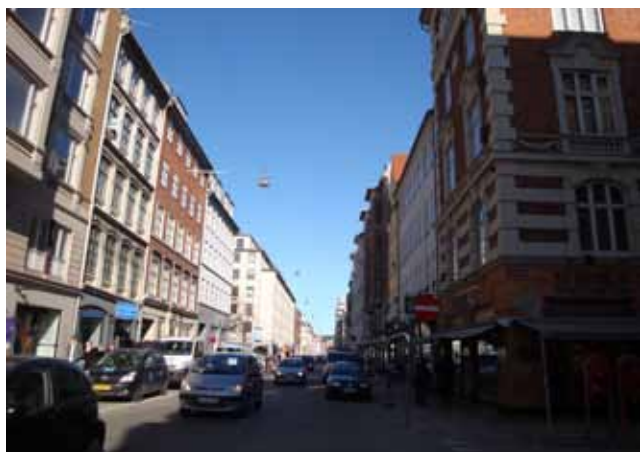
El-værksgrunden i Borgergade overfor lokalplanområdet



Landgreven set mod Borgergade.



Store Kongensgade set fra Landgreven.



Store Kongensgade med lokalplanområdets delområde I til venstre.

## Byggeønsker

Tegnstuen Vandkunsten har for Dreyerfonden og Kavi Invest A/S anmodet om, at der udarbejdes lokalplan for at muliggøre en påbygning i 2 kontoretager på i alt ca. 2.850 m<sup>2</sup> på taget af ejendommen "Borgergadehus" beliggende Gothersgade 12-14, Borgergade 2-14 og Landgreven 7. Samtidig med at huset får en ny påbygning ønskes facaderne istandsat med nye vinduer, markiser og glaskarnapper i stueetagen til brug for udstilling mv., ligesom der ønskes nye adgangsforbindelser i bygningen.

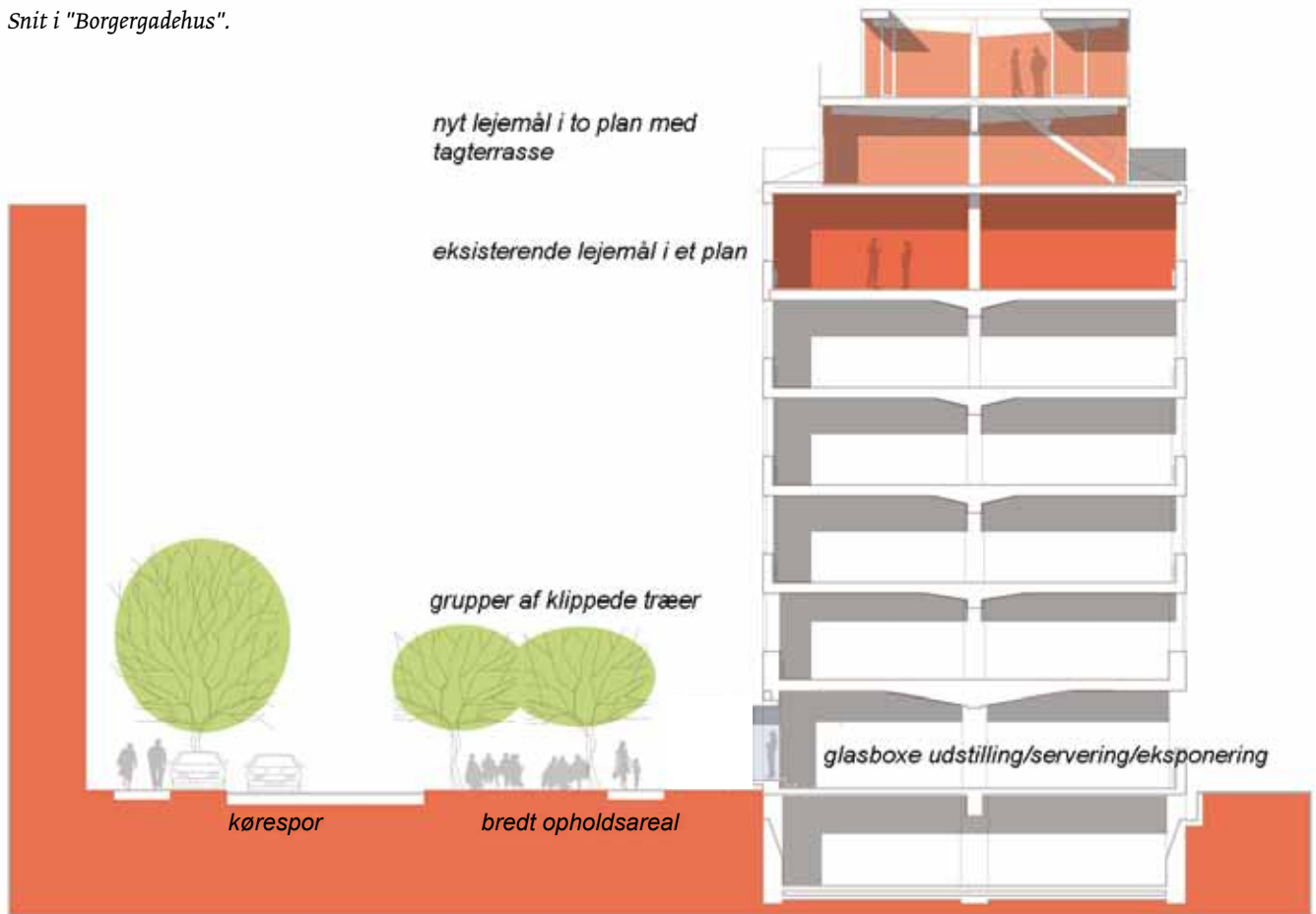
"Borgergadehus" blev oprindeligt opført i 1900. I 1945 blev ejendommen totalombygget og en tilbygning i Gothersgade blev opført. Om- og tilbygningen er tegnet af arkitekt Thorvald Dreyer. Baghusene er de oprindelige bygninger fra 1900, mens forhuset langs gaderne er fra 1945. Bygningen er opført i 5 etager mod Gothersgade og 6 etager mod Borgergade og Landgreven – hvilket gør bygningen til en af de højere bygningsenheder i Indre By. Facaden er lys pudset og opdelt i en stram monoton facaderytme i datidens modernistiske formsprog. Sadeltaget med røde tegl har lav taghældning. Tagets kontur ses praktisk taget ikke fra gadeplan og bygningen ser derfor ud, som om den har fladt tag.

Højden på facaden af "Borgergadehus" er i dag 21,4 m mod Borgergade og Landgreven. Denne facadehøjde ønskes opretholdt i projektet. Bebyggelsens højde til tagkip er i dag på 24,5 m. Det eksisterende tag nedtages og en ny påbygning i 2 etager etableres, således at bebyggelsens nye højde bliver på 27,6 m. Den nye påbygning etableres med terrasseret facade og fladt tag. Dette betyder, at facaderne på den nye påbygning ikke synes så voldsom, som hvis den havde flugtet med den underliggende facade. Som det ses på skyggediagrammerne, er den øgede skyggevirkning på omgivelserne meget begrænset, på grund af det aftrappede facade- og tagprofil.

Som nævnt ønskes facaderne på ejendommen renoveret med nye vinduer, markiser og glaskarnapper i stueetagen. Facaderne pudses i lys farve, vinduerne udskiftes til alu-vinduer i spinkelt profil, markiserne udføres som faldarmsmarkiser i en signalfarve som giver et flot spil på facaden ved forskellig brug. Der etableres nye gennemgange til gården fra gadefacaderne. Indgangspartier føres i princippet tilbage til oprindelig stil. Såfremt der åbnes mulighed for det, ønskes etablering af glaskarnapper i stueetagen til brug for udstilling mv. Glaskarnapperne vil kunne erstatte de eksisterende lyskasser, der findes hele vejen langs facaden i Borgergade, og dermed tilføre stueetagens facade et mere livligt udtryk end den udtrykker sig i dag. De små karnapper vil kunne indtage en del af byrummet og dermed skabe varierede muligheder for mindre pladsmønstre foran bygningen i forbindelse med fortovsforløbet og dermed indbyde til nye former for byliv langs strækningen.

Udeareal på grunden findes ikke, da gårdarealer anvendes til adgangsvej og parkering for cykler og biler. På taget af ejendommens sydlige sidehus findes et velbelyst opholdsareal på 310 m<sup>2</sup>. Opholdsarealet kan benyttes af

Snit i "Borgergadehus".



alle brugere af ejendommen. Med tilbygningen af tagetager indrettes yderligere 1.450 m<sup>2</sup> terrasse. Ved det hidtidige parkeringskrav på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> i Kommuneplan 2005 er kravet til forpligtelse til deltagelse i en fremtidig parkeringsfond svarende til 28 pladser. Med ændring af kravet i Kommuneplan 2009 er kravet 1 plads pr 150 m<sup>2</sup> etageareal svarende til højst 21 pladser. Påbygningen på ca. 2.850 m<sup>2</sup> udløser lokalplan, idet der

er skærpet lokalplanligt i Indre By. Forvaltningen har valgt at udarbejde lokalplanen, så den omfatter hele karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade, for dermed at sikre den højt bevaringsværdige bebyggelse i karreen og samtidig muliggøre nye og bæredygtige løsninger. Den aktuelle bebyggelsesprocent øges fra ca. 358 til ca. 404 i karreen.



"Borgergadehus". Eksisterende forhold.



Computersimulering, der viser projektet.

## Lokalplanens indhold

Det er planens intention at styrke karreens muligheder for udvikling, både funktionelt, arkitektonisk og bæredygtigt. Lokalplanen vil desuden muliggøre etablering af flere boliger og udvikling inden for eksisterende erhvervsbyggeri. Og de sparsomme friarealer skal forbedres. Der fastlægges bevaringsbestemmelser på karreens

mange bevaringsværdige bebyggelser. Fredede bygninger bevarer fredningsstatus.

Området opdeles i 2 områder, og med bestemmelser om strøggade-anvendelse i stuetagen mod Store Kongensgade og mulighed for publikumsorienterede butiks- og serviceerhverv i øvrigt i de nederste etager såvel mod gade som i gårdene.



Den kommende tagbebyggelse (Eksempel) "Borgergadehus".



Eksempel på fremtidige forhold ved "Borgergadehus".



Den projekterede nye facade mod Borgergade.



Ny facade "Borgergadehus".



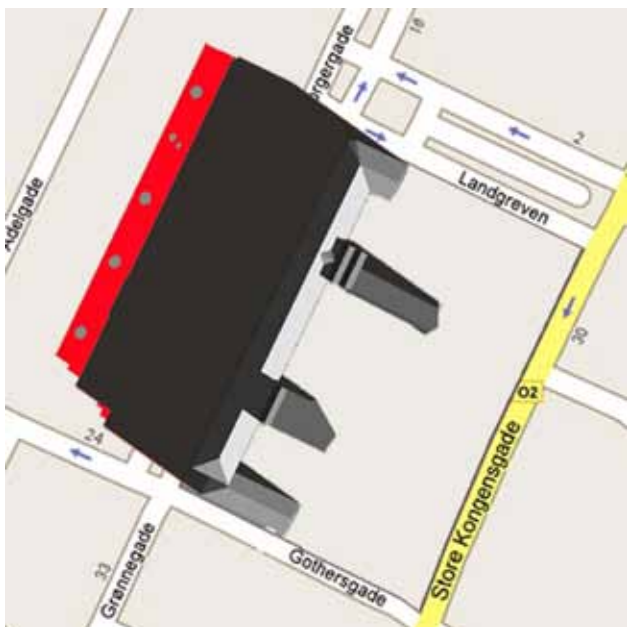
# Skyggediagrammer



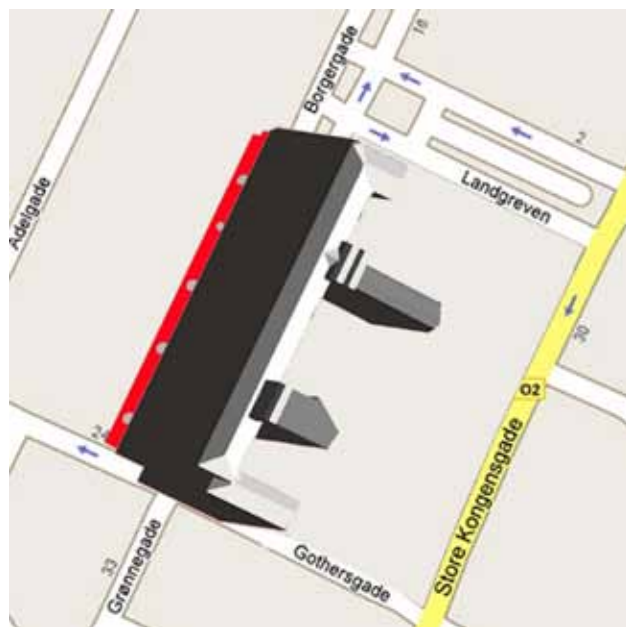
Skygger fra eksisterende bygning



Skygger fra nye etager



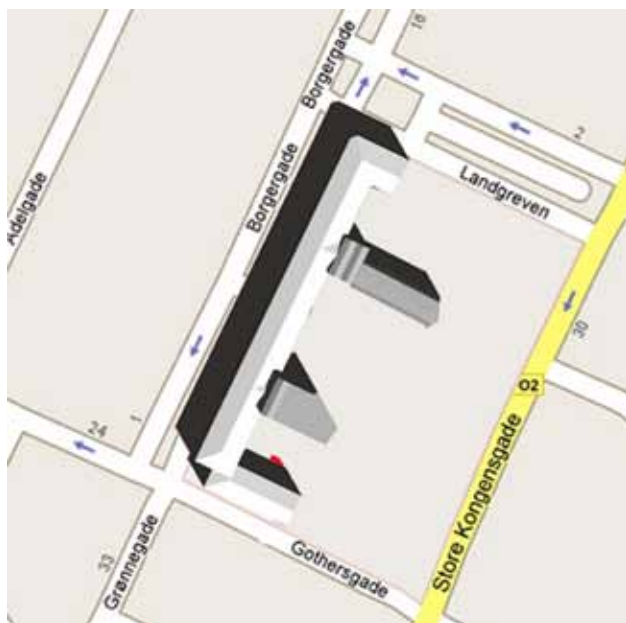
21. marts kl. 9.00



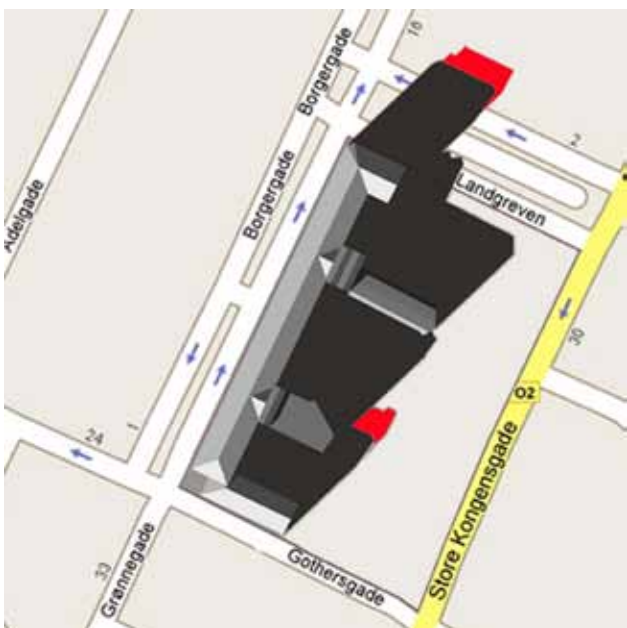
21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 15.00



21. juni kl. 15.00

Boliger skal indrettes i de øverste etager svarende til en andel på mellem 40 og 75 procent i området til boliger og serviceerhverv. Placeringen er udpeget i lokalplantegning nr. 4.

Miljøkrav til støjisolering af bebyggelserne bl.a. fra trafik og virksomheder i området, skal vurderes nærmere. I området til boliger og serviceerhverv kan opførelse af væsentlig ny bebyggelse kun ske som randbebyggelse og ved tilvejebringelse af nye lokalplanbestemmelser herom.

### Miljøforhold

#### Trafik og parkering

Den ændrede anvendelse med mulighed for flere boliger vurderes ikke at få væsentlig betydning for den eksisterende trafikmængde. Der skal ikke foregå gennemkørende trafik i området. Parkering for nybyggeri skal i princippet anlægges i konstruktion i kælder, kun et mindre antal parkeringspladser kan godkendes på terræn - f.eks. handicapparkering eller lignende.

De eksisterende passagemuligheder fastholdes, hvilket ikke vil ændre på den offentlige adgang til området med cykel.

### Byrum og byliv

Karreen omkring Boltens Gård har i forvejen et særligt veludviklet byliv på grund af de eksisterende cafeer, butikker og restauranter i området. Der er derfor umiddelbart ikke lagt op til, at bylivet skal udbygges inden for lokalplanområdets afgrænsning. I stedet skal der muliggøres et mere rekreativt tilsnit af de eksisterende forhold, således at bylivet kan få et kvalitetsløft.



Trappe i gården til Gothersgade 8K.

Lokalplanforslaget fastholder mulighederne for butikker i områdets stueetager mod Store Kongensgade, Gothersgade, Borgergade og Landgreven, og fastholder ligeledes mulighederne for restauranter, cafeer og diskoteker i dele af baghusbebyggelsen, som i forvejen har disse funktioner, samt muliggør flere boliger i form af ny bebyggelse eller inddragelse af eksisterende tagrum. Der forventes derfor et fortsat blandet byliv i området. Kommunen arbejder med byrumsplaner for Borgergade.

### Bæredygtighedsvurdering

#### Infrastruktur

Lokalplanforslaget sigter på, at området skal være "bil-frit", forstået på den måde, at området i princippet ikke er til bilkørsel, men til ærindekørsel og for beboerne. Parkeringsarealer på terræn i gårdene muliggøres nedlagt og indrettet som fælles opholdsareal for områdets beboere og brugere. Der er indrettet parkeringskælder til Borgergadehus-bebyggelsen. De offentlige passagemuligheder mellem Store Kongensgade og Gothersgade, der er i



Butiksfacade mod gården Store Kongensgade 5B-19B.



Gårdmiljø i Baron Boltens Gård.

området i dag, bevares i lokalplanforslaget, og lokalplanforslaget muliggør en ny offentlig forbindelse mellem de indre gårde, når forholdene herfor er til stede. Derved vil man kunne sive gennem karreen fra Store Kongensgade til Borberggade i forlængelse af Sankt Annæ Passage, hvilket ikke er muligt under de nuværende forhold. Området er i lokalplanen fastlagt som offentligt tilgængeligt område – hvor gående og cyklister kan passere igennem.

### Lavenergi

Lokalplanforslaget fastlægger området til lavenergiområde i mindst klasse 1. Nybyggeri skal derfor opføres efter gældende regler på området. Lokalplanforslaget muliggør bæredygtige tiltag i forbindelse med indretning af friarealer samt ombygning og fornyelse af eksisterende byggeri.

### Regnvand og grønne tage

Lokalplanforslaget bestemmer, at flade tage skal begrønnes, og at regnvand skal håndteres inden for egen matrikel. Lokalplanforslaget muliggør, at friarealerne kan indrettes med regnvandsopsamlingsanlæg eller lignende foranstaltninger til brug for genanvendelse og rekreative formål.

### Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km. Kommunens planlægning sigter bl.a. mod at give befolkningen videst mulig adgang til kysten.

Den ændrede bygningshøjde for en del af bebyggelsen i området eller den øgede anvendelse af området medfører ikke en mærkbar ændring af det visuelle præg af kystnærhedszonen, og ”kysten” er fuldt ud tilgængelig via havnepromenader m.m. for områdets beboere og brugere.

### Byarkitektonisk vurdering

Ændringen af ”Borberggadehus” kan bidrage til en mere levende Borberggade, hvor etablering af mindre glaskarnapper i gadeplan vil danne forskellige rumlige forløb, der kan bidrage til forskelligt byliv. Karnapperne vil bryde den lidt kedelige og monotone facade og sætte liv i stueetagens facadeudtryk. Sammen med den nye tagpåbygning vil karnapperne tilføre bygningen et mere nutidigt præg.

Den aktuelle ejendom ”Borberggadehus” er ikke vurderet med høj bevaringsværdi, men som nævnt er en del af den øvrige bebyggelse i karreen fredet eller bevaringsværdig. Tilbygningen skal derfor indgå i bevaringsværdig sammenhæng.

Den terrasserede profil på det nye ”Borberggadehus” er ikke fremmed for området som sådan. Landgreven 2-6/Borberggade 16-18, der er opført i 1943, har ligeledes en tilbagetrukket tagetage, således at der opstår et terrasseret profil på bygningen. Skyggerne fra den nye tagpåbygning vil ikke blive af væsentlighed, i forhold til de eksisterende skyggeforskel, se skyggediagrammerne på side 9.



Eksisterende gårde i lokalplanområdet bliver brugt som parkeringsarealer. Der er parkeringskælder under Borberggadehus samt i Landgreven.



Lokalplanen muliggør indretning af fælles friarealer uden parkering på terræn.



Baron Boltens Gård.



Gård set fra Gothersgade 8K.

Lokalplanen vil betyde, at nye tiltag i karreen skal tænkes som bæredygtige løsninger, der både respekterer den kulturarv, der findes i karreen, men også muliggør at ny arkitektur kan tilføjes karreen i respekt for det eksisterende miljø. Det grønne element i karreen skal understøttes og udvikles, bl.a. ved udpegning af bevaringsværdige træer, og ved at fastlægge flere grønne tiltag som begrønnede tage til bremsning af regnvand, hvor dette er muligt, vandelementer til opsamling og genbrug af regnvand, og som samtidig giver et rekreativt element i friarealerne. Begrønning af frie gavle er en anden mulighed for at bidrage med flere grønne elementer i karreen, hvor friarealet i forvejen er sparsomt og derfor skal udnyttes optimalt.

Lokalplanen vil sikre den arkitektoniske kulturarv i karreen med bevaringsbestemmelser, der respekterer og understreger den enkelte bygningstype, og fredede bygninger opretholder deres fredningsstatus. Det eksisterende byliv i karreen vil få et mere rekreativt præg med de grønne tiltag, som muliggøres i karreen. Ændringerne i karreen vurderes ikke at afstedkomme mere biltrafik, men kan give mere trafik fra de bløde trafikanter, såfremt Borgergade omlægges til en mere bylivsvenlig plads/sivegade.

## Planens påvirkninger af miljøet

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af VVM bestemmelserne, jf. bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006.

### SVM, lov om miljøvurdering af planer og programmer

lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse eller omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indflydelse på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen muliggør tagpåbygning i 2 etager udført som terrasseret forløb på Borgergadehus, at mindre karnapper kan udføres på butikkerne i stueetagen af Borgergadehus, at der kan laves byøkologiske og bæredygtige tiltag i karreens bebyggelse såvel som på friarealer, og at den bevaringsværdige bebyggelse i karreen fastlægges som bevaringsværdig med bevarende bestemmelser. Området anvendes i dag som bolig/erhvervsområde med butikker i stueetagen samt en række cafeer, restauranter og kulturelle tilbud. Muligheden for flere boliger vurderes ikke at få væsentlig betydning for den eksisterende trafikmængde i området.

Området er metro- og busbetjent og en videreudvikling af områdets eksisterende anvendelse og funktioner følger den overordnede byudviklingsstrategi for København, med fokus på at fremme anvendelsen af den kollektive trafik og cykler.

Der forventes ikke mere støj end tilfældet er i dag i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med forslaget.



Stenurt på taget af institution, Rantzausgade 53. (Eksempel på grønt tag).

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning



Kommuneplanrammer 2009, generelle rammer.



Kommuneplan 2009, detailhandelsramme.

## Kommuneplan

I kommuneplan 2009 er lokalplanområdet opdelt i S\*-område til serviceerhverv og C-område til boliger og serviceerhverv, som vist på kortet.

Ejendommene langs Borgergade og Landgreven er i Kommuneplan 2009 beliggende i S-området.

For S\*-Adelgade-området gælder, at boligandelen af det samlede etageareal skal være af størrelsesordenen 20 procent.

For S\*-Borgergade-området gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 600. Der kan i overensstemmelse med VVM-redegørelse opføres et parkeringshus.

For S\*-Borgergade/Adelgade-området gælder, at der kan påbygges 2 etager på eksisterende randbebyggelse. Området anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Indtil 15 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Boligerne skal anvendes til helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til boliger uden helårsstatus. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Resten af karreens bebyggelse er beliggende i område C omfattet af rammebestemmelser for blandet boliger og serviceerhverv. For C-området gælder, at området skal anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 40 og 75 procent.

I forbindelse med lokalplanlægning, der muliggør indretning af restauranter, kan der fastsættes maksimumstørrelser på disse, hvor dette er begrundet i miljømæssige eller trafikale hensyn.

Karreen er beliggende i Bymidteområde City. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang indgå i fællesanlæg. Der er mulighed for, at friarealer kan indrettes fælles på hævede dæk eller tagetager. Dette vil i videst muligt omfang blive gjort som krav i lokalplanen, da gårdarealerne er små og lysforholdene ofte ringe.

Butikker og andre publikumsorienterede funktioner i City skal normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikkernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur og det nuværende gademiljø. Samlede butiksarealer over

500 m<sup>2</sup> i en ejendoms kælder, stueetage, 1. sal og 2. sal skal fastholdes til butikformål. Bruttoetagearealet til butikformål til dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Parkeringskravet er bestemt af, at området i kommuneplan 2009 er beliggende i "tætbyen", hvor kravet til parkeringspladser til nyt etageareal ikke må overstige henholdsvis 1 plads pr 150 m<sup>2</sup> etage i S-området til serviceerhverv og i C-området til boliger og serviceerhverv 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>. I begge områder er kravet til nyt butiksetageareal af størrelsesordenen og maksimalt 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>.

Kommuneplan 2009 kan ses via hjemmesiden [www.kk.dk/kommuneplan](http://www.kk.dk/kommuneplan).

### Varmeforsyning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme.

Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

### Trafikstøj

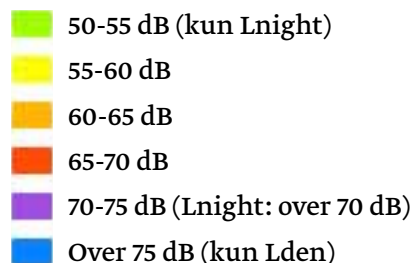
Trafikstøjniveauet omkring lokalplanområdet er højt, da det ligger i et stærkt trafikeret område i Indre By. På strækningen Gothersgade og Store Kongensgade var trafikstøjniveauet i 2005 på 65-70 dB. I de øvrige gader omkring lokalplanområdet var det på 55-65 dB.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ikke overstiger 46 dB i boligernes sove- og opholdsrum.

Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB.

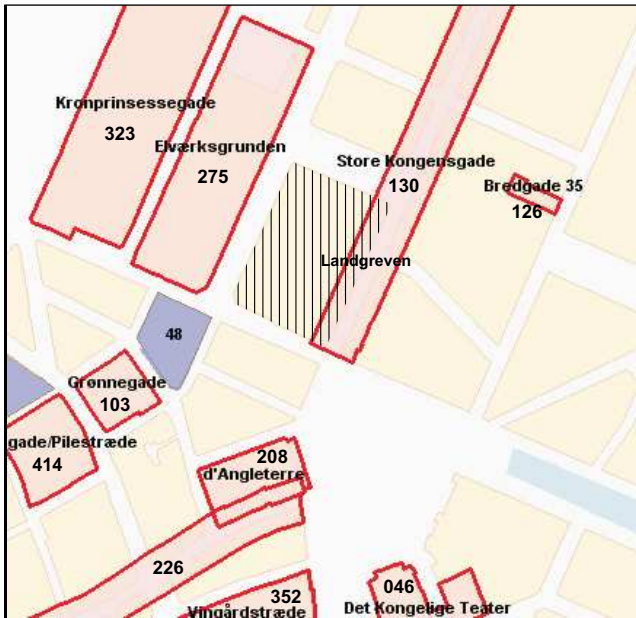
Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes, og samtidig overholde disse støjkrav. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.



*Støj kort, der viser lokalplanområdets belastning af støj fra vejtrafik. Som det ses er gaderne omkring lokalplanområdet meget belastede af støj og nyt boligbyggeri skal derfor sikres mod dette med støjdæmpende løsninger.*

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom altaner, atrium, terrasser o. lign. skal mindst et af disse overholde grænseværdien på 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes. Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med implementeringen af retningslinjerne i den nye vejledning. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser i forbindelse hermed.



*Eksisterende lokal- og byplanområder.*



*Eksempel på håndtering af regnvand som et rekreativt element.*



*Affaldshåndtering. Eksempel på centralsug for affald i lokalplanområdet.*

## Lokalplaner i kvarteret

Bebyggelsens stueetage langs Store Kongensgade er omfattet af bestemmelser i strøggadelokalplan nr. 130 "Store Kongensgade", sat ind som bilag bagerst i lokalplanpiæcen.

Øvrige lokalplaner og byplaner kan ses på hjemmesiden [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008).

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal søges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding, nedsivning/forsinkelse af regnvand gennem permeable belægninger o.lign.

## Virksomheder

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der ikke er virksomheder i lokalplanområdet, der vil give anledning til miljømæssige gener for boligbebyggelsen.

# Tilladelse efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Der har i området tidligere været og er stadig industrielle aktiviteter, hvorfor en række ejendomme vil kunne kortlægges på vidensniveau 1 og 2 ifølge Jordforureningsloven.

Der må regnes med, at der er sket forurening af jorden og grundvandet på en række ejendomme, som Teknik- og Miljøforvaltningen ikke er bekendt med.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil stille krav til oprensning til de enkelte byggerier i forhold til deres fremtidige anvendelse. Skal der for eksempel være boliger, institutioner eller anden følsom arealanvendelse, vil der blive stillet krav om en forureningsundersøgelse, og om at eventuel forurening fjernes, så der ikke er nogen sundhedsrisiko for fremtidige beboere og brugere af området på grund af forurening i jorden og grundvandet.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades. Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

## Lov om bygningsfredning

Der må ikke igangsættes bygningsarbejder på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, såfremt det går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne. Bygninger, der pr. 1. juni 1999 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet på nedenstående tegning.



■	Fredede bygninger
■	Skalatrín nr. 1
■	Skalatrín nr. 2
■	Skalatrín nr. 3
■	Skalatrín nr. 4
■	Skalatrín nr. 5
■	Skalatrín nr. 6

Plan med oversigt over fredede bygninger og SAVE-bevaringsværdier pr. 2008.



# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastlægges følgende bestemmelser for karreen afgrænset af Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde, primært ved at tilstræbe boligandelen øget, herunder gennem udnyttelse af egnede tagetager. Da området er stationsnært og velbetjent af busforbindelser, er det derfor oplagt at øge boligandelen,
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige, sammenhængende facaderækker, gennem bevarende bestemmelser,
- at sikre det enkelte hus en fortsat brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer o.lign. sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,
- at sikre, at nybyggeri opføres i et nutidigt formsprog af høj arkitektonisk kvalitet, der afspejler den tidsånd, nybyggeriet opføres i, for derved at sikre en arkitektonisk kontinuerlighed, der fortsat kan afspejle forskellige tidsepoker og arkitekturstrømninger,
- at forbedre friarealforholdene ved at fastlægge bestemmelser om, at gårdrummene alene indrettes med fælles opholdsarealer uden parkering og tilkørselsarealer, og at tage kan indrettes til fælles friarealer, hvor dette er en oplagt mulighed,
- at tilstræbe, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper, herunder gennem en forbedret balance mellem boliger og arbejdspladser og udnyttelse af den eksisterende tekniske infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet, samt gennem bevaring af eksisterende bebyggelse,
- at sikre, at nybyggeri og tilbygninger udføres som lavenergi klasse 1 byggeri, ligesom fælles friarealer indrettes efter bæredygtige principper,

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har i mødet den 10. december 2009 tiltrådt forslaget til ”Miljø i Byggeri og Anlæg” med de deri indeholdte minimumskrav og anbefalinger, som skal følges.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 25, 26, 35, 39, 40a, 40b, 627, 644 og 681, Sankt Annæ Vester Kvarter,

København, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2010 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

For delområde I gælder:

- a) Området må anvendes til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

## Kommentar

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

- b) I bebyggelse mod Gothersgade og Store Kongensgade skal stueetagen samt kælderetagen indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage mod gade må ikke anvendes til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.
- c) I bebyggelse med facade mod Gothersgade og Store Kongensgade skal der indrettes boliger på 2. sal og opefter. Indretning af boliger i de eksisterende bygninger på ejendommene Matr.nr.ne 644, 627 og 681 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, der oprindeligt er opført til erhverv, kan udelades.
- d) I side- og baghusbebyggelsen skal der indrettes boliger. Teknik- og Miljøudvalget kan – såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse – tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende.
- e) Uanset stk. 1, b) kan Teknik- og Miljøudvalget – hvor specielle arkitektoniske hensyn gør sig gældende, f.eks. ved bygninger, som er kendetegnet ved at være udført uden butik i stueetage og uden høj kælder – tillade de nævnte etager indrettet til boligformål.

- f) Uanset stk. 1, a) kan Teknik- og Miljøudvalget, hvor kommuneplanens rammer for den maksimale støjgrænse overskrides på facadearealet ud for boliger, tillade boliger uden helårsstatus, jf. i øvrigt § 8, stk. 7.

### Stk. 2.

For delområde II gælder:

- a) Området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan indtil 25 procent af etagearealet anvendes til boliger.
- b) I bebyggelse mod Gothersgade skal stueetagen og mod Landgreven samt Borberggade kan stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, og lignende.
- c) I bebyggelse med facade mod Landgreven og Borberggade kan der indrettes boliger på den øverste etage, når forholdene herfor er til stede.

## Kommentar

Det er kommunens ønske at skabe et mere levende byliv langs Borberggade og Landgreven. Dette kan gøres ved at etablere bogcafeer, udstillingslokale med lounge mv., eller at de eksisterende erhverv i ejendommene etablerer et publikumsorienteret rum til formidling af deres produkter, f.eks. vil de i § 6, stk. 4, h) nævnte glaskasse i stueetagen være oplagte til placering af disse formål. En børnehave eller vuggestue kunne også være en mulighed for at tilføre gadestrækningen lidt liv.

### Stk. 3.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Udover boliger og serviceerhverv kan Teknik- og Miljøudvalget tillade indrettet mindre institutioner – herunder vuggestuer og børnehaver – der kan indpasses i området med de begrænsede udendørs opholdsarealer, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse.
- b) Der må kun udøves virksomhed, som ikke forurener (virksomhedsklasse 1).
- c) Der må ikke indrettes erhverv over boliger.
- d) Den enkelte butik må ikke overstige et bruttoetageareal i størrelsesordenen 150 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal i området må forøges med højst 1.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på lov om planlægningsregler for beregning af bruttoetageareal til butikformål.

Det samlede bruttoetageareal for de eksisterende butikker i området er ca. 4.400 m<sup>2</sup>.

## § 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinjer/vejviddelingslinjer opretholdes, som vist på tegning nr. 2.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, jf. dog stk. 6.

### Stk. 2.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende "force majeure" situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse, jf. dog § 4, vejvidelsen mod Gothersgade, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 4, a).

### Stk. 3.

Der kan tillades opført mindre glaskarnapper som erstatning for eksisterende lyskasser på butiks- og stueetagens facader mod Borberggade og Landgreven. Glaskarnapperne må have en maksimal dybde svarende til lyskassens udstrækning foran butiksfacaderne, uanset bestemmelserne i § 4. Glaskarnapperne må have samme bredde som vindueshullet til butiksruden inden for den enkelte butiksenhed. Glaskarnapperne må ikke være til



Eksisterende lyskasser kan erstattes med glaskarnapper på butiksfacaden.



*Eksempel på lyskasse, der kan overbygges med glaskarnapper på butiksfacaden.*

hinder for færdsel langs facaden. Glaskarnapperne skal placeres på facaden efter en overordnet arkitektonisk idé for bebyggelserne i Landgreven og Borberggade, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Der må ikke opføres glaskarnapper og lignende langs de øvrige gadestræk i lokalplanområdet.

#### **Stk. 4.**

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade eksisterende, uudnyttede tagetager indrettet til boligformål med større egentlige boliger. Udnyttelse af en tagetage kan gøres betinget af forbedring af den pågældende ejendoms friarealforhold, f. eks. ved gårdsammenlægning eller indretning af fælles tagterrasser.

#### **Stk. 5.**

Der kan tillades opførelse af påbygning på taget af bebyggelsen "Borberggadehus" matr.nr. 644 Sankt Annæ Kvarter, København mod Borberggade. Påbygningens højde tilsammen med den eksisterende bygning må ikke overstige en samlet højde på 27,6 m målt fra gadeplan. Påbygningen skal trækkes tilbage fra eksisterende facadeflugt og aftrappes i højden, således at den ikke er nævneværdigt synlig fra gadeplan og ikke giver nævneværdigt skygge i forhold til eksisterende forhold. Den eksisterende facadehøjde på 21,4 m må ikke øges. Der henvises i øvrigt til lokalplantegning nr. 3 visende byggefelt samt lokalplantegning nr. 5 visende snittegning gennem Borberggadehus med påbygning.

#### **Stk. 6.**

Der kan tillades påbygning på taget af "Borberggadehus" matr.nr. 644 mod Gothersgade i en højde på 21,4 m målt fra gadeplan, når dette kan begrundes ud fra en styrkelse af den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk. Dette skal ses i sammenhæng med hele bygningens arkitektoniske udtryk - herunder påbygning på taget mod Borberggade. Påbygningen skal trækkes tilbage fra eksisterende facadeflugt og aftrappes i højden, således at påbygningen bliver naturligt integreret i det arkitektoniske udtryk set i sammenhæng med påbygningen på taget af "Borberggadehus" langs Borberggade.

#### **Stk. 7.**

Placering af cykelparkering, renovation og lignende skal primært ske i eksisterende bygninger. Såfremt dette ikke kan indrettes i eksisterende bebyggelse, kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere tilladelse opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende i områdets gårdrum.

#### **Stk. 8.**

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af påbygninger mod gårdarealer i form af trappetarne, gangbroer o. lign., når dette kan ske, uden at det forringer lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller de arkitektoniske forhold.

#### **Stk. 9.**

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade nedrivning af side- og baghusbebyggelse, når dette kan begrundes med forbedringer af lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller de arkitektoniske forhold.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1.**

#### **Bevaringsværdig bebyggelse mod gade**

For facadebebyggelsens gadeside gælder nedenstående retningslinjer, idet enhver ombygning eller ændring skal ske på en sådan måde, at de kvaliteter og karakteristiske træk, der er beskrevet for den enkelte bygningstype, som vist på lokalplantegning nr. 2, opretholdes og genskabes:

### **Kommentar**

*Den ældre bevaringsværdige facadebebyggelse er normalt i de historiske dele af Indre By opdelt i fire hovedtyper. I lokalområdet findes alle fire bygningstyper. Der henvises i øvrigt til nedenstående om de fire bygningstyper samt ordlisten.*

- a) Type 1 "Ildebrandshusene" - omfatter bebyggelsen, der er opført som beboelseshuse i årene umiddelbart efter branden i 1728, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk. Karakteristisk for disse huse er, at de overvejende er opført på smalle grunde. De har høj tagrejsning med røde tegltage, murede kviste



Baron Boltens Gård opført 1755-1771 er et eksempel på Type 1.

over mindst to fag med trekantgavl og med svære profilerede hvide gesimser ved tagfod og langs gavltrekant. Facaderne er overvejende pudsede og malede i husenes fulde højde og har ringe eller ingen udsmykning. Vinduerne er tætsiddende, sprossede og er ét fag brede. Porte og døre er kurvehanksbuede, ofte med profileret vederlag og slutsten, og ofte med glasparti i den øverste del og med glug over, der gentages øverst i gavltrekanten. Trappetrin er udført i granit eller sandsten og rækker ud på fortovet. Kælderhalse er ligeledes i granit, og tagrender og nedløbsrør er udført af zink.

Disse karakteristiske træk skal bevares. Enhver ombygning og ændring af facadebebyggelsen kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager ovennævnte særlige træk eller ændringerne iagttager de i e) nævnte bestemmelser.

- b) Type 2 "De Klassicistiske Borgerhuse" - omfatter bebyggelsen, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet, efter branden i 1795 og bombardementet i 1807, eller ældre ombyggede huse, der har fået et klassicistisk udtryk, og som har bevaret dette facadeudtryk. Karakteristisk for disse huse er en varieret facade-længde fra 4 til 9 vinduesfag, tegltage eller skifertage overvejende med 45° taghældning, smalle kviste, profileret hovedgesims, overvejende pudsede og malede facader i lyse farver, men også facader i blank mur, samt enkelte, hvor hele facaden er refendfugtet og malet. De to nederste etager - kælder- og stueetage - er ofte markeret ved anden facadebehandling enten ved refendfugning eller kvaderpudsning, ligesom facaderne ofte er udført med kordongesims mellem stueetage og 1. etage. Facaderne kan være udsmykket med enkle friser, ornamentik og vinduesindfatninger. Kendetegnende er også sprossede vinduer, smalle døre, ofte med glasparti i den øverste del, rundbuede porte med glasudsmykning i den øverste buede del, og buen eventuelt markeret med særligt udformet



Hjørneejendommen Store Kongensgade/Landgreven er et eksempel på Type 2.

slutsten. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, kælderhalse i granit, og tagrender og nedløbsrør af zink. Særlig karakteristisk er hjørneafskæringerne, der fremstår som facader med vinduer og eventuelt med dørparti. Sådanne karakteristiske træk skal bevares. Enhver ombygning og ændring af facadebebyggelsen kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager de i e) nævnte særlige bestemmelser.

- c) Type 3 er særligt fine og enestående bygninger, der ikke siden opførelsetidspunktet har undergået ødelæggende forandringer, og som i kraft af helt særlige arkitektoniske udtryk fremstår som markante og harmoniske bygninger i området. Bebyggelserne skal bevare deres nuværende udformning og må ikke ændres uden forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.
- d) Type 4 omfatter bygninger, der er opført efter midten af det 19. århundrede. Stilistisk en mere uklar type, som i tidens ånd ofte fremstår med en sammenblanding af forskellige stilarter. Endvidere indgår nyere bygninger, som rummer selvstændige arkitektoniske kvaliteter. Bygningerne har overvejende bevaret det oprindelige facadeudtryk, eller såfremt der er foretaget ændringer, er disse tilpasset den enkelte facades særlige udtryk og indgår overvejende på harmonisk vis i den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg. Eventuelle ændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en



Bernhard Hertz Solvvarrefabrik opført 1800 - 1830 er et eksempel på Type 3.

god helhedsvirkning såvel i forhold til det arkitektoniske særpræg på de pågældende gadestrækninger, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaderne, som i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger. Ændringer kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar, ordliste

**Blank mur:** Teglstensmur uden overfladebehandling, bortset fra fugning.

**Fag:** Betegnelsen for et „mellemrum“. Partiet mellem 2 tagspær, bindingsværksstolper o.lign. Et vinduesfag udfylder hullet mellem 2 murpiller eller bindingsværksstolper (facadelængde opgøres ofte i antal fag). Herudover betegner Vindue med 2 eller flere fag antallet af vinduesrammer i et vinduesfag (rammerne udfylder mellemrummene mellem lodpostene).

**Flunke:** Sidevægge på en kvist.

**Forbandt:** System, efter hvilket mursten anbringes.

**Frise:** Eksempelvis et dekorationsbånd af afvigende farve eller materiale eller en sribeformet billedfremstilling.

**Gavlkvist:** Bred kvist i murflugten på husets facade. Den strækker sig over flere vinduesfag og er oftest placeret over husmidten.

**Glug:** Mindre åbning med eller – oftest – uden lukke i mur, væg, dør eller tag.

**Hovedgesims:** Gesims, der afslutter facaden umiddelbart under taget.



Hjørneejendommen Gothersgade/Store Kongensgade er et eksempel på Type 4.

**Kordongesims:** Profileret led, der deler murfladen vandret.

**Kvader:** Natursten, der er tilhugget i firkantet form, så den kan finde anvendelse i murværk. Herhjemme er materialet oftest granit.

**Kvaderpudsning:** Pudsning, hovedsageligt af facader, der efterligner kvadre.

**Kurvehanksbue:** Flad rundbue.

**Kælderhals:** Snæver nedgang fra det fri til en kælder.

**Lisén:** En flad, retkantet murpille uden basis (fodstykke) og kapital (hoved).

**Ornamentik:** Udsmykning med dekorative figurer eller mønstre. Man skelner mellem planteornamentik, dyreornamentik og geometrisk ornamentik. Ofte er der tale om en sammenblanding af to af elementerne eller af dem alle tre.

**Refendfugning:** Murpuds, der ved hjælp af dybe fuger er opdelt i kvaderagtige bæltter.

**Slutsten:** Den øverste midtersten i hvælvings eller bues toppunkt. Ofte særlig tilhugget og udsmykket.

**Tagfod:** Enden af taget ved facaden.

**Vederlag:** Den flade, hvorpå en murbue, hvælvning, bjælke eller stik hviler.

e) Generelle bestemmelser:

**Facadebehandling.** Facader skal tilbageføres til deres oprindelige overflade, eller bevares, hvis denne er oprindelig. Pudsede facader skal males eller kalkes. Indfarvet puds må kun anvendes som afsluttende behandling, hvor denne behandlingsform oprindeligt har været anvendt. Facader i blank mur skal opretholdes, og evt. reparationer opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som i eksisterende facademurværk.

**Farver.** Facader må males i hvide og lyse pastelfarver. Øvrige farver kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

**Vinduer.** Nye vinduer skal udføres af træ og skal med hensyn til oplukkemåde og dimensionering udfor-

mes som det er karakteristisk for bygningstypen. Vinduer skal gives en dækkende malerbehandling. Vinduer må males i hvid. Øvrige farver kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Vinduer med sprosser må kun udføres med enkelt lag glas og kitfals. Der må kun anvendes klart planglas. Bestemmelserne gælder ikke for butiksvinduer.

**Tagvinduer.** I tagetager må der i tagflader mod gade kun isættes tagvinduer med et lysningsareal på maksimalt 55 x 78 cm, eller kviste, som er karakteristisk for den pågældende bygningstype. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller tagvinduer med tilsvarende dimensioner og udseende eller glastagsten.

**Tagrender og nedløb.** Tagrender og nedløbsrør af plast må ikke anvendes.

## Stk. 2.

### Bebyggelse mod gård

For den på lokalplantegning nr. 2 viste typeangivne samt bevaringsværdige side- og baghusbebyggelse samt for facadebebyggelsens gårdside gælder, at større ombygninger eller væsentlige ændringer af bebyggelsens udseende, såsom ændrede vindues- og dørtyper, ændring af tagudformning, ændring af facadekarakteren, herunder væsentlig facadebehandling og lignende, ikke må ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse og skal i princippet udføres som i stk. 1.

## Stk. 3.

### Tagterrasser

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre udskæringer i taget mod gårdsiden på facadebebyggelsen med henblik på etablering af tagterrasser, i hvilken forbindelse tagfladen mod gaden dog ikke må ændres. Ingen del af en tagterrasse i en facadebebyggelse må række op over tagrygningen, men skal holdes bag den skrå tagflades afskæring.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser etableret på side- og baghusbebyggelsen. Adgang til tagterrasser skal ske inde fra huset.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opsætning af altaner på side- og baghusbebyggelsen samt på gårdsiden af facadebebyggelsen. Udformningen af terrasser og altaner skal med hensyn til dimensionering, materiale, farve, byggeteknik m.v. harmonere med den enkelte bygnings facade og respektere den enkelte bygnings arkitekturstil.

## Stk. 4.

### Nybyggeri generelt

a) Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2 og 3, skal fremstå i et nutidigt og moderne formsprog og med en arkitektonisk udformning, der tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige træk, der præger bebyggelsen på den pågældende gadestrækning, jf. stk. 1. I relationen mellem eksisterende bebyggelse og nybyggeri skal lægges særlig vægt på:

- Facadelængder
- Gesims- og bygningshøjder
- Facadedisponering med hensyn til hovedopdeling og balancen mellem lodrette og vandrette linjer
- Materialers karakter og egenskaber, herunder patineringssevne.

Materialer skal være bæredygtige og have miljøklassifikation som f.eks. svanemærket.

- b) Der kan tillades tagpåbygninger på ejendommen "Borgergadehus" matr.nr. 644 Sankt Annæ Vester Kvarter. Teknik- og Miljøudvalget kan i øvrigt tillade tagpåbygninger hvor dette efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er arkitektonisk forsvarligt og højner eller forstærker den enkelte ejendoms arkitektoniske udtryk såvel som funktion.
- c) Tagpåbygninger med ekstra etagemetre skal udføres i et terrasseret forløb eller tilbagetrukket fra facadeflugt. Skyggevirksomhed og bygningsprofil må ikke påvirkes væsentligt i forhold til eksisterende forhold på ejendommen og dennes omgivelser, og påbygningen må ikke synes væsentlig fra gadeside.
- d) Tagpåbygninger skal udføres i arkitektonisk harmoni med den eksisterende ejendoms karakteristika. Tagpåbygninger skal udføres som lette konstruktioner i glas, stål eller træ, og fremstå med en let facadebeklædning, der passer til den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk og bevaringsværdige træk, og være udført i et nutidigt formsprog af høj arkitektonisk kvalitet.
- e) Nye vinduer og døre skal udføres i aluprofiler med så spinkelt profil som muligt.
- f) Flade tage skal begrønnes med sedum eller lignende beplantning.
- g) Der kan tillades etablering af solceller eller -paneler, eller andre bæredygtige elementer på taget som en integreret del af arkitekturen. Placering, omfang og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- h) Der kan tillades mindre glaskarnapper i stueetagen af ejendommen "Borgergadehus" matr.nr. 644 Sankt Annæ Vester Kvarter på facadestrækningen Borgergade/Landgreven, samt ejendommen på matr.nr. 681 Sankt Annæ Vester Kvarter på facadestrækningen mod Landgreven, jf. i øvrigt § 5, stk. 3. Glaskarnapperne skal udformes således, at de passer til ejendommenes arkitektoniske udtryk og karakter. Glaskarnapperne skal placeres efter en overordnet arkitektonisk idé set ud fra en helhedsbetragtning af butiksfacaderne og ejendommen som helhed. Glaskarnapperne skal fremstå som lette konstruktioner i stål og glas, eventuelt med trælamelskærme placeret som en del af det arkitektoniske udtryk af glaskarnappens udformning. Glaskarnapperne skal have glastage.
- i) Farver på udvendige bygningsdele af nybyggeri skal give bygningens facadeudtryk en god helhedsvirk-

ning set ud fra den enkelte bygning såvel som i relation til omgivelserne.

## Kommentar

Begrønning af tage kan reducere regnvandsnedslivning på terræn med 50 procent. Dermed belastes kloaknettet mindre, og oversvømmelser af kældre kan undgås. Begrønningen er tillige med til at varmeisolere bygningen, ligesom begrønning kan medvirke til en længere holdbarhed af tagmaterialet, end hvis der ikke var begrønning på taget. Der kan læses mere om begrønning af tage mv. og bæredygtige materialer i pjecen ”Miljø i byggeri og anlæg” fra 2009.

### Stk. 5.

#### Skiltning, belysning mv. generelt

Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter, jf. stk. 1.

Skiltning og belysning af flere butikker på en større sammenhængende facadestrækning i samme ejendom skal udføres efter en overordnet skilte- og belysningsidé for ejendommen, således at der opnås et roligt og harmonisk helhedsindtryk af ejendommens butiksfacader også set i sammenhæng med den øvrige facade og gadebilledet som helhed.

Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har den 10. december 2009 godkendt ”Arkitekturpolitik i København”. Denne pjece indeholder retningslinier for skiltning, belysning og andet facadeudstyr, og viser eksempler på, hvordan kommunen ønsker at skilte, belysning og facadeudstyr udformes. Arkitekturpolitikken kan læses og downloades på [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

### Stk. 6.

#### Tekniske installationer mv. generelt

a) Opsætning af antenner skal ske så diskret som muligt og skal på bygninger placeres ved tagfladen i tilknytning til skorsten, kviste o.lign. Der må ikke opsættes parabler. Mobilantener skal udformes

som en integreret del af arkitekturen, eller placeres så diskret som muligt.

- b) Der må ikke opsættes synlige ventilationsanlæg, -units mv. på tag. Disse skal udføres inde i bygningen – f.eks. på hanebåndsløft, eller som en integreret del af arkitekturen – f.eks. som en integreret del i nybyggeri.
- c) Afkast skal ske i eksisterende skorstene eller i ombyggede skorstene, eller som en integreret del af arkitekturen. Afkast må ikke placeres på facader, f.eks. ført fra butik i stueetagen. Afkast skal i stedet føres inde i bygningen eller udført som integreret del af arkitekturen.

## Kommentar

Ofte kan eksisterende skorstene anvendes til ventilationsafkast. Dette er en smuk løsning til f.eks. den ældre bygningsmasse, hvor skorstenene er karakteristiske elementer på bygningernes tage. Hvis den eksisterende skorsten er for smal til at rumme afkastet, kan man udvide skorstenen så den passer til afkastet. Dermed bevarer man det traditionelle udtryk af en skorsten på den ældre bygningsmasse.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlægs tilkørselsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens bestemmelse indgå i fællesanlæg og skal udføres på en måde, der medvirker til at give området kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Ubebyggede arealer skal anlægges som tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og brugere og må ikke indrettes med parkering. Der skal etableres begrønning, hvor dette er muligt, ligesom der skal etableres regnvandsopsamlingsanlæg til rekreative og bæredygtige formål f.eks. vanding af planter.

## Kommentar

Ubebyggede arealers kvalitet afhænger især af belægninger, beplantning og indretning i forhold til lys og skyggeforhold, ligesom rekreative elementer som mindre vandløb er med til at bidrage til et godt uderum. Forskellige belægninger kan medvirke til at understrege brugen af uderummet, f.eks. hvor der er et flow af gående trafik og hvor der er opholdsarealer. Dette afgrænser også brugen af rummet på en langt bedre måde end f.eks. hegning af forskellig art – som jo ofte mere virker afvisende end imødekommende, og som tillige kan virke skæmmende på omgivelserne. Vil man understrege en grænse mellem privat og offentlig zone kan man i stedet med fordel bruge beplantninger ved espalier, store krukke og lignende.

### Stk. 2.

De på lokalplantegning nr. 3 viste forbindelser med offentlig passagemulighed kan etableres, når forholdene herfor er til stede.

### Stk. 3.

#### Tilgængelighed

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes, så de er trygge at færdes og opholde sig på og skal udformes, så de tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 4.

#### Bevaringsværdige træer

Eksisterende træer i lokalplanområdet må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, og skal sikres mod beskadigelse under bygnings- og andre jordarbejder efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger. Træer i gårdrummene skal bevares, og beskyttes mod beskadigelser.

### Stk. 5.

#### Belysning

Belysning og belysningsanlæg på friarealer skal fremhæve bebyggelsens arkitektur og områdets opholdsarealer og må ikke være til gene for beboere og brugere.

### Stk. 6.

#### Parkering

- Parkeringsdækningen skal mindst og må maksimalt være 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> boligetageareal. Parkeringen skal etableres i konstruktion i form af parkeringskælder. Det kan tillades, at der etableres enkelte parkeringspladser på terræn til handicappladser.
- Parkeringsdækningen skal mindst og må maksimalt være 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Parkeringen skal etableres i konstruktion i form af parkeringskælder. Det kan tillades, at der etableres enkelte parkeringspladser på terræn, f.eks. handicappladser.
- Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. 50 procent af pladserne skal indrettes som overdækket cykelparkering. Placering, omfang og udformning af cykelstativer og -parkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 8. Foranstaltninger mod forureninggener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

### Stk. 2.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

### Stk. 3.

Det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer må ikke overstige 46 dB i boligernes sove- og opholdsrum og ikke 51 dB i kontor- og hotelbyggeri. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

### Stk. 4.

For udendørs opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom altaner, atrium, terrasser o. lign., skal mindst et af disse overholde grænseværdien på 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

### Stk. 5.

Nye boliger eller daginstitutioner må ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden, jf. dog stk. 6.

### Stk. 6.

Uanset stk. 5 kan der dog ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

### Stk. 7.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legepladser og lignende, der betegnes som følsom anvendelse, skal den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 m dokumenteret ren jord.

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

#### Lavenergi

Ny bebyggelse skal opføres således, at den kan klassificeres som en lavenergibygning klasse 1.

## Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunk-



tet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygningsklasse 1, som er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2.

#### Byøkologiske tiltag

- a) Der kan tillades bæredygtige elementer som solceller og/eller -paneler, begrønnede tage og andre byøkologiske tiltag, som en integreret del af arkitekturen på nybyggeri eller som til- og påbygninger på det eksisterende byggeri.
- b) Der kan tillades bæredygtige elementer som regnvandsopsamling til brug for vanding og rekreative udfoldelser, forsinkelsesanlæg og andre byøkologiske tiltag som en indtegreret del af udformningen af fælles udearealer.

### Stk. 3.

#### Regnvand

- a) Bortledning af regnvand skal håndteres på egen grund ved nedsivning, forsinkelse eller opsamling af regnvand eller lignende foranstaltninger og ikke ledes direkte til kloak. Bygherre skal dokumentere, at håndtering af regnvand ikke kan ske på egen grund, hvis bygherre kun ønsker at bortlede regnvand til kloak.
- b) Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine er en betingelse for ibrugtagning.

## Kommentar

Forsinkelse af regnvand kan blandt andet ske ved begrønning af tage med sedum eller lignende. Begrønningen har den yderligere tilgift, at den beskytter tagbelægningen og dermed forlænger tagets levetid i forhold til almindelige tage.

## § 10. Ophævelse af lokalplan

Strøggadelokalplan nr. 130 "Store Kongensgade", som ligger inden for lokalplanområdets afgrænsning, ophæves.

## § 11. Retsvirkninger

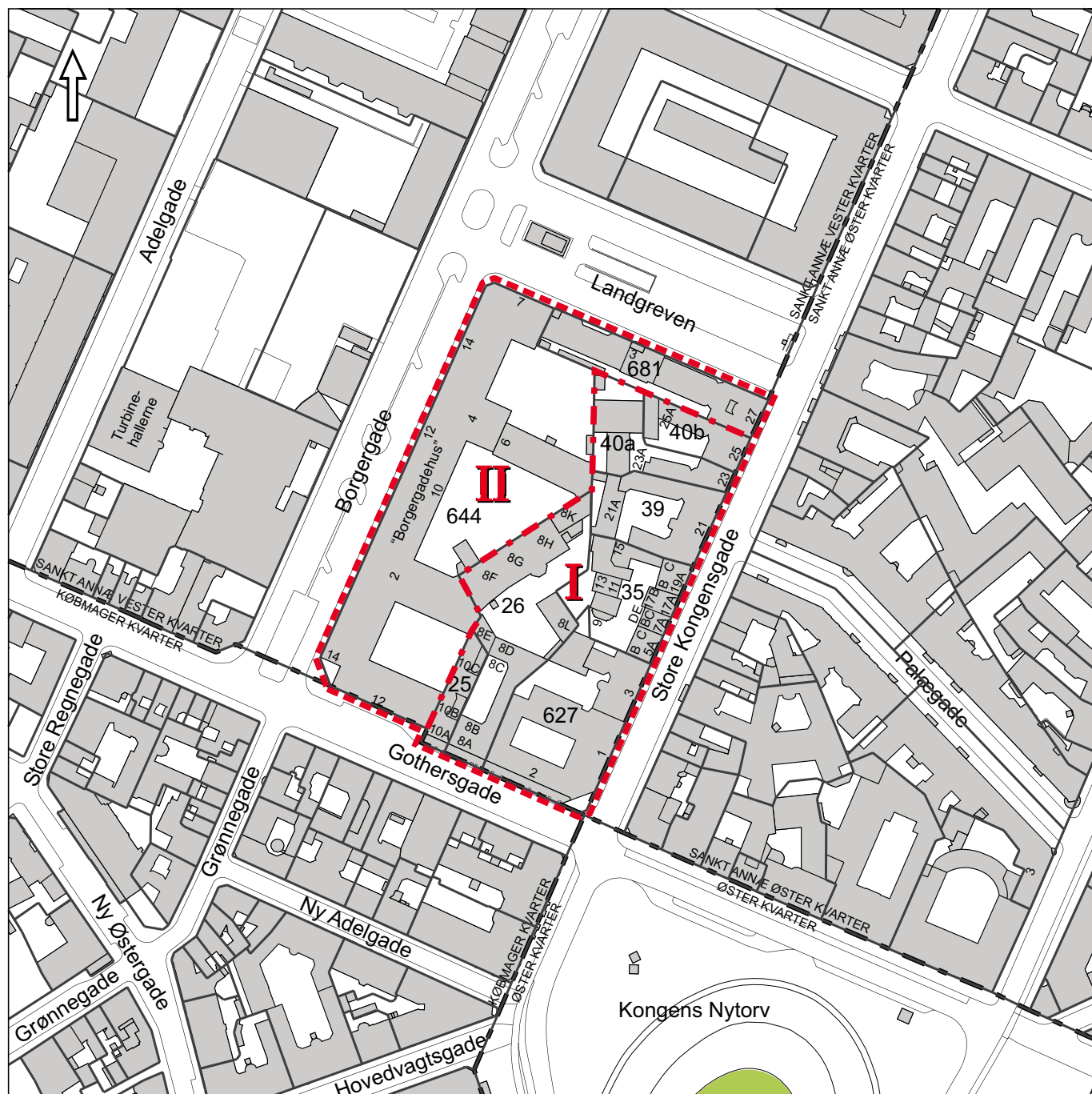
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod forbehold taget i givne byggetilladelser, og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne. Bygninger, der pr. 1. juni 1999 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet på tegning nr. 2.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Bortskaffelse og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinier. Disse kan hentes på Center for Miljø hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).
- g) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- h) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede grundvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette hensigtsmæssigt.
- i) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for husholdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- j) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinjer "Miljø i byggeri og anlæg".

# Tegning nr. 1

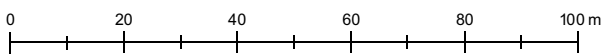
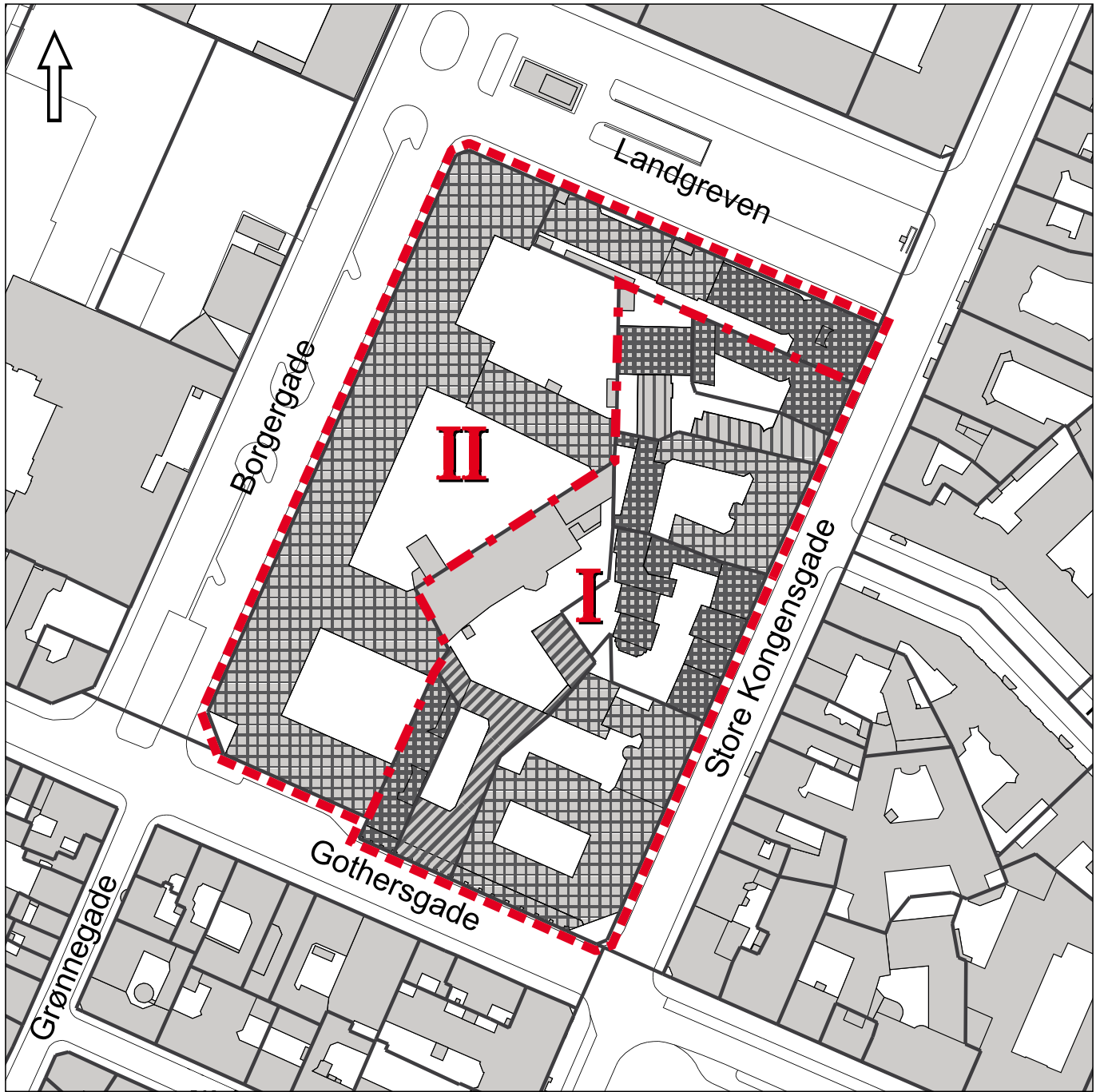


1:2000 0 20 40 60 80 100 m


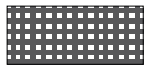


Lokalplanområdet med omgivelser

- Grænse for lokalplanområde
- . - . - . Grænse mellem delområde I og II



## Tegning nr. 2



### Bygningstyper

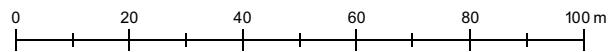
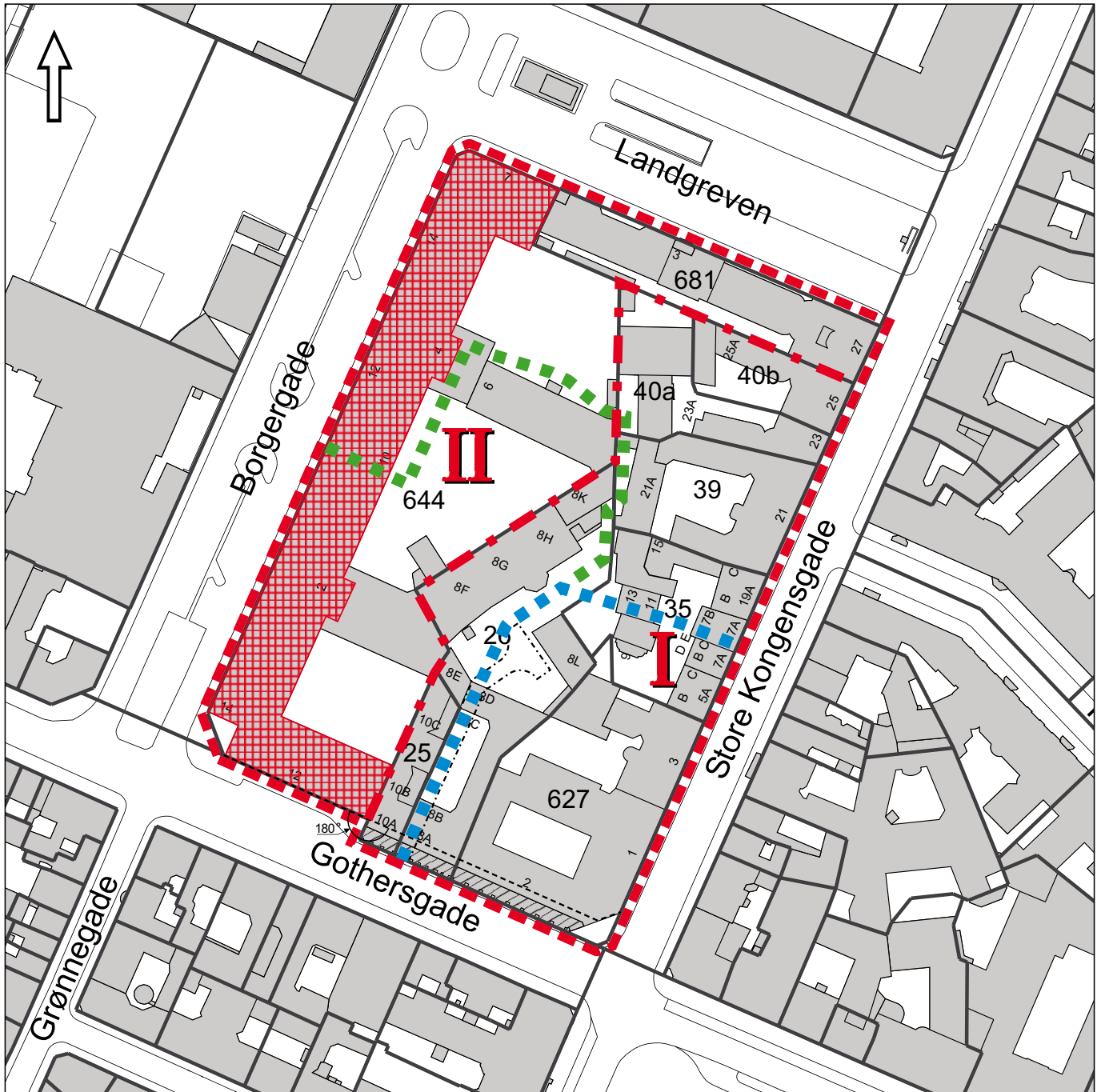
-  Type 1
-  Type 2
-  Type 3
-  Type 4

### Fredede og bevaringsværdige bygninger







-  Fredede bygninger
-  Bevaringsværdige bygninger



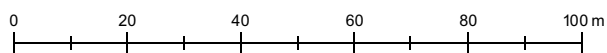
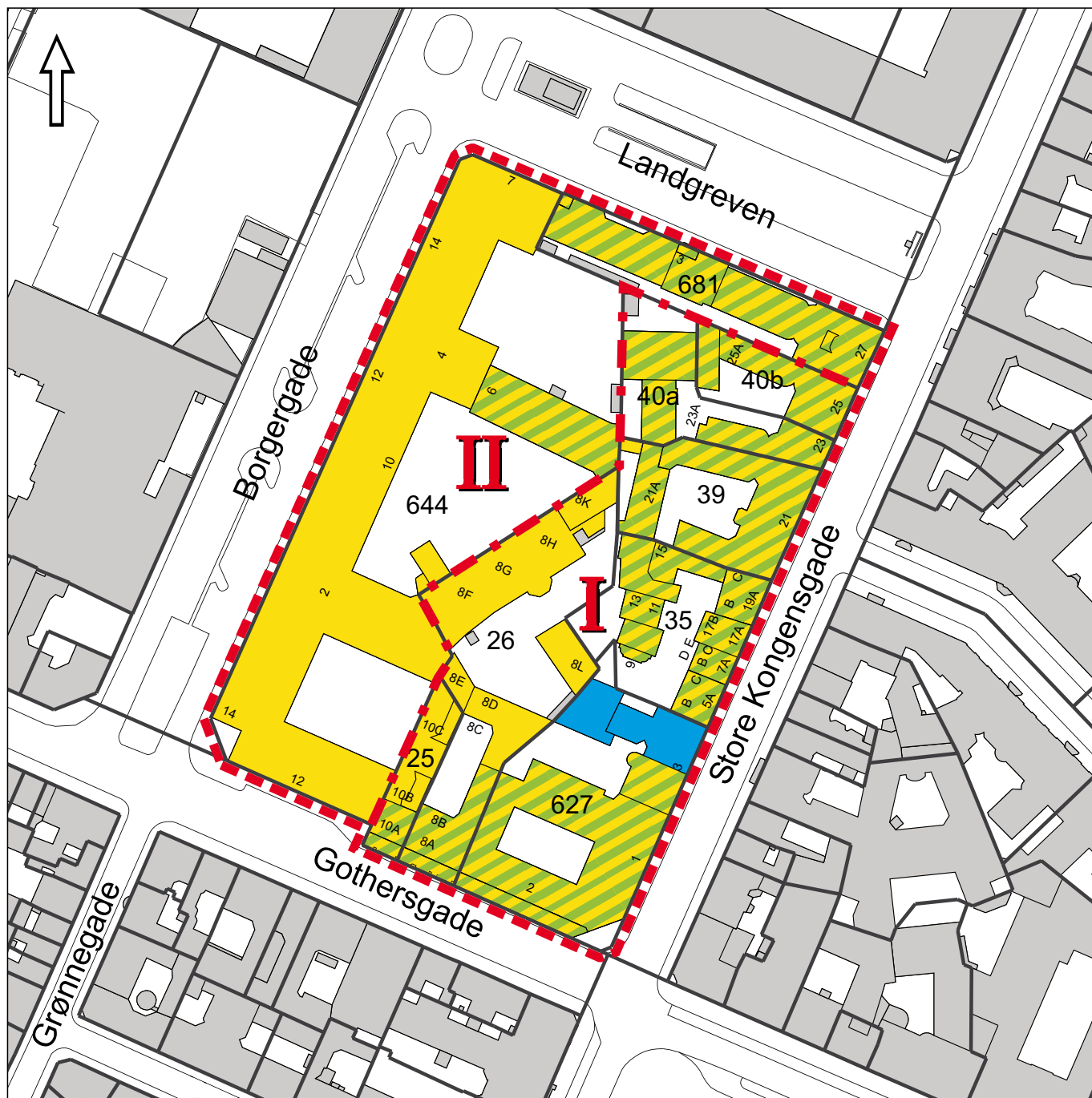
# Tegning nr. 3



Byggefelt, vejudvidelseslinjer samt stiforløb

-  Byggefelt
  -  Byggelinjer/vejudvidelseslinjer
  -  Eksisterende privat fællesvej
  -  Eksisterende arkade
-  Eksisterende offentlig passage
  -  Mulig fremtidig offentlig passage

## Tegning nr. 4



### Områdets anvendelse



Erhverv



Erhverv med mulighed for bolig på øverste etager



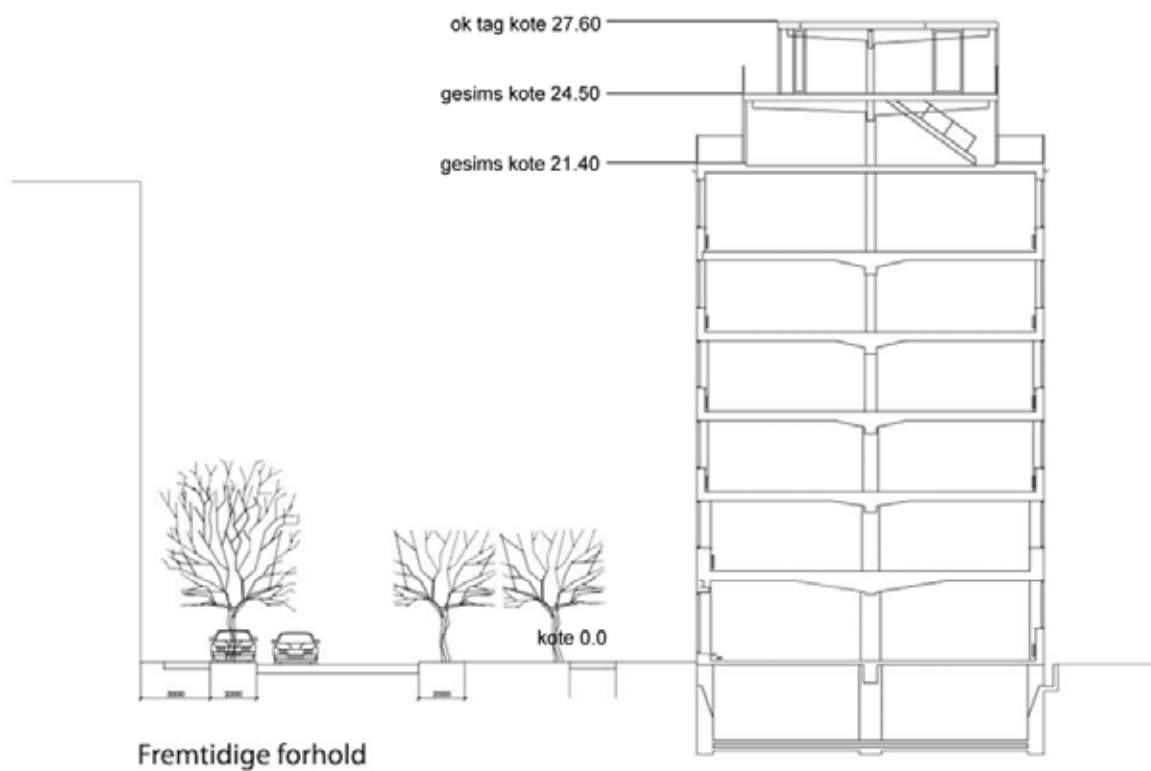
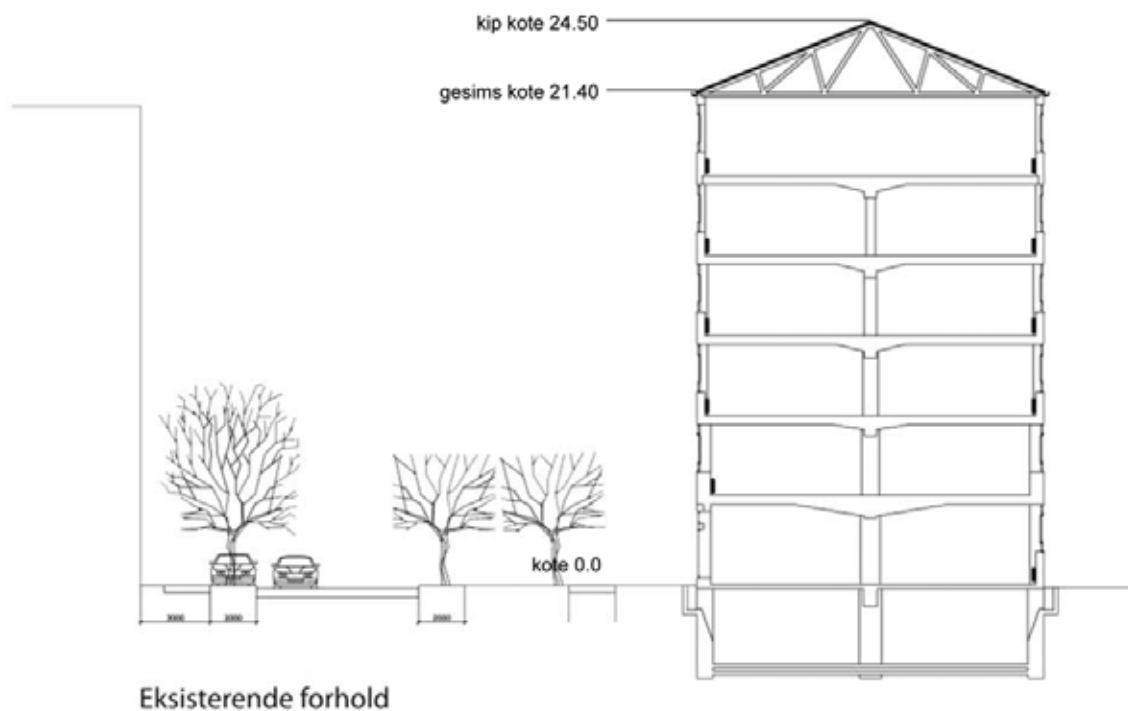
Kulturelle formål



Delområde I og II

## Tegning nr. 5

"Borgergadehus".





# Københavns kommune

## Lokalplan nr. 130.

Lokalplan for området omfattende de dele af facadeejendommene mod Store Kongensgade, der ligger inden for afstande af 15 m fra de eksisterende vejlinier på strækningen mellem Kongens Nytorv og Gernersgade/Esplanaden.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Store Kongensgade på strækningen mellem Kongens Nytorv og Gernersgade/Esplanaden opretholdes som citypræget butiksgade. Dette sker ved dels at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende dels at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende.

Endvidere er formålet at sikre, at eventuelle ændringer af bygningernes gadefacader, bl.a. for så vidt angår skiltning, sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

Lokalplanen omhandler alene ovennævnte emner, og regulering af andre forhold, forudsætter om fornødent supplerende lokalplan.

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 25.688 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 219, 253 og 254 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, ejendommene matr.nr.ne 70 og 504 F 3 B Sankt Annæ Vester Kvarter, København, dele af ejendommene matr.nr.ne 215, 220, 223, 224, 225, 229, 230, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 A, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 252, 255, 256, 257, 260, 261 A, 262, 263, 270, 271, 272, 333, 338, 343, 372, 373, 375 og 376 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, samt dele af ejendommene matr.nr.ne 35, 36, 37, 38, 39, 40 A, 40 B, 41 A 1, 41 A 2, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 61, 62, 63, 64 A, 64 B, 65, 66 A, 69 A, 71, 504 C 2, 504 C 3, 504 D 6, 504 F 4, 504 F 6, 509, 627 og 656 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. marts 1988 udstykkes i området.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* Den nederste etage – stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over

gadeniveau – fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 kan stueetagen i facadebebyggelsen på ejendommen matr.nr. 263 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, anvendes til politistation og dertil hørende funktioner.

*Stk. 3.* Uanset stk. 1 kan magistraten i særlige tilfælde - hvor specielle arkitektoniske hensyn gør sig gældende f.eks. ved fredede bygninger, som ikke oprindeligt er opført med butik i den nederste etage – tillade denne etage indrettet til boligformål eller serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv samt anden virksomhed, der efter magistratens skøn naturligt kan indpasses i området.

*Stk. 4.* Magistraten, (Plandirektoratet) kan i særlige tilfælde uanset stk. 1 – hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede – tillade indretning af den i stk. 1, 2. afsnit, nævnte virksomhed.

### § 4. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* Bygningernes facade mod Store Kongensgade skal, for så vidt angår materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden magistratens tilladelse.

*Stk. 2.* Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden magistratens godkendelse.

### § 5. Tilladelse fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne.

Hvilke bygninger, der pr. 1. marts 1988 var fredet i henhold til lov om bygningsfredning, fremgår af tegning nr. 25.688.

### § 6. Eksisterende bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og



dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

#### § 7. Påtaleret

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

Nærværende lokalplan med indhæftede plan nr. 25.688 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 2. marts 1989 og endeligt bekendtgjort den 25. maj 1989.

#### § 8. Dispensationer

Den samlede magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

#### § 9. Servitutbortfald

Byplan nr. 56, tinglyst den 11. februar 1969 ophæves for så vidt angår bestemmelsen i § 2 om indretning af den underste etage inden for det af lokalplanen omfattede område.

*Københavns magistrat, overborgmesterens afdeling, den 14. september 1989*

p.o.v.

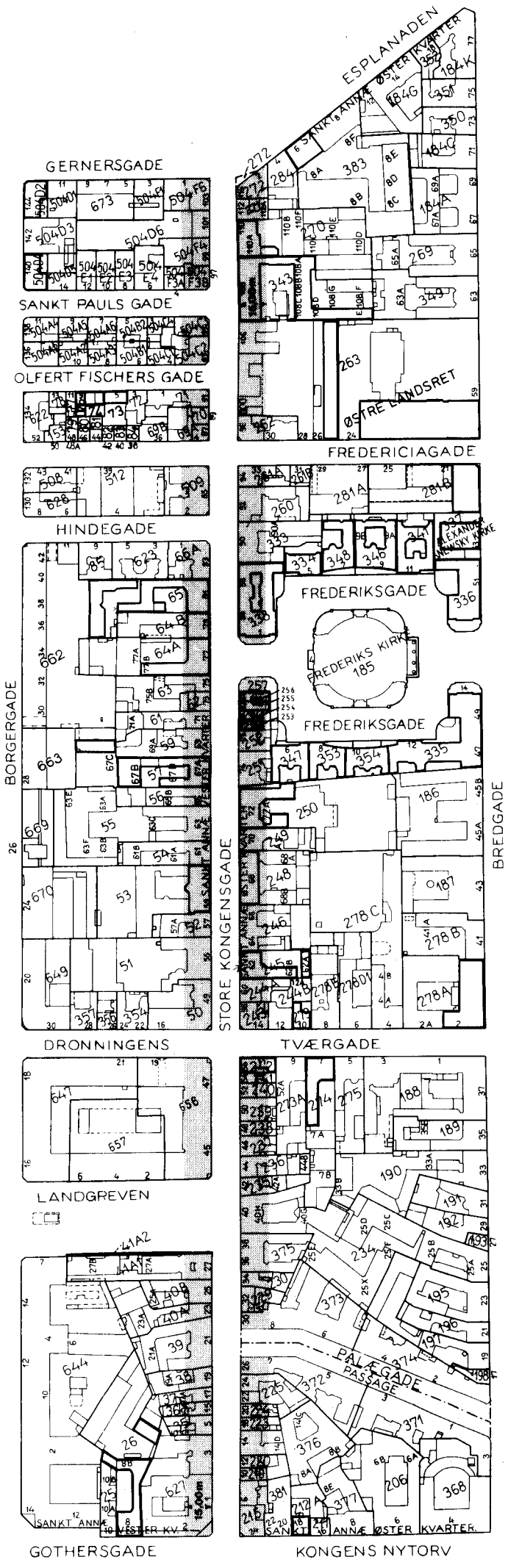
**Jesper Thorkildsen**  
vicekontorchef

*/ Kim Brodersen*  
fuldmægtig

INDFØRT I DAGBOGEN  
den 14. september 1989  
KØBENHAVNS BYRET  
Lyst

på de anførte ejendomme, hvoraf nogle er opdelt i ejerlejligheder

*Kirsten Nielsen*



EMNE <b>LOKALPLAN</b>	JOUR NR. <b>LP. 748</b>
	MÅL
KVARTER <b>SANKT ANNÆ ØSTER OG VESTER KVARTER, KØBENHAVN.</b>	TEGN. NR. <b>25688</b>
TEGN. DATO	
<b>OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET</b>	
<b>LOKALPLANAFDELINGEN · FARVERGADE 27 A · 1463 KØBENHAVN K</b>	

 **LOKALPLANOMRÅDE**  
 **FREDEDE BYGNINGER PR. 1.3.1988**

# 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, evt. 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 indsigt 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 endelig 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 at gennemføre ændringer på ejendommen.

# Mindretalsudtalelser

