



# NANSENSGADE TILLÆG 1

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 234

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 234 Nansensgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

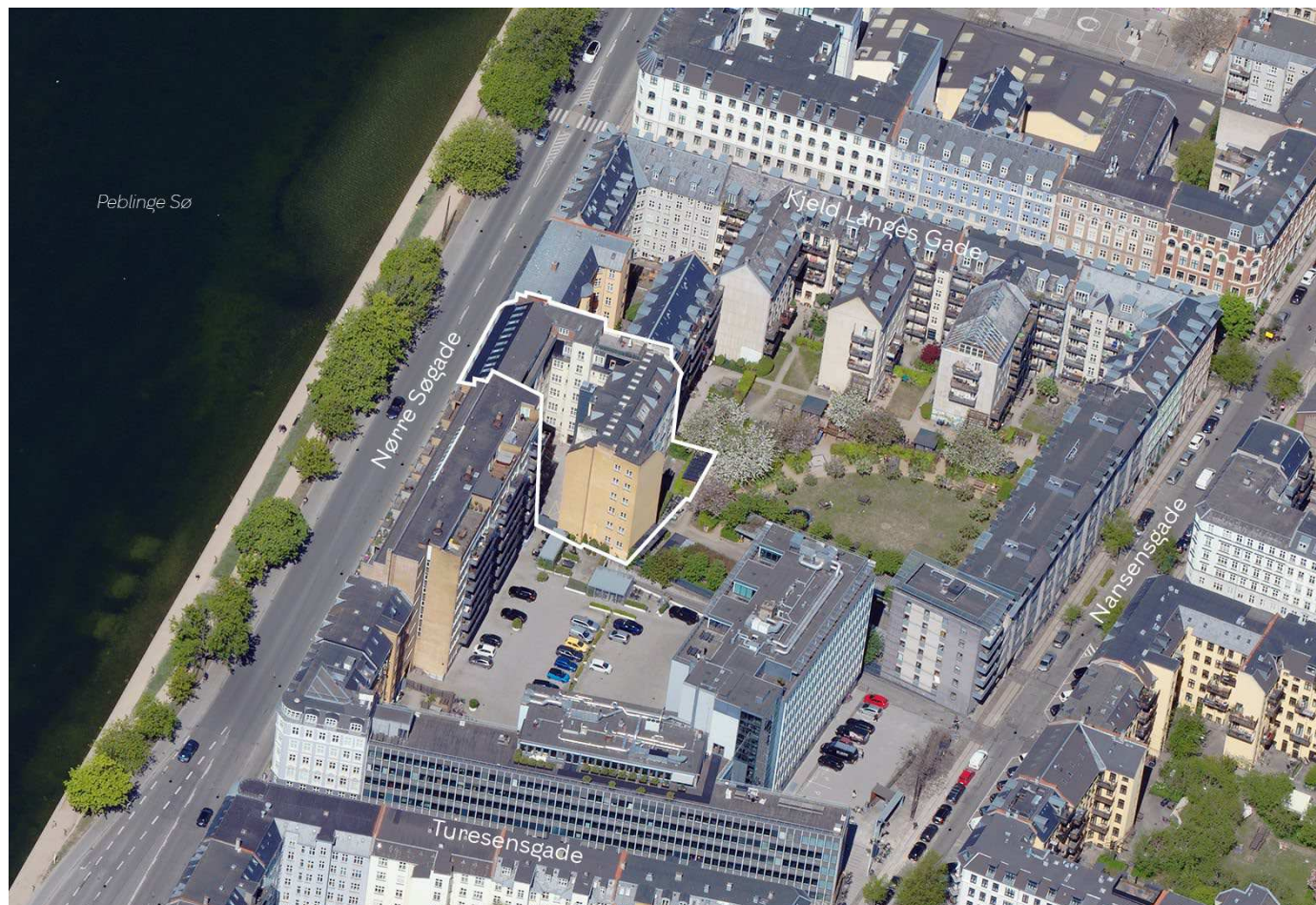
Offentlig høringsperiode fra den 31. maj 2024 til den 26. august 2024.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>14</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	14
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	14
Lokalplantillæggets indhold .....	4	§ 3. Anvendelse.....	14
Miljøforhold.....	6	§ 4. Cykelparkering.....	15
Bevaringsværdige bygninger.....	7	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>8</b>	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
Overordnet planlægning.....	8	§ 7. Ubebyggede arealer.....	17
Kommuneplan 2019.....	8	§ 8. Støj og anden forurening .....	17
Lokalplaner i kvarteret .....	8	§ 9. Matrikulære forhold .....	17
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	8	§ 10. Retsvirkninger .....	18
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	9	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	18
Spildevandsplan .....	9	Kommentarer af generel karakter .....	18
Sikring mod oversvømmelse.....	10	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	19
Vandforsyningsplan .....	10	Tegning 2 · Anvendelse .....	20
Varmeplanlægning .....	10	Tegning 3 · Cykelparkering .....	21
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>11</b>	Tegning 4 · Bevaringsværdige bygninger.....	22
Affald .....	11	Tegning 5 · Altaner .....	23
Jord- og grundvandsforurening .....	11	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>24</b>
Museumsloven.....	12	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring .....	12		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	12		

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2023.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af ejendommen beliggende Nørre Søgade 35, matr.nr. 54 ønsker at udnytte rammen i kommuneplan 2019 til at udvide den nuværende anvendelse fra bolig til bolig og serviceerhverv.

I Kommuneplan 2019 er ejendommen en B4-ramme med stjernebemærkning, der tillader serviceerhverv.

I lokalplan 234 Nansensgade er ejendommens anvendelse fastlagt til boligformål med mulighed for at indrette butik- og kontorlokaler og lignende i stueetagen mod Nørre Søgade.

Anvendelsen af ejendommen i dag er overvejende kontor med boliger i den øverste etage.

Tillægget giver mulighed for etablering af flere boliger i baghuset og sikrer, at boligerne har gode vilkår. Tillægget giver desuden mulighed for etablering af serviceerhverv, såsom hotel og kontor.

Muligheden for at etablere boliger udløser det et krav til friareal, som ikke er mulig at overholde. Som en del af boligerne opholdsareal er der adgang til fælles gård. Det er vurderet, at der er tilstrækkeligt opholdsareal og fraviger derfor friarealkravet.

Bygningen på ejendommen har en høj bevaringsværdi (SAVE 3), og tillægget sikrer, at bygningerne bevares.

Tillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Nørre Søgade 35 ligger i området Nørrevold Kvarter i Bydelen Indre By. Kvarteret henvender sig til Nørre Søgade, og Peblinge Sø mod vest, Kjeld Langes Gade mod nord, Nansensgade mod øst og Turesensgade mod syd.

Lokalplanområdet udgøres af et etagebyggeri bestående af et forhus, en mellembygning og et baghus.

### Egenart

Nørrevold Kvarter blev udbygget over en kort årrække efter 1870, kort efter det blev muligt at bygge udenfor Københavns volde. Karréen er sammensat af byggeri fra forskellige perioder. Bygningen mod syd er fra 1969. Derudover er der ejendomme mod Nansensgade der er fra 1970 og 1998.

Området kendetegnes af karrebebyggelse med etagebyggeri til boliger med butik- og kontorlokaler i stueetagen. Karreernes randbebyggelse består overvejende af 5-etagers bygninger af ens størrelse og gesimshøjde, hvilket er med til at give et sammenhængende udtryk. Mod søerne fremstår bebyggelsen med et harmonisk helhedspræg.

Etagebyggeriet på Nørre Søgade 35 er opført som industribygning til kontor/produktion i 1917.

### Eksisterende trafikforhold

Ejendommen vejbetjenes fra Nørre Søgade gennem en port. Der er cykelstier langs med Nørre Søgade. Der er markeret tre parkeringspladser i gårdrummet.

Nørre Søgade er en regional vej med trafikhastighed på 50 km/t.

Lokalplanområdet busbetjenes fra Vester Farimagsgade og Fredriksborggade.

Området ligger ca. 750 m fra metrostationen Forum og 900 m fra S-togsstationen Nørreport og er dermed stationsnært beliggende.

### Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>.

## Lokalplantillæggets indhold

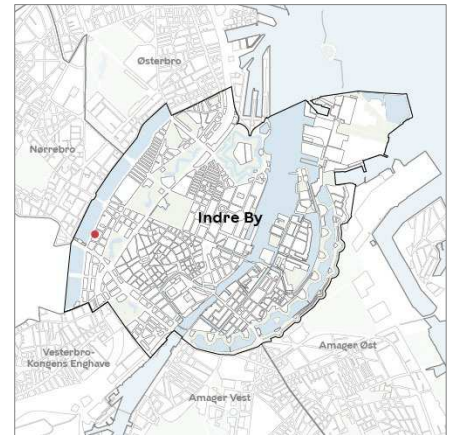
### Indledning

Lokalplantillægget muliggør boliger og serviceerhverv.

### Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder. Desuden kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Områdets placering i bydelen.



Facade mod Nørre Søgade.



Facade mod Nørre Søgade.



Mellemhusets facade set fra gårdrummet.



Forhusets facade set fra gårdrummet.

## **Fremtidige trafikforhold**

Der forventes ikke at komme mere biltrafik på de omkringliggende veje på baggrund af at det vurderes at den ændrede anvendelse ikke genererer mere trafik.

Lokalplanens mulighed vurderes ikke at medføre en væsentlig stigning af cykeltrafik på de omkringliggende veje.

## **Bil- og cykelparkering**

Der må ikke etableres nye bilparkeringspladser i lokalplanområdet, og området vil derfor være bilfrit.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikres, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

Lokalplanen muliggør etablering af altaner på baghusets østfacade mod det fælles gårdanlæg.

Ved etablering af ventilationsanlæg skal teknik placeres under tag.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## **Ekspropriation**

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

## **Kommuneplan 2019**

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger med en stjernebemærkning, der tillader etablering af serviceerhverv.

## **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) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### **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) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

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.

Det vurderes på baggrund af, at der alene er tale om en anvendelsesændring, hvor der ingen påvirkning er af landskab, natur og grønne områder, befolkning og menneskers sundhed, forurenede virksomheder og risiko, jordforurening, grundvand og overfladevand. Derudover vil påvirkningen af arkitektur, kulturarv,

trafik og ressourceanvendelse være af mindre væsentlig påvirkning og på baggrund heraf konkluderes, at det ikke giver anledning til at udarbejde en miljøvurderingsrapport.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Nørre Søgade. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger, hoteller, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse/blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

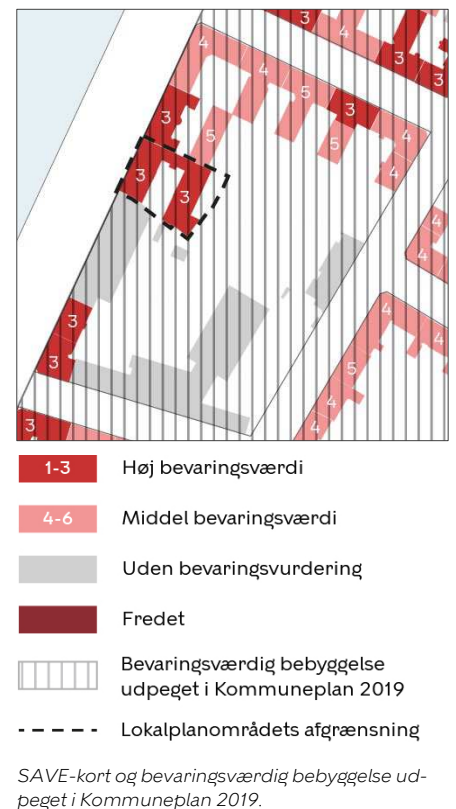
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommen matr.nr. 54, Nørrevold Kvarter, København, Nørre Søgade 35 er i SAVE registreret med værdi 3 (høj bevaringsværdi). Bygningerne i lokalplanområdet vurderes som bevaringsværdige og fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Særlig bygningens facade mod Nørre Søgade vurderes som bevaringsværdig både i forhold til selve bygningen såvel som den helhed bygningen indgår i som en del af søfrontens facaderække.

Bygningen er opført i 1917 og fremstår i dag tæt på dens oprindelige arkitektur. Facaden mod Nørre Søgade fremstår i blank mur med en trefags midt-risalit i de alt syv fag. Bygningens trefags vinduer fremstår oprindelige. Facadens enkelhed og udsmykning peger mod nyklassicismen og understøtter den tidsepoke bygninger er opført i.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. På tegningen er vist de bygninger, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.



# 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 tillægget 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.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

### 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.

Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om:

- At anvendelsesbestemmelser i lokalplaner afspejler lokaludvalgets vision om, at Indre By skal være beboet og rumme et mangfoldigt hverdagsliv.
- At få en større del af Indre By dækket af bevarende lokalplaner.
- At øge boligmassen i Indre By ved at konvertere kontorer til boliger og ved at dæmme op for anvendelse af boliger/ejendomme til hotellignende virksomhed, fx Airbnb.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 234 Nansensgade

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boligbebyggelse på ubebyggede ejendomme ved Nansensgade.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

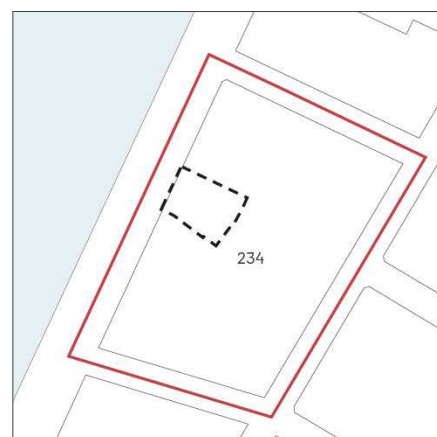
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til 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.



—	Gældende lokalplaner
- - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



## 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 bygherre 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 entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre 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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttypen findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://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 hverdagsituationer 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 rensset, 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 terrænen 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.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

## **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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# 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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

På matrikel 54 har vi oplysninger om tidligere aktiviteter, der kan have medført forurening på ejendommen. Matriklen er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes, at jord og grundvand er lettere forurenede.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@kk.dk](mailto: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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse)

## 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.

## 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 facader med beplantning 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 i området ingen træer, og derfor er der ikke registeret yngle- eller rasteområder for flagermus.

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.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 234 Nansensgade er, at anvendelsen er til bolig.

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- at udpege bebyggelsen som bevaringsværdig.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på tegning 1 og omfatter bebyggelsen på matr.nr. 54 Nørrevold Kvarter, København og alle parceller, der efter den 22. maj 2024 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i område

#### *Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder.

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. Boligandel

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og

Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 4. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

##### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 5. 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. 6. Forurenende virksomhed**

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

#### **Stk. 7. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

### **§ 4. Cykelparkering**

#### **Stk. 1. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger og erhverv plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2.000 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne, som vist på tegning 3.

### **Kommentar**

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens højde**

Der må ikke etableres teknik på taget bortset mindre, nødvendige afkast og indtag på maks. 1 m højde til ventilation. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget. Afkast og indtag skal installeres på forhusets østlige side, på mellem- eller baghuset, min. 1 m afstand fra facade.

### **Stk. 2. Bevaringsværdige bygninger**

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 4 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

### **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.*

### **Stk. 3. Mindre bygninger**

Der må ikke opføres mindre, fritliggende bygninger i området.

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

### **Stk. 1. Altaner**

- a) Der må kun placeres altaner på facader, som vist på tegning 5.
- b) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- c) Altaner skal indspændes i murværk eller etagedæk uden synlige konstruktioner.



- d) Altaner må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- e) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.
- f) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- g) Altaner skal have en bredde på højst 2,5 m.
- h) Altaner må ikke have synlige bæring under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæring.
- i) Altaner skal på alle sider have lodrette, spinkle balustre. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

## § 8. 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: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers og boligers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

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

### Stk. 2. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

## § 9. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

## **§ 10. 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.

## **§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

For matr.nr. 54, Nørrevold Kvarter, ophæves lokalplan 234 Nansensgade bekendtgjort den 24. februar 1994, for så vidt angår § 3, stk. 1, § 7 og § 9, stk. 1 og 3.

### **Kommentarer af generel karakter**

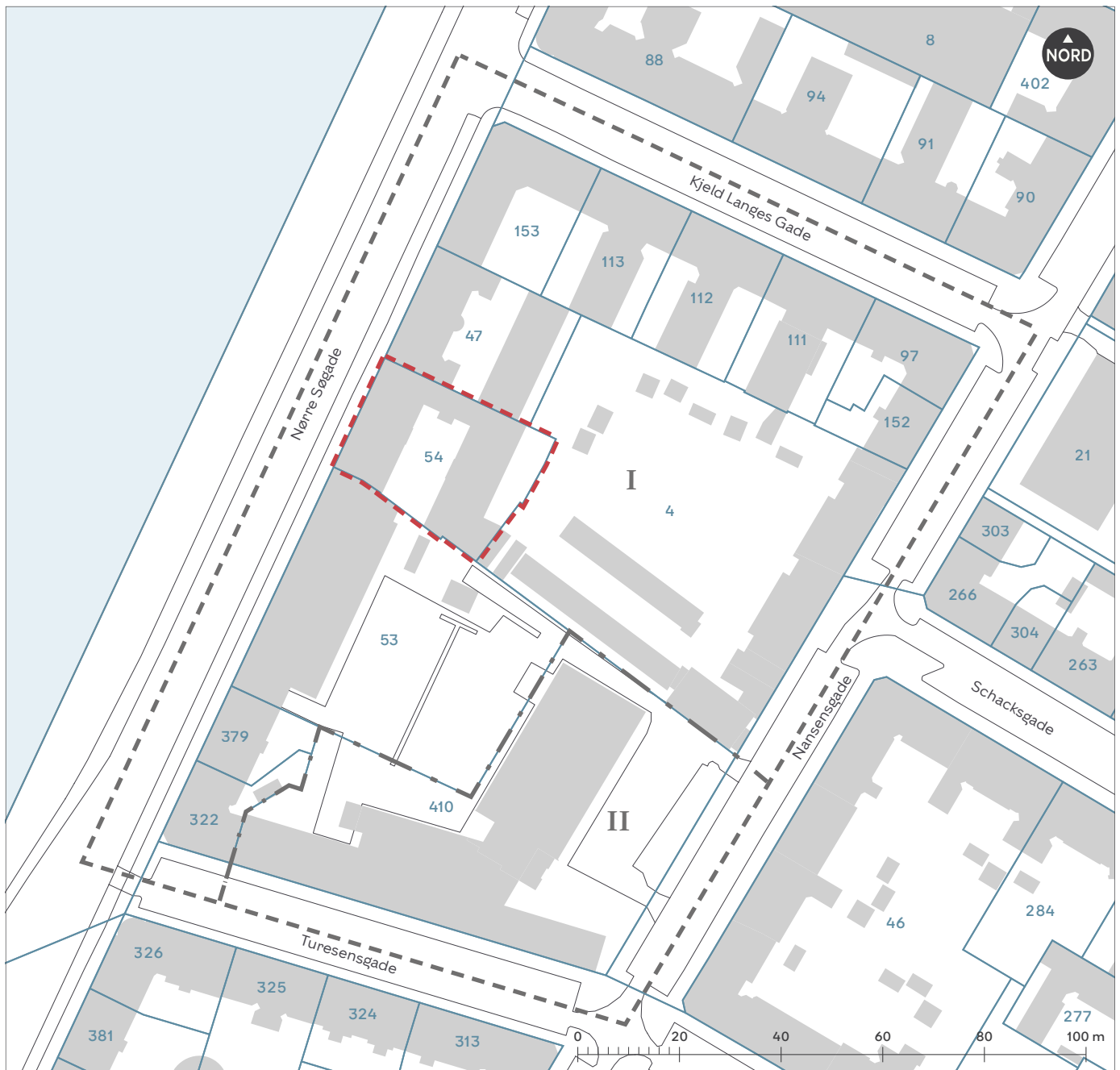
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.*

*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

--- Lokalplan 234 Nansensgade

- - - Grænse mellem delområder

**I-II** Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2 · Anvendelse



 Serviceerhverv

 Bolig eller serviceerhverv

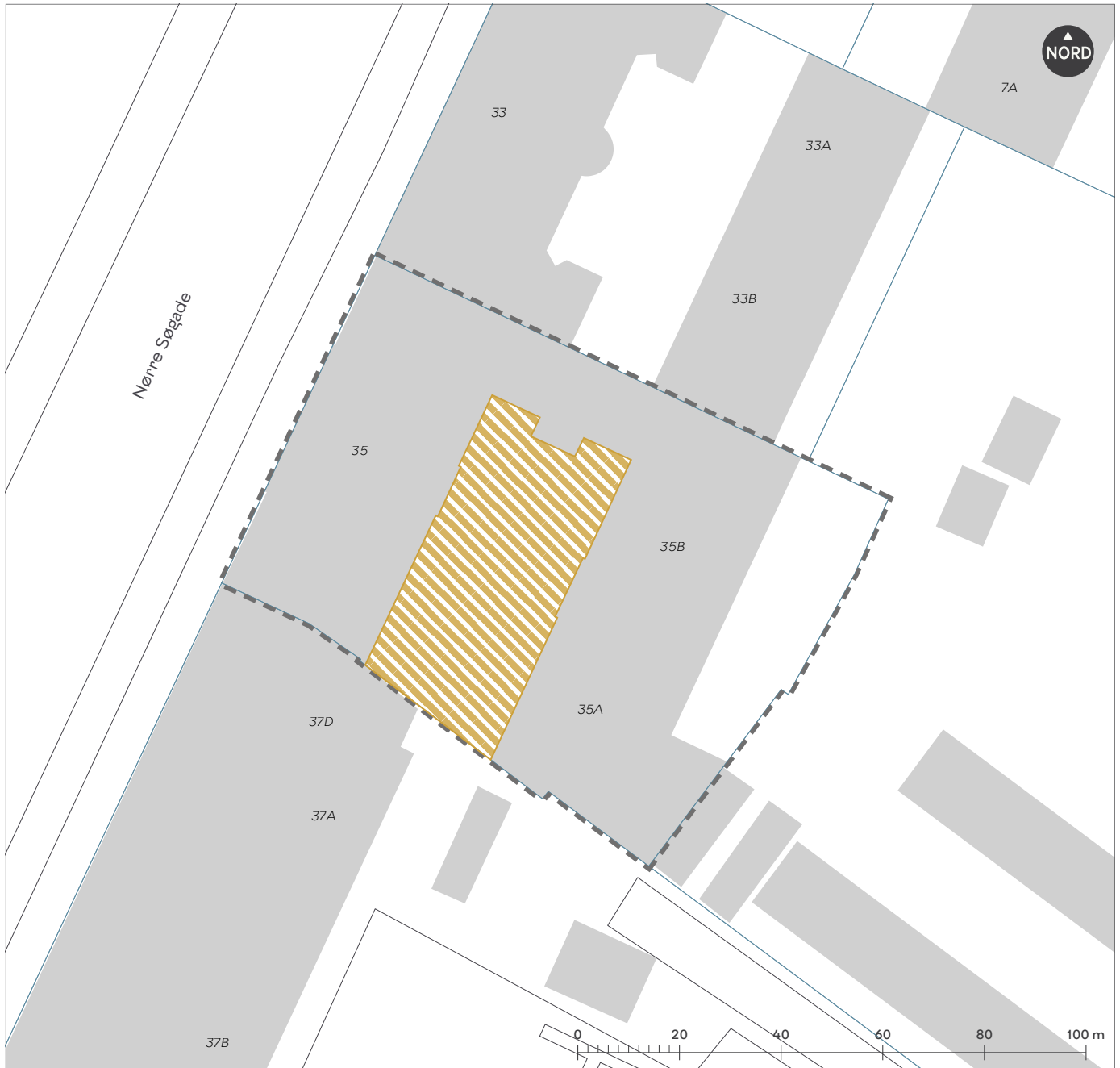
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

xx Husnummer

# Tegning 3 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn

 Lokalplanområdets afgrænsning


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Husnummer

## Tegning 4 · Bevaringsværdige bygninger



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Husnummer

# Tegning 5 · Altaner



----- Altan

----- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

xx Husnummer

# 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 mv.

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 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

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 234 Nansensgade.

Høringsperioden løber fra den 31. maj 2024 til den 26. august 2024.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

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:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 26. august 2024**