



"KRYSTALGADE 12"

Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2009 vedtaget forslag til lokalplan
"Krystalgade 12"

INDHOLD

Baggrund for lokalplanen

Baggrund og formål.....	3
Kvarteret	3
Lokalplanområdet	4
Plan- og kommuneplanforhold	4
Projektet	5
Intentioner i lokalplanforslaget	5
Skyggediagrammer	10
Vurdering	12

Lokalplanen

§ 1. Formål.....	13
§ 2. Området	13
§ 3. Anvendelse.....	13
§ 4. Vejforhold	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 7. Ubebyggede arealer	14
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	15
§ 9. Retsvirkninger.....	15
§ 10. Ophævelse af servitutter og lokalplaner	15
Kommentarer af generel karakter	15
Tegning nr. 1	17
Tegning nr. 2	18
Byplan nr. 57.....	19

Hvad er en lokalplan?	21
-----------------------------	----

Mindretalsudtalelser	22
----------------------------	----

Praktiske oplysninger	24
-----------------------------	----



Luftfoto af karreen optaget i 2007.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrund og formål

Det Mosaiske Troessamfund ønsker at opføre et "menighedshus", når baghusbebyggelsen Meyers Minde, Krystalgade 12, bag Synagogen er revet ned. Opførelse af den ny bygning forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan, idet den gældende byplan nr. 57, § 4 forudsatte "helhedsplan" kun kan tilvejebringes via en lokalplan. Tegnestuen Boldsen & Holm Arkitekter MAA har tegnet forslaget til det nye menighedshus. Forlaget danner baggrund for lokalplanen.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 10. december 2008, at der blev givet dispensation fra byplan nr. 57 til nedrivning af den tomme baghusbebyggelse Meyers Minde, Krystalgade 12, bag Synagogen.

Lokalplanen tager udgangspunkt i den kommende Kommuneplan 2009, som først skal vedtages. En nedrivning af bebyggelsen "Meyers Minde" er derfor ikke garanti for, at der kommer en lokalplan, der gør det muligt at opføre et "menighedshus". Det Mosaiske Troessamfund er orienteret herom.

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at bygge et menighedshus til Synagogen, med et nutidigt arkitektonisk udtryk men i respekt for den fredede Synagoge.

Kvarteret

Synagogegrundens ligger stationsnært i Indre By og mellem de meget befærdede gæstrøg Fiolstræde og Købmagergade.

Kvarteret omkring Rosengårdskarreen er domineret af historiske huse og et ekstraordinært godt butikskvarter af regional betydning, et særligt universitets- og undervisningsmiljø og andre offentlige funktioner, hvilket gør det oplagt, at placere en fælles funktion i tilknytning til den jødiske synagoge i Krystalgade.

Rosengårdskarreen har undergået sanering med nedrivning af de fleste baghuse og istandsættelse af boliger med mangler. Der er efterfølgende anlagt et fælles gårdanlæg for størstedelen af karreen. Hjørnet af karreen ved "Synagogegrundens" og Fiolstræde var ikke omfattet af saneringsplanen fra 1977, hvorfor et tillæg blev udarbejdet i 1986.

Der bor ca. 250 personer i karreen fordelt uden de store aldersudsving i forhold til kommunen i øvrigt. Boligerne er i gennemsnit ca. 105 m² og er større end gennemsnittet for byen. Ret få boliger har installationsmangler (6 stk.). Der er et ret bredt udsnit af ejerformer, med andelsboliger som den dominerende ejerform.

I karreen er der ca. 275 arbejdspladser, der har et gennemsnitligt etageareal på godt 90 m² pr. arbejdsplads. De "store brancher" er handel og undervisning.



Luftfoto af karreen 1934 viser den store bebyggelsestæthed i Rosengårdskarreen før saneringsplanerne blev iværksat.

Lokalplanområdet

Bebyggelsen på Synagogegrundens blev fastlagt ved en bebyggelsesplan fra 1971 dannet på baggrund af arkitekt Steen Eiler Rasmussens skitser og ideer for karreen. Synagogens arkitekt G.F. Hetsch har i 1830 sigtet mod en arkitektur med inspiration i nærorienten. Det ses bl.a. i det øverste stokværk, hvor han har indbygget et rytmisk forløb af søjler udformet som en serie af små tætsiddende pilastre - hvor mellemrummene er udfyldt med vinduer.

Plejehjemsbebyggelsen Meyers Minde, opført 1925, har stået tom siden 2007. Bygningen fremstår utidssvarende og i en meget dårlig stand. Bygningen er karakteriseret ved en meget lille husdybde på 6,8 m og en placering ca. 10 m fra nabobebyggelsen mod Fiolstræde. Bygningens højde er 16,5 m og består af høj kælder, 4 etager samt en manzardetage. Bygningens energiforbrug er uacceptabelt højt, hvilket hovedsageligt skyldes, at hverken de bærende ydervægge eller tagkonstruktion er varmeisoleret. Bygningen er nu tilladt nedrevet.

I forbindelse med nedrivningstilladelsen er matrikel nr. 260 Nørre Vold Kvarter, med Meyers Minde bebyggelsen, nedlagt. Området er nu sammenlagt med matrikel nr. 71. Lokalplanområdet omfatter hele matrikel nr. 71 Nørre Vold Kvarter.

Plan- og kommuneplanforhold

Hele Rosengårdskarreen er i byplan nr. 57 fastlagt som boligområde. Mod Fiolstræde og Rosengården er karreen desuden omfattet af strøggadebestemmelser i lokalplan nr. 163 "Fiolstræde". Disse bestemmelser omfatter anvendelse til butikker, restauranter og lignende publikumsorienterede serviceerhverv. Stueetager eller højtliggende kældre, samt facadebestemmelser for bebyggelserne mod disse gader.

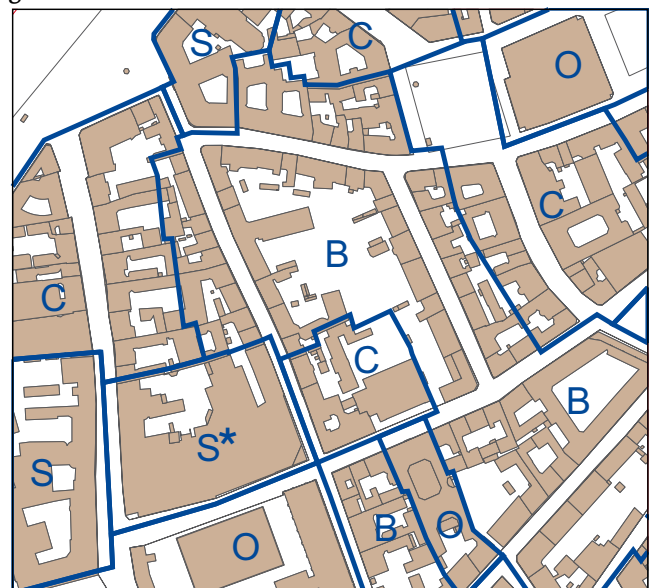
I "Kommuneplan 2005" og i "Forslag til Kommuneplan



Kortudsnit fra SAVE register med Rosengårdskarreen og de omliggende bebyggelser. Sorte felter viser fredede ejendomme. De øvrige ejendomme har middel til høj bevaringsværdi kategori 1-5.

2009" er ejendommen angivet beliggende i et område af karreen til blandet boliger og serviceerhverv. I sådanne områder kan der indrettes kulturelle servicefunktioner. I forslaget til Kommuneplan 2009 er der muliggjort opførelse af baghusbebyggelse i området. Et fremtidigt forslag til lokalplan for et påtænkt menighedshus med kulturelle funktioner, tjenestebolig m.m. skal følge disse bestemmelser i kommuneplanforslaget.

Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 besluttet, at der kan stilles særlige krav til bygningers funderingsmetode, da jordbundsforholdene eller andre forhold i området er af en sådan beskaffenhed, at bl.a. en sænkning af grundvandstanden eller nedramning af funderingspæle i forbindelse med bygningsarbejder kan indebære en risiko for skade på de omliggende bygninger.



Rammeområder i Kommuneplan 2005 og forslag 2009. Lokalplanområdet fastholdes som C-område Kommuneplanforslag 2009



Synagogegrundens eksisterende bebyggelsesplan. Hele grunden udpeges som lokalplanområde med fastlagt bebyggelsesplan, hvor Synagogen er fredet.

Projektet

En ny bygning som ansøgt giver mulighed for samling af kulturelle servicefunktioner for menigheden fra andre adresser. Løsningen har samtidig et sikkerhedsaspekt.

Det nye menighedshus vil ifølge projektet indeholde følgende funktioner:

Stueplan: Reception, information, menighedsrådssal, køkkenfaciliteter.

1. sal: Sekretariat, administration, mødefaciliteter.

2. sal: Bibliotek og arkiver, foreningskontorer, kantine for ansatte.

3. sal: Overrabinerbolig, kontorbolig

Kælder: Arkiver, teknik m.m.

Sammenligning af bygningen Meyers Minde og det nye menighedshus:

Den nye bygnings højde er 15 m mod tidligere 16.5 m.

Den nye bygning er mere kompakt med en husdybde på 12,5 m og en bygningslængde på 26 m mod tidligere 32 m. Lys/skygge-forholdene i karreen forbedres betragteligt især for den del der vender mod Fiolstræde. Der sker en reduktion af etagearealet fra 1566 m² til 1451 m².

Den nye bygning bygges miljørigtig og vil som minimum følge retningslinierne i "Miljø i byggeri og anlæg 2006".

Forvaltningen skønner ikke, at en fremtidig bebyggelse vil blive væsentlig mere synlig end hidtil fra nabofællesgården, hvis den kommende bygning over stueetagen holdes bag en byggelinie fra hjørnerne af det fredede nabo-hus og synagogebygningen.

Forskellen på det bebyggede areal af Meyers Minde på ca. 350 m² og det nye menighedshus på 510 m² betyder et noget reduceret bebygget areal på grunden. Dette mener forvaltningen er acceptabelt under henvisning til den ændrede anvendelse fra overvejende plejehjem til den nye anvendelse, der overvejende består af erhvervs- og kulturelle formål. Hertil kommer, at der er indrettet

brugsaltaner til boligerne og tagterrasse på taget af mødesalen ved personalekantin.

Friarealer i denne del af Indre By skal normalt i sin helhed anlægges som opholdsarealer. Andrager har med bl.a. henvisning til sikkerhedsaspektet i sagen anmodet om, at der muliggøres indretning af 2 parkeringspladser på terræn, og at den øvrige parering indgår i en fremtidig parkeringsordning for kvarteret.

Intentioner i lokalplanforslaget

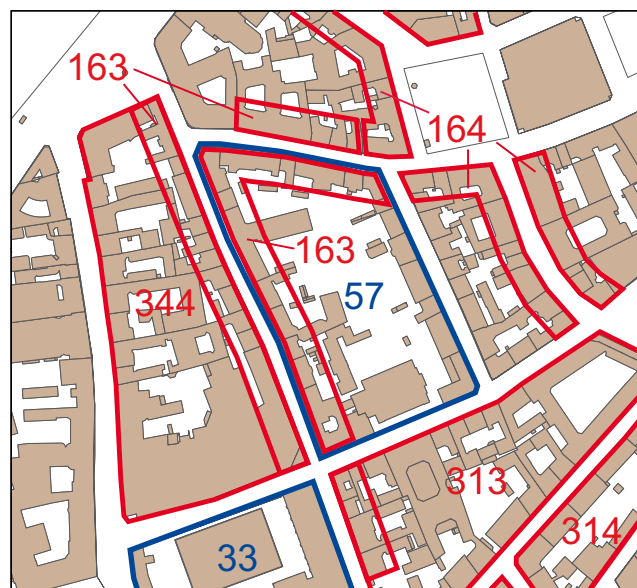
Forslag til lokalplan udarbejdes alene for Krystalgade 12. Idet ejendommene i den øvrige del af karreen oprettholdes og reguleres med de nuværende bestemmelser i byplan nr. 57, og for så vidt angår bebyggelsen mod Fiolstræde og Rosengården tillige af Strøggadelokalplan nr. 163. Det skønnes, at kommuneplanens intentioner om blandet boliger og serviceerhverv er tilgodeset.

Den skitserede bebyggelse og den fredede synagoge fastlægges som bebyggelsesplan i princippet som ansøgt.

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk skal tilpasses omgivelserne i et nutidigt formsprog, hvor karrérummet i dag fremstår sammenhængende med bymæssige kvaliteter, som f.eks. store sammenhængende haverum. Den fredede synagoge ligger frit, og det nye menighedshus skal sikre en arkitektonisk sammenhæng. Det nye menighedshus' arkitektoniske udtryk tager udgangspunkt i synagogens orientalske inspiration.

Den nye bebyggelse skal mindst opfylde lavenergiklasse 1. Der kan maksimalt indrettes 2 parkeringspladser på terræn så tæt på indkørslen som muligt. Det øvrige ubebyggede areal skal anlægges overvejende som opholdsareal.

Parkeringskravet sættes til 1 plads pr. 200 m² etageareal. Der kræves ikke anlagt parkeringskælder af hensyn de omliggende fredede bygninger m.v. og med henvisning til den stationsnære beliggenhed af ejendommen. Endvidere er øget biltrafik mellem gågaderne Fiolstræde og



Byplaner og lokalplaner i området. Byplanvedtægt nr. 57 ophæves i sin helhed i forbindelse med den nye lokalplan for området.



Rosengårdens haveplan med de fremtidige forhold for lokalplanområdet. På tegningen ses stueetagen af Synagoge og nybyggeri. Fri-arealerne i lokalplanområdet skal i princippet indgå som en del af den store haveplan i karreen.



Situationsplan / stueplan for menighedshuset. Der kan indrettes 2 parkeringspladser på terræn i gården. Cykelparkering etableres ved menighedshusets bagfacade mod Fiolstræde sammen med affaldshåndtering terræn.

Eksisterende forhold i vinterhalvåret set fra karreens fællesgård for boligområdet. Synagogens gårdfacade, som i øvrigt er identisk udformet med gadefacaden, er meget synlig fra karreens fællesgård. I lokalplanen bestemmes at dette vue skal bevares ved opførelse af nyt byggeri.



Eksisterende forhold i sommerhalvåret set fra karreens fællesgård for boligområdet. Trærækken består af bevarelsesværdige løvtræer som forudsættes bibeholdt i lokalplanen i forbindelse med opførelsen af det nye hus.



Det kommende menighedshus set fra fællesgård i vinterhalvåret. Den nye bygnings facadelinie er vinklet 80 grader i forhold til facaden på naboejendommen baghuset Fiolstræde 28A. Dermed fastholdes det fri udsyn til Synagogens smukke facade.





De eksisterende forhold som de ser ud med det nedlagte plejehjem Meyers Minde. Forvaltningen har givet tilladelse til nedrivning af Meyers Minde. På billedet ses også tydeligt den rødlige kvaderpudd på Synagogens facade. De eksisterende træer i lokalplanområdet skal så vidt muligt bevares.

Gårdfacaden på Meyers Minde. I baggrunden ses gavlen på Fiolstræde 28A som er fredet. Muren i skellet bevares i forbindelse med lokalplanen.





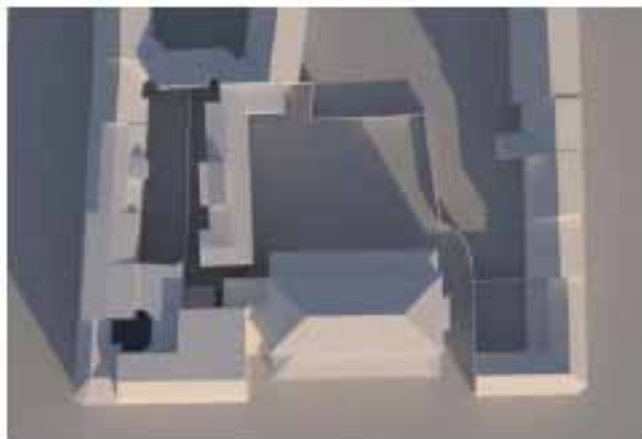
Facade mod øst og det store gårdrum visende farve og materialehold samt at friarealet vil fremstå som integreret del af det store gårdrum Rosengården. Facaden på nybyggeriet klæder Synagogen og flankerer denne på smuk vis. Samtidig frembyder nybyggeriet et mere imødekommende udtryk end den tidligere baghusbebyggelse "Meyers Minde", som nu er nedrevet. Dette skal også ses i lyset af, at nybyggeriet indeholder bibliotek der vil være tilgængeligt for offentligheden.

Facade mod vest og det lille gårdrum mod Fiolstræde. Her placeres cykelparkering og affaldshåndtering. Fiolstræde 28- 28A er fredet, derfor må der ikke bygges direkte op ad gavlen. Nybyggeriet friholdes således 10 cm fra den fredede gavl. Mellem Synagogen og menighedshuset etableres et svævende glastag som forbindelsesled mellem de 2 bygninger. Glastaget friholdes 50 cm fra facaden på den fredede Synagoge.



Skyggediagrammer

Skyggediagrammer visende de eksisterende forhold med Meyers Minde bygningen. Som det ses er der meget trangt og skyggefuldt under de eksisterende forhold.



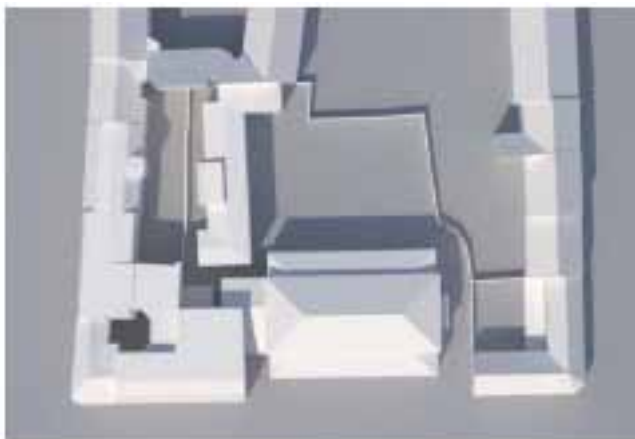
21. marts kl. 09.00.



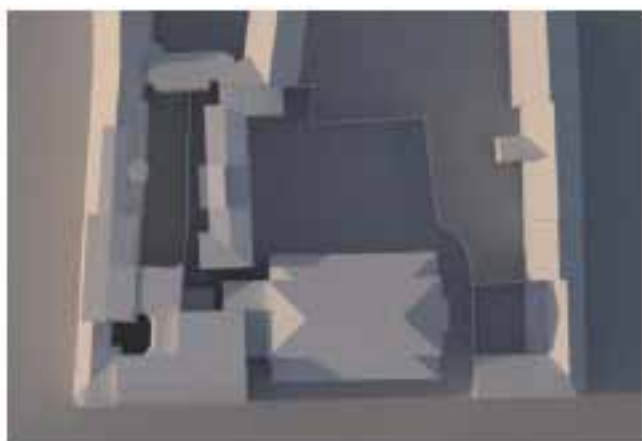
21. juni kl. 09.00.



21. marts kl. 12.00.



21. juni kl. 12.00.



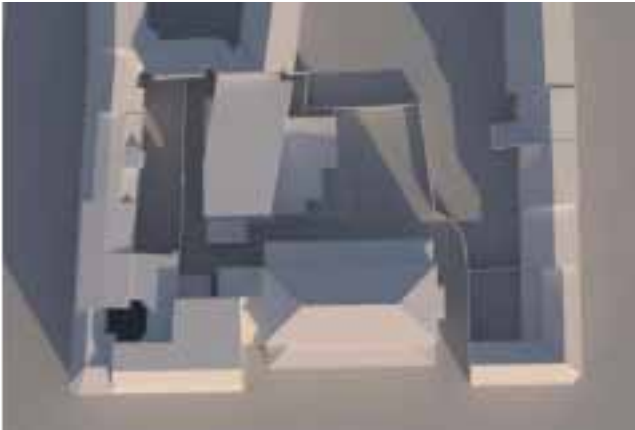
21. marts kl. 16.00.



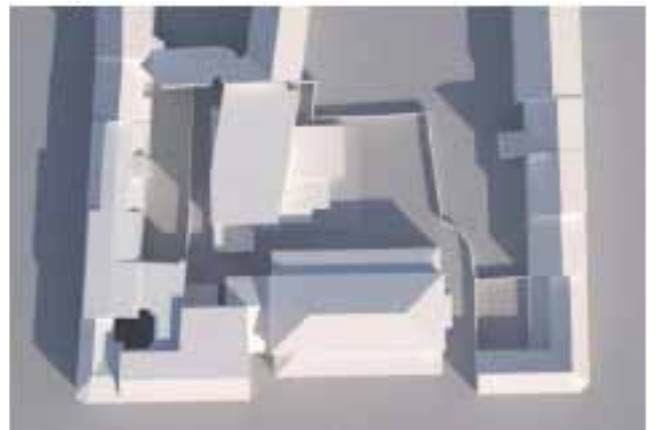
21. juni kl. 16.00.

Skyggediagrammer

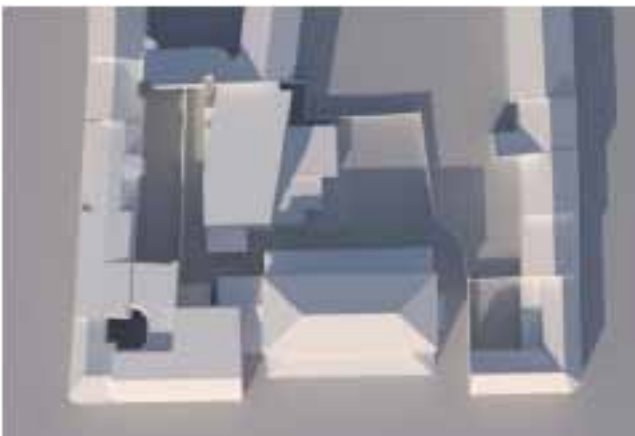
Skyggediagrammer visende de fremtidige forhold med det nye menighedshus. Som det ses vil den nye bygning skygge mindre på gårdfacaderne og i gården i Fiolstræde end Meyers Minde bebyggelsen.



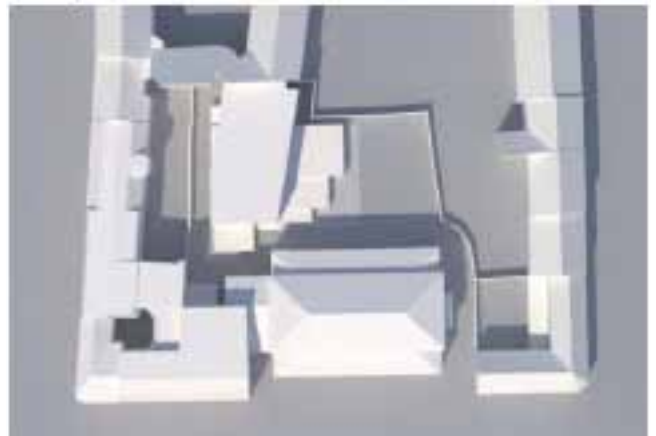
21. marts kl. 09.00.



21. juni kl. 09.00.



21. marts kl. 12.00.



21. juni kl. 12.00.

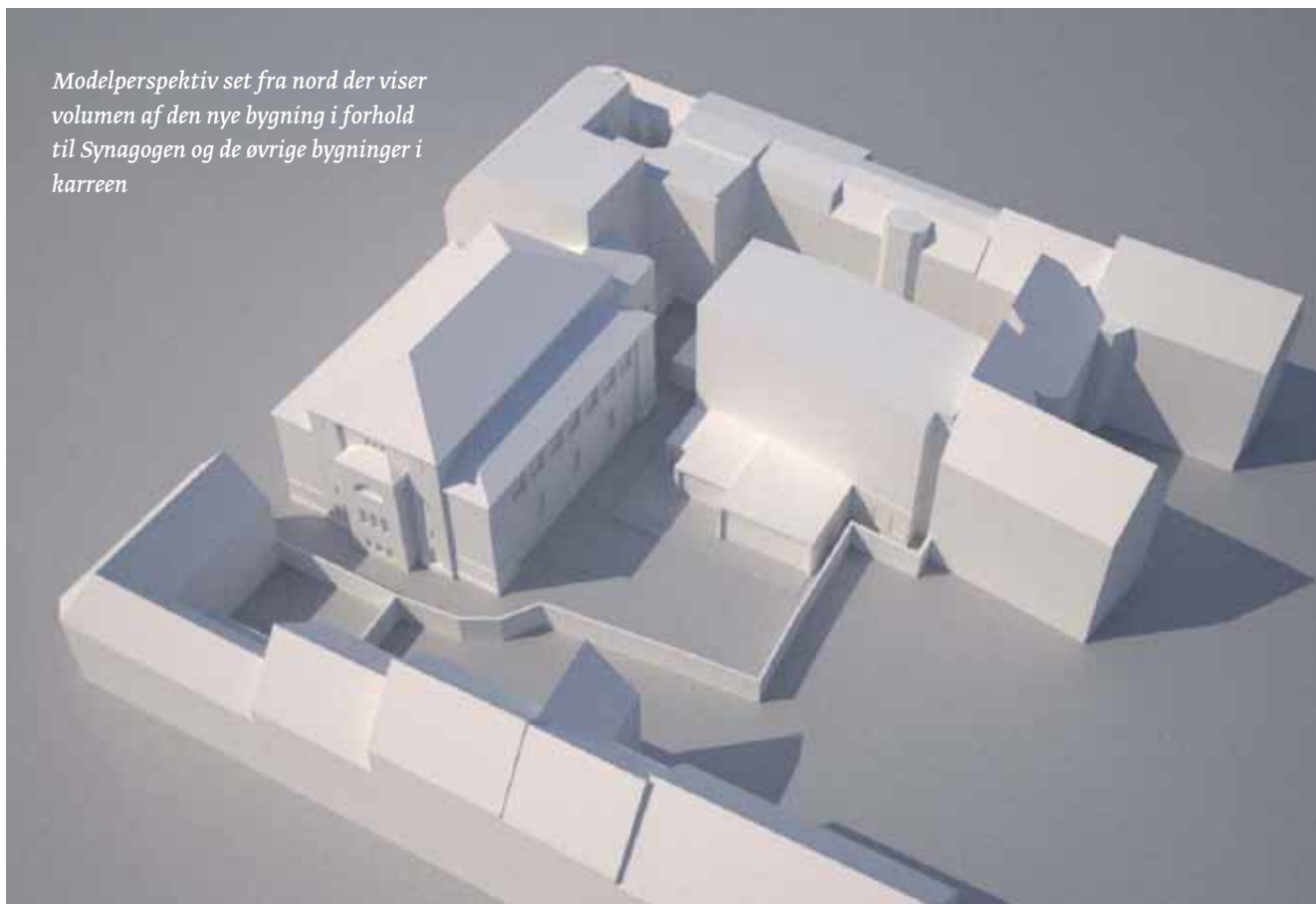


21. marts kl. 16.00.



21. juni kl. 16.00.

Modelperspektiv set fra nord der viser volumenerne af den nye bygning i forhold til Synagogen og de øvrige bygninger i karreen



Købmagergade ikke særligt ønskeligt. Der forventes ikke forøget trafik med det nye menighedshus. Anlæg af 2 parkeringspladser på terræn gøres mulig i lokalplanen.

Vurdering

Det nye menighedshus til Synagogen indpasses fint i karreen Rosengården, som i 1980'erne gennemgik en større sanering på baggrund af arkitekten Steen Eiler Rasmussens saneringsplan for karreen. Gårdrummet fremstår idag med meget fine bymæssige kvaliteter og en stor sammenhængskraft. Karréplanens kvaliteter udgøres dels af det store sammenhængende centrale have- rum, dels af de nænsomme nedrivninger af de oprindelige side- og baghuse samt helt nye huludfyldninger med referencer til de klassicistiske huse i randbebyggelsen. Synagogen spiller en betydelig rolle i karréstrukturen med en bygningskrop, som er separeret fra sine omgivelser, helt friholdt mod øst og flankeret af en lavere portbygning mod vest. Der er i dag frit udsyn til Synagogen fra gårdrummet.

Placeringen og udformningen af det nye menighedshus, der er vinklet 80 grader i forhold til Synagogen, friholder Synagogens smukke gårdfacade og sikrer dermed det frie udsyn til Synagogen fra det centrale karrérum. Samtidig sikres den arkitektoniske sammenhæng til den fredede naboejendom Fiolstræde 28A. Med en mindre husdybde og bygningshøjde vil det nye menighedshus give forbedrede lysforhold i karrérummet. Især vil gårdrummet mod Fiolstræde og Krystalgade få glæde af de forbedrede

lysforhold.

Arkitekturen i det nye menighedshus tager udgangspunkt i Synagogens orientalske udtryk, ved at genbruge det rytmiske forløb af søjler udtrykt i et moderne og tidsvarende formsprog. Stueetagens gårdfacade mod øst udformes med store glaspartier, der åbner facaden op, og tilfører bygningen et let og luftigt udseende, hvilket modsvares af stueetagens mere anonyme og lukkede gårdfacade mod vest. Stueetagen fremstår med pudsede flader i rødlig nuance, som refererer til Synagogens rødlig kvaderpuds. Facaderne over stueplan mod øst og syd udformes med søjler i gule teglsten placeret forskudt over hinanden, hvor imellem store glaspartier placeres. Udtrykket virker meget let og luftigt og samtidig dynamisk på grund af søjlernes forskudte placering og vinduernes varierende bredder. Mod vest fremstår facaden mere lukket som en flade, der brydes af vertikale vinduesbånd placeret lidt forskudt for hinanden. Dette giver facaden et smukt spil mellem flader og åbninger. Mod vest på 4. etage åbnes facaden af terrasser tilknyttet boligerne til overrabiner og kantoren. Helhedsindtrykket af det nye menighedshus virker på sin vis både dynamisk og stilfærdigt. Det underordner sig den markante Synagoge og spiller samtidig smukt op til den. Materiale- og farvevalget er velvalgt og passer fint til Synagogens materiale- og farveholdning. Samtidig vil den nye bygning passe fint ind i den øvrige randbebyggelses klassicistiske materiale- og farveholdning. Bygningen tilfører et nyt og moderne udtryk i karreen uden at virke bombastisk.

LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for ejendommen matrikel nr. 71 Klædebo Kvarter, København, Krystalgade 12 og 12A.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- At give mulighed for opførelsen af et nyt menighedshus til Synagogen i Krystalgade 12 i København, når baghuset Meyers Minde er nedrevet
- At sikre at nybyggeri opføres i nutidigt arkitektonisk formsprog, som dog underordner sig de eksisterende forhold i lokalplanområdet og de tilstødende områder.
- At sikre at nybyggeri hverken fysisk eller visuelt dominerer eller afskærmer Synagogens arkitektoniske udtryk.
- Endvidere tilstræbes, at det ved nybyggeri i videst muligt omfang sikres, at arbejdet udføres efter miljørigtige og bæredygtige principper integreret i arkitekturen
- At sikre tilfredsstillende friarealer i lokalplanområdet.

§ 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen, og omfatter ejendommen matrikel nr. 71 Klædebo Kvarter, København.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til kulturelle servicefunktioner. I nybyggeri kan der opføres 2 boliger tilknyttet de kulturelle servicefunktioner. Boligerne skal være mindst 85 m² og kan indrettes til helårsboliger.

Kommentar

Fastlæggelse af mindste boligstørrelse skal sikre opfyldelse af de boligpolitiske intentioner om, at nyt boligbyggeri primært skal bestå af større boliger. Det hører også til de boligpolitiske intentioner, at boliger skal være helårsboliger. Ved helårsbolig forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbolig

Stk. 2.

Lokalplanområdet udpeges som lavenergiområde efter lav-energi klasse 1 i henhold til gældende bygningsreglement.

Kommentar

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lav-energiebebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Stk. 3.

Synagogen fastholdes med anvendelse som Synagoge, med dertil knyttede funktioner.

§ 4. Vejforhold

Den eksisterende vejlinie opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på lokalplantegningen viste byggefelt.

Stk. 2.

Nybyggeriet må højst være 15 m i højden. Den maksimale bygningslængde i stueetagen må være 30,40 m, og skal i øvrigt have en varierende bygningslængde i forhold til stueetagens funktioner, som vist på plantegning nr. 03. Den maksimale husdybde i stueetagen må være 22 m, hvor denne indeholder foredragssal, og stueetagen skal i øvrigt have en varierende husdybde i forhold til stueetagens funktioner, som vist på plantegning nr. 03. Nybyggeriets 1. - 3. sal må have en maksimal bygningslængde på 26 m. Nybyggeriets 1. - 3. sal må have en maksimal husdybde på 12,5 m.

Kommentar

Nybyggeriet må hverken fysisk eller visuelt dominere eller afskærme Synagogens arkitektoniske udtryk, men skal underordne sig de eksisterende forhold i lokalplanområdet og dennes tilstødende områder med hensyn til højdegrænser, volumen, materialevalg og lysforhold.

Stk. 3.

Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på lokalplantegning nr. 2 viste facadeopstalter, jf. § 6. Ændringer kan kun ske efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse.

Stk. 4.

Synagogen må ikke nedrives. Nybyggeri til erstatning af Synagogen, hvis denne ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure"-situation, forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan. Jf. i øvrigt kommentarer af generel karakter stk. a) Fredninger.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Nybyggeriet skal i princippet udformes i materialer og farver som er i harmoni med Synagogens udtryk. Det arkitektoniske udtryk skal i princippet svare til det viste på lokalplantegning 2 og må ikke ændres uden forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 2.

Boligerne skal forsynes med opholdsaltaner efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 3.

Vedrørende detaljeringen af nybyggeriet gælder følgende, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen:

- Facadematerialer skal være i en gedigen kvalitet, der med hensyn til finhed, bearbejdningsgrad m.v. er på niveau med kvaliteten i facader og tage på Synagogen.
- Tage skal begrønnes med sedum eller lignende.
- Vindues- og dørpartier m.v. skal fremstå med en spinkel detaljering i træ eller træ-alu, i farve som vinduer og døre på Synagogen. Udvendige beslag på vinduer og døre skal indfarves i samme farve som vinduer og døre på Synagogen. Friskluftventiler skal udføres skjult i ramme eller karm.
- Glas skal fremstå transparent uden spejlvirkning eller farvet coating.
- Synlige metaloverflader må ikke fremstå galvaniserede, men skal gives en bearbejdet overflade, såsom dækken de malebehandling, mattering, polering eller lignende.
- Inddækninger og eventuelle tagedløb skal udføres i metal.

Stk. 4.

Stueetagens facader på menighedshuset skal udføres med en pudset overflade i en rødlig farve, som svarer til den rødlige kvaderpuds på Synagogen efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Stk. 5.

Søjler og flader på facader over stueetage på menigheds-

huset skal udføres i gule tegl, i farve svarende til de gule tegl på Synagogen efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Stk. 6.

Vedvarende energi og lignende tiltag skal integreres i arkitekturen og fremstå som en naturlig del af bygningen, efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar

Københavns Kommune er Miljømetropol, og arbejder for at nybyggeri udføres efter bæredygtige principper. Derfor vælges materialer ud fra en miljøbevidst tankegang, og udføres i miljøgodkendte og/eller genanvendelige materialer. Københavns Kommunes pjece "Miljø i Byggeri og Anlæg" 2009 skal blandt andet lægges til grund herfor.

Stk. 7.

Tekniske installationer som ventilation, parabol- og antenneanlæg skal integreres i arkitekturen, og må ikke være synlige fra det store gårdrum i karreen. Ventilationsunits, -rør og lignende skal placeres i teknikrum inde i bygningen.

Stk. 8.

Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelysning, udhængsskabe, udvendig solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farve, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blanding og reflekser være til ulempe for omgivelserne. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må finde sted.

Kommentar

Teknik- og Miljøudvalget i 2008 har tiltrådt retlingslinier for skilte og reklamer i København, der bl.a. indeholder retningslinier og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen. Disse kan læses på www.kk.dk/borger/boligbyggeri/arkitektur.

Stk. 9.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen - eller tilslutning til et godkendt fællesantenne-

anlæg. Placering og udformning af antenner, parabler og lignende skal ske så diskret som muligt og så vidt muligt på vest gårdfacaden mod Fiolstræde og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Alle ubebyggede arealer skal indgå som friareal, herunder tilfredsstillende opholdsareal for brugere/beboere i lokalplanområdet.

Stk. 2.

Lokalplanrådets ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse anlægges i overensstemmelse med det tilgrænsende gårdanlæg for så vidt angår beplantning, indhegning m.v., således at lokalplanområdet i princippet fremstår som integreret del af gårdanlægget. På arealet kan der indrettes 2 parkeringspladser på armeret græs eller lignende, således at parkeringspladserne fremstår som en del af friarealet når de ikke er i brug. Alle overflader skal være permeable jf. retningslinierne i Københavns Kommunes pjece "Miljø i Byggeri og Anlæg" 2009.

Stk. 3.

Adgangsarealer og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 4.

Eksisterende store løvtræer i lokalplanområdet skal bevares i videst muligt omfang. Er dette ikke muligt, skal der genplantes et tilsvarende antal nye løvtræer, som der fjernes efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 5.

I nedrivnings-, bygge- og anlægsperioden skal eksisterende træer, der skal bevares, sikres mod beskadigelser for så vidt angår rodnet, stamme og krone.

Kommentar

Eksisterende træer langs muren på nabogrunden er bevaringsværdige, og der skal i forbindelse med nedrivning og byggeri tages særligt hensyn til træerne. Dette kan blandt andet gøres ved beskæring af kronerne af en certificeret træplejer. Tag altid kontakt til Center for Park og Natur i tilfælde af spørgsmål om bevaring kontra fjernelse af eksisterende træer inden udførelse.

Stk. 6.

Nye træer i muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. I lukkede befæstelser, f.eks. parkeringsarealer, skal træer have minimum 15 m² rodvenligt bærelag pr. træ. I begge tilfælde skal der være 2,5 m² åbent muld- eller

grusbed omkring stammen, og plantehullet skal være minimum 50 cm muldrag.

Stk. 7.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering udover de i stk. 1 nævnte parkeringspladser må ikke indrettes på terræn men skal etableres i fællesanlæg andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning.

Stk. 8.

Der skal etableres 2½ cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal, eller 2½ cykelparkeringsplads pr. bolig. For erhverv gælder at der skal etableres ½ cykelparkeringsplads pr. ansat, for kontorarbejdspladser svarende til 1½ plads pr. 100 m². For kulturinstitutioner skal der etableres cykelparkeringspladser der svarer til 30% af tilskuerpladserne i fordrags-/mødesal.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og udendørsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i boliger må ikke overstige 30 dB(A). I lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må det indendørs støjniveau ikke overstige 35 dB(A).

Stk. 2.

Nybyggeri skal opføres miljørigtigt og være i minimum lavenergiklasse 1.

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovligt.

§ 10. Ophævelse af servitutter og lokalplaner

Byplan nr. 57 ophæves i sin helhed, for så vidt angår lokalplanområdet.

Kommentarer af generel karakter

a) Fredninger.

Synagogen og gavlen på Fiolstræde 28A er fredet og må ikke ændres eller istandsættes uden forudgående godkendelse fra Kulturarvsstyrelsen.

b) Planlov.

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.

c) Påtaleret.

Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

d) Dispensation.

I henhold til planlovens § 19, stk.1 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

e) Arkæologiske hensyn.

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at behovet for arkæologisk forundersøgelse kan afklares med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

f) Forurenede jord.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler, retningslinjer. Disse kan hentes hos Center for Miljø, www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

g) Grundvand.

Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i Indre By inden for Voldgaderne. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår som for eksempel reinfiltrering af det oppumpede vand. Jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12.

h) Spildevand.

I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder det for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis bygherre kan dokumentere, at dette helt eller delvist ikke kan lade sig gøre.

i) 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 gårdmiljøstationer.

j) Bæredygtighed.

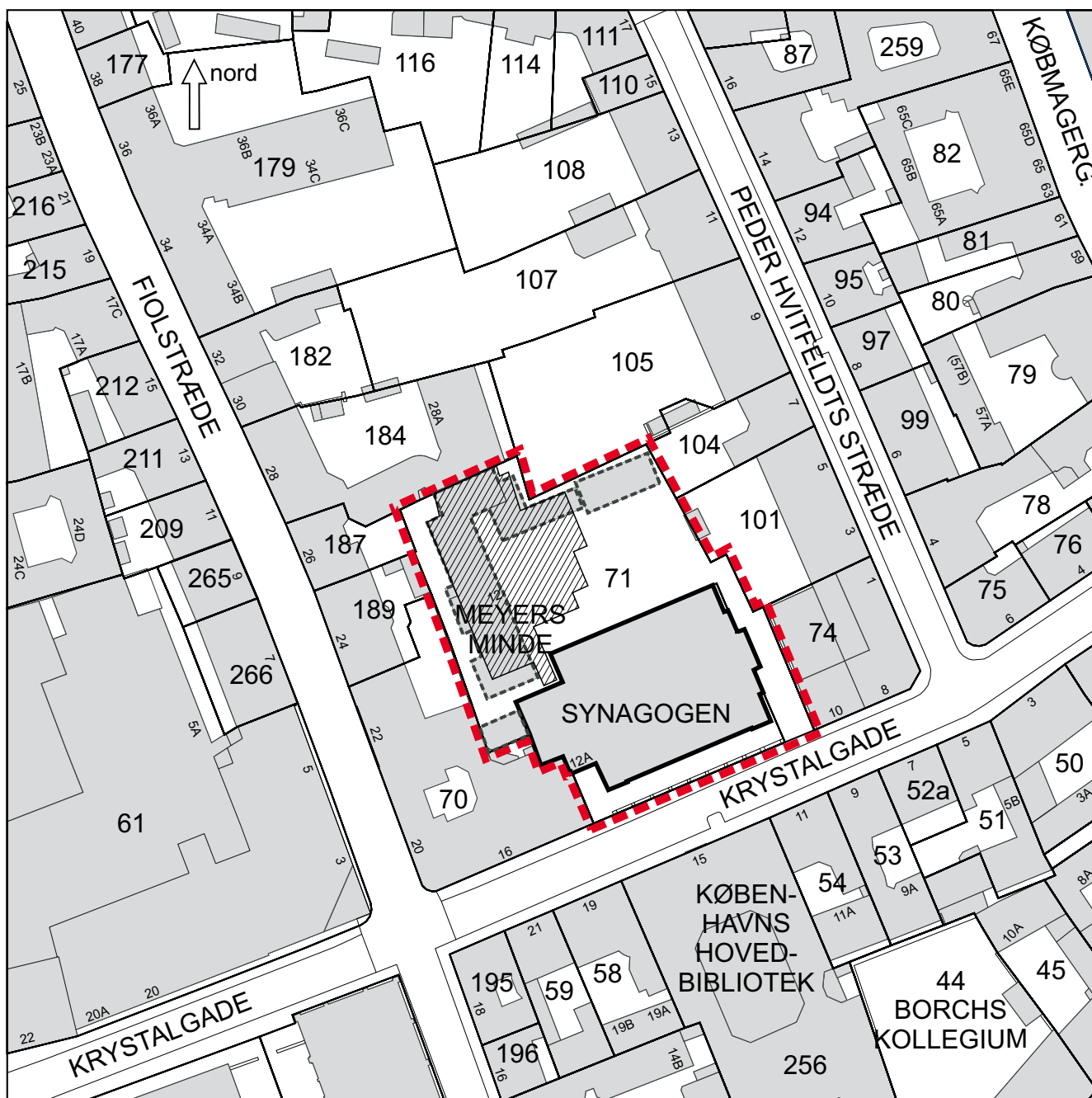
Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter

miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".

k) Støj.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 58 dB(Lden) fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB(Lden) fra vejtrafik. I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier op til 68 dB(Lden) for vejtrafik, 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 (0,35 m²) ikke overstiger 46 dB(Lden) i møbleret sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB(Lden) fra vejtrafik med åbne vinduer. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftsifte kan foregå på en anden måde. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB(Lden) fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, så som, altaner, atrium, terrasser og lignende skal mindst et af disse overholde grænseværdien på 58 dB(Lden). Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

TEGNING NR. 1



1:1000 0 10 20 30 40 50m

- Grænse for lokalplanområde
- Bebyggelse der kan nedrives
- Fredet ejendom
- Byggefelt

TEGNING NR. 2



Principtegning visende facade mod øst og mod det store gårdrum.



Principtegning visende sydvendt gavlfacade mod Krystalgade.



Principtegninger visende facade mod vest og randbebyggelsen mod Fiolstræde.

BYPLANVEDTÆGT NR. 57

Byplanvedtægt for området Krystalgade, Fiolstræde, Rosengården og Peder Hvitfeldts Stræde

Det vedtages i medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) at pålægge området begrænset af Krystalgade, Fiolstræde, Rosengården og Peder Hvitfeldts Stræde nedennævnte byplan. På vedhæftede plan nr. 20.068 er vist det omhandlede område. Byplanen omfatter - som det fremgår af planen - ejendommene matr.-nr. 70, 71, 73, 74, 101, 102, 104, 105, 107, 108, 110, 111, 114, 115, 116, 118, 119, 174, 177, 179, 181, 182, 184, 187, 189 og 260, Klædebo kvarter.

1.

For de området begrænsende gader opretholdes de nuværende gadelinier.

2.

Området fastlægges i sin helhed som boligområde. Foruden boliger må der kun indrettes sådanne forretnings- og kontorlokaler og lignende, som har en efter magistratens skøn naturlig og berettiget beliggenhed i bydelen. Forretnings- og kontorlokaler må dog kun indrettes i de to underste etager.

3.

Bebyggelse må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, såfremt magistraten meddeler tilladelse hertil.

4.

Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i de fastlagte gadelinier. Bygningshøjden må ikke overstige 13 m. Bebyggelsen skal opføres i enheder svarende til de nuværende ejendommers facadelængder. Sammenlægges ejendomme, kan magistraten dog indrømme tilladelse til, at den enkelte bygnings facadelængde bliver omkring 20 m, såfremt det af hensyn til bebyggelsens indpasning i gadebilledet efter magistratens skøn er ønskeligt. I karreens indre kan placeres enkelte bygninger samt parkeringsanlæg og cykelskure og lignende, når dette sker efter en af magistraten godkendt samlet bebyggelsesplan.

5.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 1,75. Når bebyggelse opføres på grundlag af godkendte bebyggelsesplaner, eller når magistraten under hensyntagen til projektets karakter og den omgivende bebyggelse finder det rimeligt, kan magistraten godkende forøgelse af udnyttelsesgraden med indtil 30 pct. Højere udnyttelsesgrad end 1,75 f 30 pct. = 2,275 kan ved mindre om- og tilbygninger tillades af magistraten, men kan ved byggeri af anden art kun tillades med borgerrepræsentationens samtykke

6.

Bygningernes materialer, form og farve skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Alle frie sider på bygninger skal behandles som facademur. Tage skal være sadeltage og beklædes med teglsten.

7.

Der må, efterhånden som forholdene gør det påkrævet - i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser, om fornødent ved reguleringskommissionens eller taksationskommissionens medvirken - foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter magistratens skøn må anses for nødvendige for en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsen og en tilfredsstillende udformning af de ubebyggede arealer.

8.

Byplanvedtægtens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den nuværende bebyggelse og dens nuværende udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

9.

Københavns magistrat alene har påtaleret for overtrædelse af nærværende vedtægt.

10.

Den samlede magistrat kan indgive lempelser i vedtægtens bestemmelser, såfremt karakteren af det kvarter, byplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

11.

Forandringer i denne byplan kan ske ved kommunalbestyrelsens beslutning og ministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye planer, jfr. byplanlovens § 5.

Nærværende byplanvedtægt med indhæftede plan nr. 20.068 er vedtaget af Københavns kommunalbestyrelse den 7. marts 1968.

Københavns magistrats 4. afdeling, den 17. juli 1968.

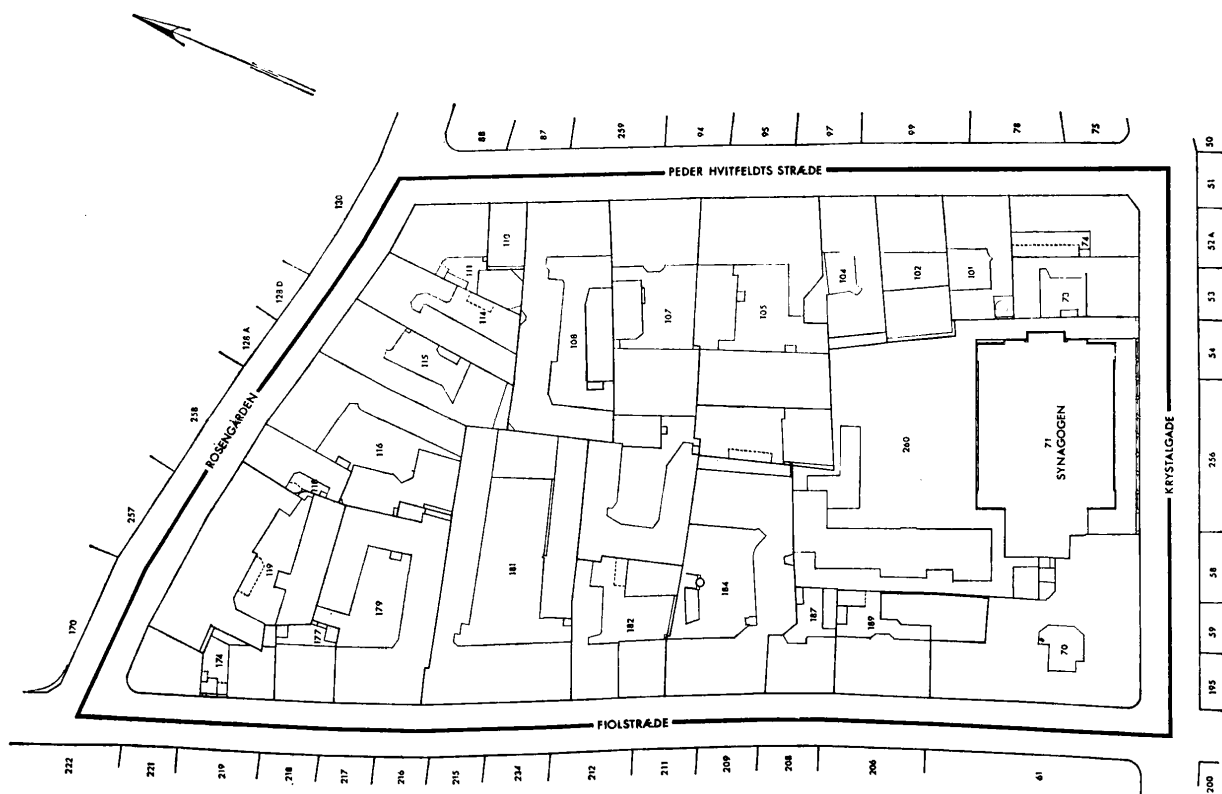
I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) godkendes foranstående af Københavns kommunalbestyrelse vedtagne forslag til byplanvedtægt for området begrænset af Krystalgade, Fiolstræde, Rosengården og Peder Hvitfeldts Stræde i Københavns kommune.

Boligministeriet, den 19. februar 1969.

Indhæftede vedtægt med ligeledes indhæftede plan nr. 20.068 begæres herved i henhold til § 10 i byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) med den i loven foreskrevne retsvirkning tinglyst på ejendommene

matr.-nr.ne 70, 71, 73, 74, 101, 102, 104, 107, 108, 111101,, 114,
115, 116, 118, 119, 174, 177, 181, 182, 184, 1807g, 128690 , Klæ-
debo kvarter.

Københavns magistrats 4. afdeling,
den 20. marts 1969.
INDFØRT I DAGBOGEN
den 24. marts 1969
KØBENHAVNS BYRET
Lyst



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 bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

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.

MINDRETALSUDTALELSER

PRAKTISKE OPLYSNINGER



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxx 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Krystalgade 12".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2009 til den xx. xx 2009.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget.

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



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside www.kk.dk/lokalplanforslag har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postbox 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 35 00

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2009.

**SAMMEN
OM BYEN**