

Forslag til lokalplan "Sølvgades Skole"

Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Sølvgades Skole" for karreen begrænset af Kronprinsessegade, Sølvgade, Rigensgade og Klerkegade.

Baggrund for lokalplanen

Formål	3
Baggrund.....	3
Kvarteret og lokalplanområdet	4
Sølvgades Skole	5
Bevaringsværdier i karreen	6
Planforhold	7
Renovering og udbygning af Sølvgades Skole.....	7
Byarkitektonisk vurdering	8
Intentionerne i lokalplanen.....	10
Planens påvirkning af miljøet.....	11
Trafikale forhold.....	11
Parkering	12
Vejtrafikstøj.....	12
Miljørigtigt byggeri	12
Skyggediagrammer	13

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Vejforhold.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7. Ubebyggede arealer	20
§ 8. Foranstaltninger mod forurening.....	20
§ 9. Retsvirkninger	21
§ 10. Ophævelse af byplan mm	21
Kommentarer af generel karakter.....	21
Lokalplantegning nr. 1	23
Bilag med bygningstyper.....	24
Ordliste	26

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005	28
Eksisterende byplan	28
Lokalplanlægning	28
Boligpolitik.....	28
Lov om miljøvurdering af planer	29
Miljøforhold.....	29
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	30

Hvad er en lokalplan?.....

Mindretalsudtalelser.....

Forsidefoto: Sølvgades Skole set fra Sølvgade



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord. I forgrunden Sølvgade og Kongens Have. Sølvgades Skole ligger inde i karreen, men er markant synlig både fra Sølvgade og Kronprinsessegade (JW Luftfoto, juni 2006).

Formål

Lokalplanen skal medvirke til at fremme et levende og alsidigt miljø i kvarteret ved at fastholde eksisterende boliger, åbne mulighed for nye boliger i uudnyttede tagetager samt ved at styrke rammerne for børn og unge i nærmiljøet ved at muliggøre udbygning af Sølvgades Skole. Lokalplanen skal desuden sikre karreens bevaringsværdier, både de bevaringsværdige, sammenhængende facaderækker samt fredede enkeltbygninger, således at istandsættelser, moderniseringer og lignende sker med størst mulig respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer. Lokalplanen skal desuden sikre, at nyt byggeri til Sølvgades Skole bidrager til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft i kvarteret.

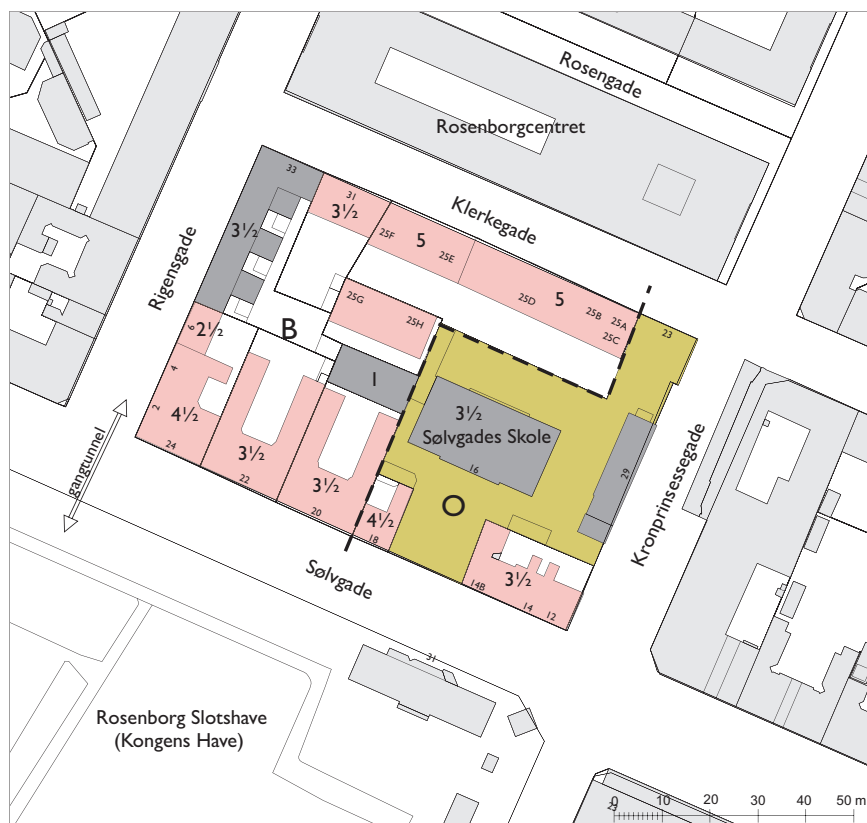
Baggrund

Sølvgades Skole har behov for renovering og mere tidssvarende lokaleforhold og udearealer. Samtidig har skolen pladmangel på grund af vækst i elevtal. I Børneplanen indgår derfor en udbygning af Sølvgades Skole til to spor. Der er på den baggrund udarbejdet en helhedsplanskitse for ombygning og udvidelse af skolen. Planen, anlægsramme og en bevilling til udarbejdelse af et projekt er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2005. Beslutningen omfatter renovering af den bestående skolebygning og opførelse af en ny skolebygning langs Kronprinsessegade med gymnastiksal og fag- og basislokaler samt omlægning af gårdarealer.

Lokalplanområdet i dag

Karreen består af 3½-5 etagers overvejende sluttet bebyggelse. Sølvgades Skole ligger centralt i karreen med point de vue via en åbning i husrækken i Sølvgade, men med en mere diffus afslutning mod Kronprinsessegade. Karreens centrale del optages desuden af dybe sidehuse og enkelte baghuse. Ca. 60 pct. af karreens etageareal er beboelse med 94 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 95 m². Skolegårdsens areal er udvidet i 1970'erne efter nedrivning af bebyggelse i Klerkegade.

- Boliger
- Institutioner
- Skolegård
- B / O Boliger/offentlige formål iht. Kommuneplan 2005



Arkitektfirmaet C. F. Møller har på denne baggrund udarbejdet et projektforslag, der ønskes muliggjort gennem lokalplanen. Hovedintentionerne heri er tiltrådt af et byggeudvalg med repræsentanter fra skolen samt skolebestyrelsen. Sølvgades Skole er fredet og ligger i en karré i Indre By med et stort antal fredede og bevaringsværdige bygninger. Karreen har samtidig en markant beliggenhed som en del af rammen om Kongens Have med velbevaret, overvejende klassicistisk bebyggelse.

Ifølge Kommuneplanen skal sikring af bevaringshensyn og særlige arkitektoniske krav i sådanne karreer varetages i en lokalplan, der også skal fastlægge detaljerede krav til nybyggeri.

Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af karreen begrænset af Kronprinsessegade, Sølvgade, Rigensgade og Klerkegade i Indre By. Foruden Sølvgades Skole og en nyere institution med vuggestue og fritidshjem består karreen overvejende af klassicistiske 3½-5 etagers borgerhuse fra slutningen af 1700-tallet og begyndelsen af 1800-tallet med beboelse. En 4½ etages palæagtig boligejendom ved Rigensgade er opført i 1926, mens børneinstitutionen er opført i begyndelsen af 1970'erne efter saneringer, der også omfattede flere karreer nord for lokalplanområdet. Boligerne er overvejende store med et gennemsnitsareal på ca. 95 m². Mod Klerkegade ligger de tidligere stiftelser Admiral Wintherfeldts Stiftelse og Treschows Stiftelse, der nu er omdannet til henholdsvis andelsboligforening og almene boliger. Mod Sølvgade findes enkelte erhvervslejemål i stueetagen eller høj kælder.



Karreens facade mod Sølvgade. De to 3½ etages porthuse er fredet. Lokalerne i høj kælder anvendes til forskellige erhverv. Karreens bebyggelse er generelt velholdt.



Karreens facade mod Kronprinsessegade. Den nye skolebygning, der sammenbygges med og tilpasses stiftelsen i Klerkegade, vil medvirke til at stramme det i dag noget diffuse gadeforløb op.

Karreens friarealer er af beskeden størrelse og opdelt for de enkelte ejendomme. De rummer dog fine haveanlæg med opholdsmulighed og varieret beplantning. Skolegården, der ligeledes er af beskeden størrelse, forudsættes renoveret som led i skoleudbygningen.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Kongens Have, hvortil der blandt andet er adgang via en fodgængertunnel fra Rigersgade. Haven byder på gode nærrecreative muligheder, herunder legeplads for børn.

Kvarteret omkring Kronprinsessegade udgør et af de største boligområder i Indre By. Det er med sin centrale placering velforsynet med offentlig og privat service. Der er ligeledes kort afstand til kollektive trafikmidler med busstop i Sølvgade og en afstand til Nørreport Station og Metroen på 7-800 m.

Sølvgades Skole







Pigernes gymnastiksal er i Bydelsatlas Indre By vurderet i gruppen middel bevaringsværdi, kategori 5 (den næstbedste kategori inden for gruppen).

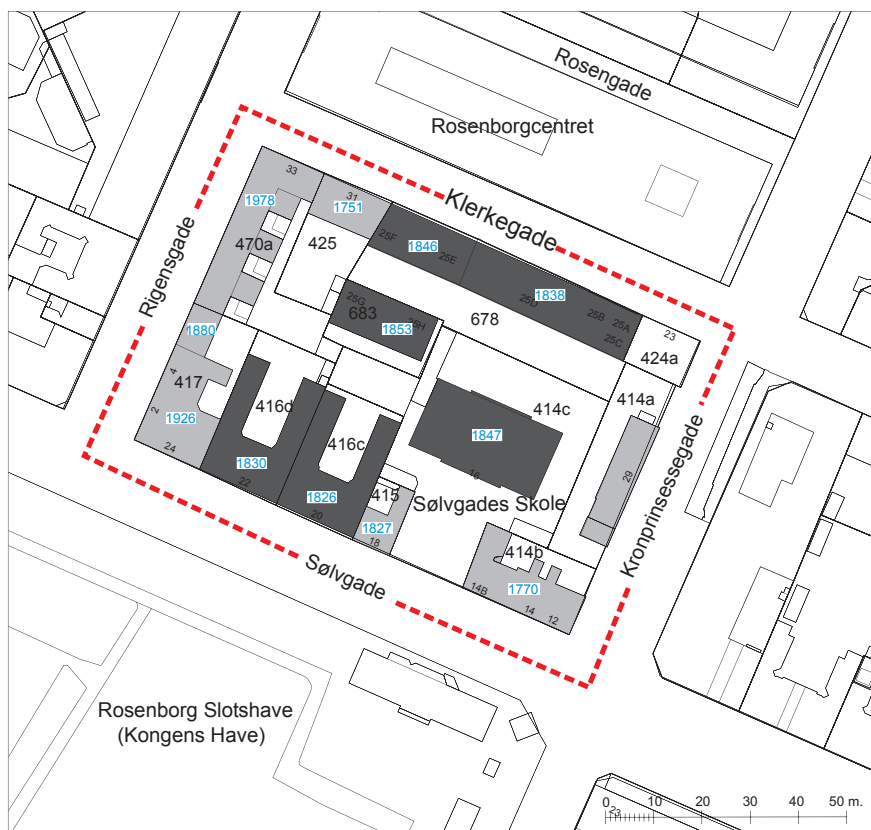
Sølvgades Skole er Københavns første kommuneskole og Danmarks ældste fungerende skole. Hovedbygningen, der er opført i 1847 og tegnet af arkitekt P. C. Hagemann, består af en fritliggende, symmetrisk bygning i 3½ etage med frontespice. Skolens hovedbygning er fredet, og der er desuden overvejelser om at supplere fredningen med akacietræet i skolegården, flagstangen samt gitteret mod Sølvgade, hvis historie går tilbage til midten af 1800-tallet. Det Særlige Bygningssyn vurderer, at gitteret, træet og flagstangen er væsentlige kulturhistoriske elementer og af betydning for hele det symmetrisk opbyggede skolekompleks.

I skolekomplekset indgår desuden to gymnastiksale samt cykelskure og lignende. Pigernes gymnastiksal ligger i en ét-etages træbygning langs Kronprinsessegade mens drengenes ligger centralt i karreen vest for skolebygningen. Drengenes gymnastiksal skal fortsat benyttes, mens pigernes gymnastiksal skal erstattes af en ny i det planlagte byggeri.

Baggrund for lokalplanen

Fredet og bevaringsværdig bebyggelse (høj og middel bevaringsværdi iht. Bydelsatlas Indre By). Vuggestuen i Klerkegade er fra 1978 og ikke vurderet i Bydelsatlas. Bebyggelsen indgår med hensyn til proportioner, farve og øvrig udformning i et samspil med bebyggelsen i de nærliggende karreer nord for, og indgår derfor i en bevaringsværdig sammenhæng med disse.

-  Grænse for lokalplanområde
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Fredet bebyggelse
-  1830 Ca. opførelsesår



Bevaringsværdier i karreen



Børneinstitutionen ved Rigensgade indgår i et fint byarkitektonisk sammenhængende forløb langs hele gadens østside. (JW Luftfoto, juni 2006)

Karreen rummer overvejende fredet bebyggelse samt bebyggelse med høj bevaringsværdi i henhold til Bydelsatlas Indre By. Bebyggelsen mod Sølvgade danner en markant front mod Kongens Have, dog med Sølvgades Skoles fredede hovedbygning som en tilbagetrukket enkeltbygning.

Sølvgade nr. 18 og Rigensgade nr. 6 har middel bevaringsværdi i bydelsatlasset, blandt andet på grund af senere ombygninger, men indgår alligevel på en fin måde i facaden. Børneinstitutionens ved Rigensgade er ikke vurderet i bydelsatlasset, men indgår i en fin byarkitektonisk sammenhæng med bebyggelsen i de to nabokarreer med hensyn til dimensioner, farvevalg og det karakteristiske gavlmotiv, der har reference til Nyboder og byggeforeningshusene ved Krusemyntegade.

Den lave træbygning mod Kronprinsessegade "pigernes gymnastiksal" har middel bevaringsværdi. Det vil være en forudsætning for udbygning af skolen, at bygningen nedrives.

Akacietræet i skolegården overvejes som nævnt fredet på grund af sin kulturhistoriske betydning. Desuden er et ældre valnøddetræ i gården til Klerkegade 25 vurderet bevaringsværdigt.

På gavlen af Sølvgade nr. 18 mod skolegården findes et gavlmaleri af Henry Heerup - en såkaldt "mælkegavl". Det er et af de få tilbageværende af disse malerier i København, og Københavns Kulturfond finder maleriet bevaringsværdigt og har lejekontrakt for benyttelse af gavlen til 2008.

Gavlmaleriet kan ikke sikres via lokalplan, men alene ved privat aftale.



Karreens facade mod Rigensgade med nedgangen til fodgængertunnelen til Kongens Have i forgrunden. Københavns Kommunes vuggestue i Klerkegade indgår i et samlet, ensartet bebyggelsesforløb med nabokarreerne.



Karreens facade mod Klerkegade er domineret af den tidligere Treschows Stiftelse, der nu er omdannet til andelsboligforening.

Planforhold

I Københavns Kommuneplan 2005 er den østlige del af karreen, der omfatter skolens areal samt to beboelsesejendomme mod Sølvgade fastlagt til O-område. Området må anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, kulturelle formål samt administration. Den vestlige del af karreen er fastlagt til B-område, der må anvendes til helårsboliger. Der kan herudover tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Det er et mål i Kommuneplanen, at boliganvendelsen i Det Centrale Byområde skal forstærkes, bl.a. ved indretning af boliger i tagetager. Der skal sættes fokus på byens kvaliteter som ramme for børn og unges hverdag, bl.a. ved at sikre gode offentlige skole- og fritidstilbud i nærområdet. Der skal i videst muligt omfang sikres en trafikal fredeliggørelse, og ved børneinstitutioner kan parkeringskrav derfor fastlægges efter en konkret vurdering, idet der samtidig etableres gode forhold for gående og cyklister samt sikker af- og påsætning.

Lokalplanområdet er omfattet af byplan nr. 52, der blandt andet fastlægger en byggelinie i Kronprinsessegade. Byplanen ophæves ved nærværende lokalplan, hvori der blandt andet fastlægges en ny byggelinie.

Renovering og udbygning af Sølvgades Skole

Det udarbejdede projektforslag består af en femetagers bygning på ca. 2.000 m² langs med Kronprinsessegade med gymnastiksal i kælder og stueetagen og undervisningslokaler i de øvrige etager. Facaden mod Kronprinsessegade udformes som en dobbelt, støjafskærmende facade.

Arkitektfirmaet C. F. Møller har beskrevet de væsentligste intentioner for skolekompleksets ydre fremtræden som:

- Sikring af en samlet identitet og enhed
- Den fredede skolebygning skal fremstå som en "ø" i det samlede skolekompleks og være opfattet fra byen
- Skolens bygningsanlæg skal være med til at stramme gadeforløbet op og skabe bymæssig sammenhæng ved Klerkegade og Kronprinsessegade
- Der skal ske en forbedring af skolegården og ankomstforhold
- Nybyggeriet skal i sit arkitektoniske sprog tilpasses stedet i form og dimensioner og samtidig fremstå tidssvarende.

Byarkitektonisk vurdering

Udbygning af Sølvgedes Skole er i overensstemmelse med Kommuneplanens intentioner om en styrkelse af Indre by som boligområde. Placering af den nye skolebygning som foreslået vil samtidig være en byarkitektonisk gevinst som afrunding af karreen og rumdannende i Kronprinsessegade, der i dag fremstår uharmonisk og med skår efter sanering.

Det foreliggende projektforslag, der i princippet muliggøres i lokalplanen, vurderes af forvaltningen i sit hovedgreb tilpasset stedet på en fin måde. Arkitekturen udgør en tidssvarende bearbejdning og fortolkning af klassiske facadeudtryk i kvarteret. Væsentlige træk er:

- Bygningens ydre form er tilpasset den fredede bygning mod Klerkegade og formidler overgang til den lavere bebyggelse mod Sølvgade
- Bygningens proportioner og udkragede facade med antydning af en arkade indgår i et fint samspil med genbbygningen og danner sammen med denne et portmotiv mellem den sluttede og mere åbne del af Kronprinsessegade.
- Bygningens udstrækning og affasningen ind mod skolegården medvirker til at skabe lys og luft i skolegården og således at den fredede hovedbygning fremstår markant.



Den nye skolebygning placeres langs med Kronprinsessegade med klasseværelser mod gaden. Bygningen afsluttes, så den gamle skolebygning stadig er markant synlig fra gaden. Skolegårdens størrelse reduceres ved nybyggeriet. Projektet omfatter derfor også en nydisponering af gården, så den kan udnyttes bedre.

Bygningens facade mod Klerkegade, der i højde er tilpasset den bestående boligbebyggelse. Den udkragede dobbeltfacade mod Kronprinsessegade skaber antydning af en arkade, der kan indgå i et samspil med arkaden i genbebygningen.



Bygningen er affaset mod skolegården for at opnå bedre lysforhold og så den synlige gavls proportion set fra gaden bedre tilpasses kvarterets dimensioner.



Skolekomplekset med forslag til ny bygning set fra Kronprinsessegade. Bygningen danner med sine dimensioner overgang fra den høje bebyggelse ved Klerkegade til den lavere bygning ved Sølvgade. Facaden foreslås udformet i et moderne formsprog med dobbelt facade fra 1. sal med en regelmæssigt opdelt, stormasket yderfacade og en arytmisk bagvedliggende pillevinduesfacade.

Den dobbelte facade tjener både som støjskærm og muliggør naturlig ventilation. Der tilsigtes transparens både til gymnastiksalen i stue- og kælderetagen og til skolegården via en dekoreret glasskærm på hele gadestrækningen.





Modelfoto af den nye skolebygning set i retning af Kongens Have. Den stormaskede, regelmæssigt opdelt yderfacade mod Kronprinsessegade byder kontrast til den varierede vinduessætning mod Klerkegade. Bebyggelsen styrker rundannelsen i gaden og medvirker til at danne port mod den mere åbne del af Kronprinsessegade.

- Bygningens facade mod Kronprinsessegade med en regelmæssigt opdelt yderfacade og bagvedliggende pille/vinduesfacade med rumhøje vinduer i et arytmsk forløb vil skabe åbenhed og en særlig spænding, især når der er lys i bygningen, og tolker samtidig på en fin måde typiske facadeudtryk i kvarteret.
- Videreførelse af motivet i bygningens underetage som hegn om skolegården mod Kronprinsessegade medvirker til at binde skolekomplekset sammen med sin egen identitet.

Karreens mange fredede og bevaringsværdige bygninger rummer betydelige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Karreen har samtidig en markant byarkitektonisk betydning som en del af rammen omkring Kongens Have med velbevaret, overvejende klassicistisk bebyggelse. I lokalplanen sikres karreens bestående randbebyggelse og fredet bebyggelse inde i karreen gennem bevaringsbestemmelser.

Intentioner i lokalplanen

Lokalplanens hovedindhold er følgende:

- Fastlæggelse af anvendelsen i overensstemmelse med kommuneplanens rammer til henholdsvis offentlige formål, skole, samt til helårsboliger med mulighed for erhverv i stueetage/høj kælder og kollektive anlæg, blandt andet børneinstitutioner
- Fastlæggelse af bebyggelsens omfang svarende til karreens nuværende randbebyggelse samt to fredede ejendomme inde i karreen. Mod Kron-

prinsessegade fastlægges et byggefelt, der muliggør den ny skolebygning, som kan opføres i 5 etager. Eventuel ny bebyggelse til erstatning for fredet og bevaringsværdig bebyggelse, der ikke vil kunne istandsættes som følge af brand eller lignende, skal tilpasses bestående bebyggelsesvolumen. Genopførelse af to beboelsesejendomme beliggende i området til offentlige formål vil dog forudsætte ny lokalplan. Ubenyttede tagetager kan indrettes til større helårsboliger eller som supplement hertil.

- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden, der skal sikre, at kvaliteter og karakteristiske træk for den enkelte bygning opretholdes eller genskabes. Nybyggeriet skal fremstå med et nutidigt arkitektonisk udtryk med udgangspunkt i og respekt for de stedlige bevaringsværdige hovedtræk og proportioner. Der stilles desuden krav til facadedisponering, materialevalg, farve m.v.
- Ubebyggede arealer skal anlægges som fælles friarealer for henholdsvis skolen og boligområdet. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For det ny skolebyggeri fastlægges dog efter en konkret vurdering krav om etablering af 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering må ikke etableres på terræn.

Planens påvirkning af miljøet

Sikring af karreens bevaringsværdige bebyggelse og realisering af lokalplanens byggemulighed vurderes at have positiv byarkitektonisk betydning som beskrevet ovenfor. Den nye skolebygning vil begrænse lysforholdene for en mindre del af boligerne samt i skolegården i formiddagstimerne. Til gengæld vil bygningen og et eventuelt støjafskærmende hegn reducere støjgener på friarealerne fra trafikken i Kronprinsessegade. Gener i byggeperioden for de omkringboende forudsættes begrænset efter gældende forskrifter.

Udbygningen af Sølvgades Skole med ét spor (ca. 250 elever) vil betyde øget gang- og cykeltrafik og i mindre grad forældrekørsel. Nødvendige initiativer til sikring af børnenes skolevej forudsættes iværksat i samarbejde mellem skolens forældrebestyrelse og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Trafikale forhold

Sølvgade og Kronprinsessegade er trafikerede veje, hvor det allerede i dag er vanskeligt at opnå sikre og gode adgangsforhold for børn på cykel og til fods samt korttidsparkering for forældre, der har behov for at køre børn til skole. Ved en udbygning af skolen til to spor vil elevtallet fordobles.

Kronprinsessegades smalle profil giver ikke mulighed for at etablere standsningsmulighed ud for skolen. Hovedindgang til skolen herfra, som forudsat i projektforslaget, kan give anledning til ulovlig standsning og hermed farlige trafiksituationer. Det forudsættes derfor, at skolens nuværende hovedindgang fra Sølvgade opretholdes. Muligheden for korttidsparkering i Klerkegade forudsættes opretholdt, hvorefter børn kan gå ad fortov til Sølvgade.

Kommunen ønsker at fremme cykeltrafik, herunder børns cykling til skole. Teknik- og Miljøforvaltningen er derfor i dialog med forældrebestyrelsen på skolen om de nuværende adgangsforhold. Forvaltningen vil i forbindelse med skolevejssikring være meget opmærksom på, om en fordobling af elevtallet vil gøre det

nødvendigt at forbedre forholdene for bløde trafikanter i Kronprinsessegade.

Parkering

Kravet til parkering i forbindelse med børneinstitutioner og lignende kan i henhold til Kommuneplanen baseres på en konkret vurdering af behovet. Da skolen ligger i et tæt og godt kollektivt trafikbetjent område, fastlægges parkeringskravet til 1 plads pr. 200 m² nybygget etageareal. Parkering må ikke etableres på terræn.

I forbindelse med nybyggeriet skal der etableres cykelparkering med som udgangspunkt 1 plads pr. elev fra 4. klasse og op i det nye spor. Skolens beliggenhed i Indre By med korte afstande vurderes at føre til, at en større andel af elever går til skole. Under hensyn hertil og trange pladsforhold i skolegården vil det kunne accepteres, at kun halvdelen af pladserne - i alt 72 pladser - anlægges på nuværende tidspunkt. Cykelparkering kan ikke etableres på fortovsarealer.

Vejtrafikstøj

Trafikstøjniveauet ved vejskel er af Miljøkontrollen beregnet til 63 dB(A) langs Kronprinsessegade og 70 dB(A) langs Sølvgade, der er klassificeret som fordelingsgade. Gårdarealet mod Sølvgade er belastet med ca. 60-70 dB(A), mens arealer mod Kronprinsessegade er belastet med ca. 55-63 dB(A).

Støjniveauerne ligger altså væsentligt over grænseværdier for nye skoler fastlagt i kommuneplanen, som dog ikke gælder om- og udbygning af eksisterende skoler. I projektet til den nye skolebygning er der i videst muligt omfang taget hensyn til den eksterne støjbelastning. Skolebygningen opføres med en dobbelt støjafskærmende facade mod Kronprinsessegade og på den øvrige strækning af gaden udføres hegning mod skolegården som en støjskærm.

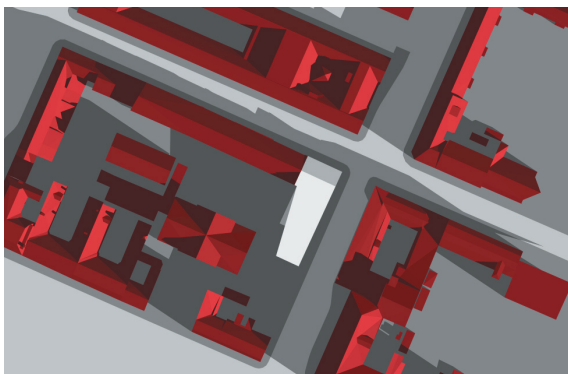
Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

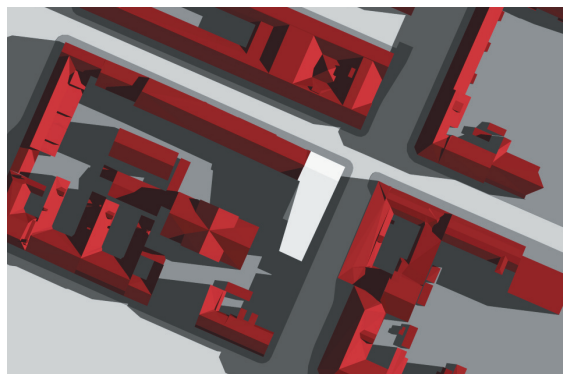
"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. 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 retningslinierne.

"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.

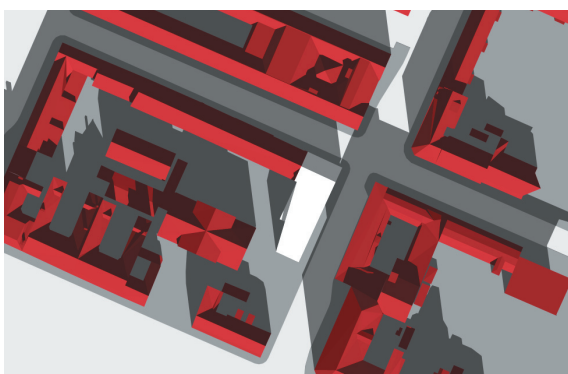
"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.planogarkitektur.dk eller fås hos Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.



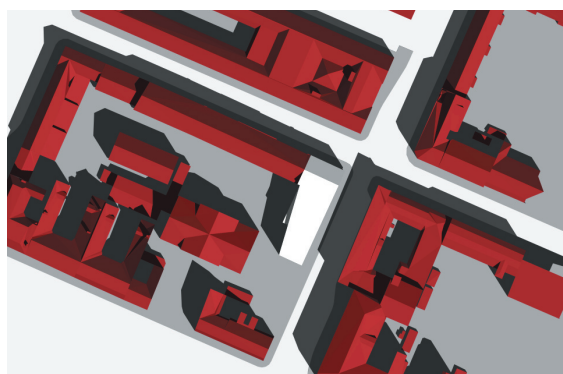
21. marts kl. 9.00



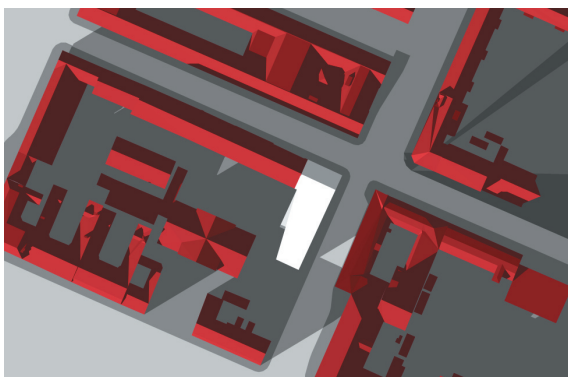
21. juni kl. 9.00



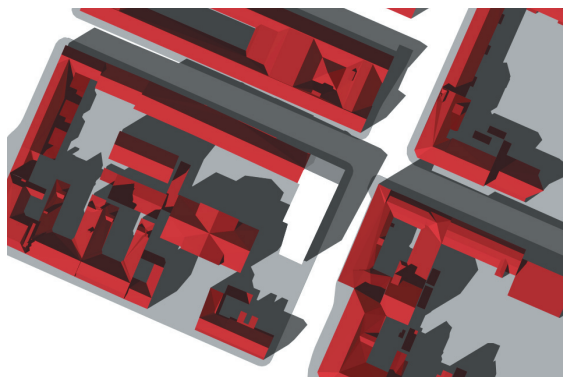
21. marts kl. 12.00



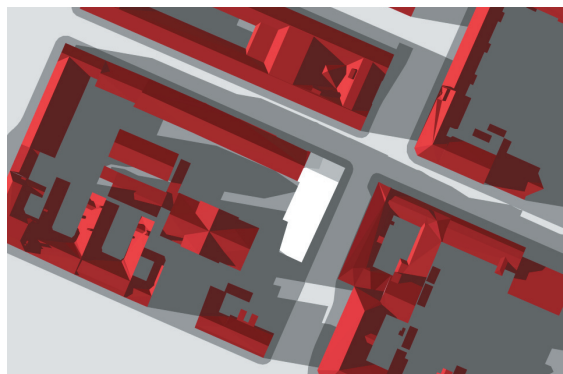
21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fremme et alsidigt og levende miljø i kvarteret ved at fastholde eksisterende boliger og styrke rammerne for børn og unge i nærmiljøet ved at muliggøre udbygning af Sølvgedes Skole
- at sikre områdets bevaringsværdier, såvel de bevaringsværdige, sammenhængende facaderækker langs Sølvgade og Klerkegade som fredede enkeltbygninger
- at sikre det enkelte bevaringsværdige 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 tilstræbe, at nybyggeri bidrager til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret
- at tilstræbe, at nybyggeri i videst muligt omfang udføres efter miljørigtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen.

§ 2. Område

- Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 414 a, 414 b, 414 c, 415, 416 c, 416 d, 417, 424 a, 425, 470 a, 678 og 683 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2006 udstykkes i området.
- Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne B og O som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1.** For område B gælder:
- a) Området fastlægges til familieboliger. Boligerne skal være helårsboliger. Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.
 - b) Boligerne skal i gennemsnit være mindst 100 m² etageareal og ingen bolig må være mindre end 85 m² etageareal.

Kommentar Ved familieboliger forstås normalt lejligheder med mindst 3 værelser, og ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- Stk. 2.** For område O gælder:
- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af

§ 3. Anvendelse

almen karakter, såsom skoler og andre uddannelsesformål, institutioner og andre sociale formål, sundhedsmæssige formål, kulturelle formål samt tilhørende administration.

Stk. 3.

For områderne B og O gælder:

- a) Langs Sølvgade skal bebyggelsens nederste etage - stueetage eller høj kælder, hvor dennes loft ligger over 1,25 m over gadeniveau - indrettes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, undervisning samt håndværk og anden virksomhed, der naturligt kan indpasses i området, eller til fælleslokaler for beboerne.
- b) Der må kun udøves virksomhed, som ikke medfører forurening (klasse 1).

§ 4. Vejforhold

Stk. 1.

De eksisterende vejlinier mod Sølvgade, Rigensgade og Klerkegade opretholdes.

Stk. 2.

Mod Kronprinsessegade fastlægges en byggelinie som vist på tegning nr. 1.

Stk. 3.

Hovedadgang til Sølvgades Skole for cyklister og fodgængere skal etableres fra Sølvgade.

Kommentar

Det forudsættes, at fortov i Kronprinsessegade bliver gennemgående med en bredde på 2,5m.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, jf. dog stk. 6.

Stk. 2.

I område B kan Teknik- og Miljøudvalget 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 og med en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 1.

Stk. 3.

I område O forudsætter nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse supplerende lokalplan.

Stk. 4.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade eksisterende, uudnyttede tagetager indrettet til helårsboliger eller udvidelse af bestående, mindre boliger. Udnyttelse af en tagetage kan gøres betinget af forbedring af den pågældende ejendoms friarealforhold, f.eks. ved gårdsammenlægning.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 5. Der kan opføres påbygninger mod gårdarealer i form af trappetårne, køkkenpåbygninger, altaner o. lign., når det kan ske uden at det forringer lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller de arkitektoniske forhold. Påbygninger skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 6. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade nedrivning af side- og baghusbebyggelse, når dette kan begrundes med forbedringer af lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller af de arkitektoniske forhold.

Kommentar For fredede ejendomme vil tilladelser til indretning af tagboliger samt til udførelse af arbejder efter stk. 5 og 6 også kræve tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Stk. 7. Der kan opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende.

Stk. 8. På ejendommene matr. nr. 414 a og 424 a Sankt Annæ Vester Kvarter, København, skal bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse i den fastlagte vejlinie mod Klerkegade og byggelinien mod Kronprinsessegade, jf. § 4, og inden for det på tegning nr. 1 viste byggefelt.

Bebyggelsen skal opføres i 5 etager som et gavlhus mod Kronprinsessegade i hele byggefeltets længde. Bebyggelsen skal opføres med et profil, der mod Klerkegade er tilpasset tagfladen på den fredede bygning på matr. nr. 678 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, og med en højde ved byggefeltets sydlige begrænsning, der ikke overstiger 16 m. Bebyggelsens største højde må ikke overstige 20 m.

Husdybden må ikke overstige 12 m, og i gennemsnit 11 m. Mod byggefeltets sydlige begrænsning må husdybden ikke overstige 8 m. Mod Kronprinsessegade kan der desuden etableres dobbeltfacade som støjskærm. Facadens udkrægning må ikke overstige 80 cm, og højden over fortov skal være mindst 2,80 m.

Kommentar Det er hensigten at sikre, at der kan opføres randbebyggelse mod Klerkegade og en strækning af Kronprinsessegade, der kan medvirke til at opstramme gaderummet og styrke den bymæssige sammenhæng, samtidig med, at der skabes åbenhed, der gør den fredede skolebygning opfattet fra byen og giver gode lysforhold i skolegården. Bebyggelsens profil mod Kronprinsessegade er fastlagt, med sigte på at tilpasse bygningens dimensioner til den fredede bebyggelse mod Klerkegade og formidle overgang til den lavere bebyggelse mod Sølvgade.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For facadebebyggelsens gadeside, fritstående gavle, der er synlige fra gadeside, samt for bevaringsværdige, fritstående enkeltbygninger i karreens centrale del gælder nedenstående retningslinier, 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 tegning nr. 1, opretholdes eller genskabes jf. Kommentarer af generel karakter pkt. d.

Kommentar

Den ældre bevaringsværdige facadebebyggelse er normalt i de historiske dele af Indre By opdelt i 4 hovedtyper. I lokalplanområdet er type 2, 3 og 4 repræsenteret. Der henvises til den som bilag optrykte gennemgang af de fire bygningstyper. Kravene i stk. 1 til fritstående gavle, der er synlige fra gadesiden, vedrører ejendommene Sølvgade 12-14B og 18. De fritstående enkeltbygninger omfatter Sølvgades Skoles hovedbygning og Klerkegade 25 H-G, hvor kravene omfatter alle bygningernes sider. Børneinstitutionen på hjørnet af Rigensgade og Klerkegade samt Rigensgade nr. 6 er omfattet af type 4 særligt ved at indgå i en bymæssig sammenhæng med bebyggelsen i nabokarreerne med dimensioner som byggeforeningshuse og et karakteristisk gavlmotiv.

a) Type 2 - „De Klassicistiske Borgerhuse“ - omfatter bebyggelsen, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet. Karakteristisk for disse huse er en varieret facadelængde 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 refendfuget 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 slutsten. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, 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 nedennævnte særlige bestemmelser.

Facadebehandling. Facader skal bevares med deres nuværende overflade.

Pudsede facader skal males eller kalkes. Indfarvet puds må kun anvendes som afsluttende behandling, hvor denne behandlingsform oprindeligt har været anvendt.

Farver. Facader males i hvidt 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 udformes som karakteristisk for bygningstypen. Vinduer skal gives en dækkende malerbehandling. Vinduer må males i hvidt. 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 bygningstypen. 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.

- b) Type 3 er særligt fine og enestående bygninger, der ikke siden opførelsestidspunktet 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 tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

- c) Type 4 omfatter bygninger, der er opført efter midten af det 19. århundrede.

Det er stilistisk en mere uklar type, hvor bygninger i tidens ånd ofte fremstår med en blanding 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. Disse karakteristiske træk skal bevares.

Eventuelle ændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning, dels i forhold til den samlede bebyggelses arkitektoniske særpræg, herunder indpasning i gadebilledet, dels i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd samt vindues- og dørindfatninger. Ændringer kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 2.

For den på tegning nr. 1 viste 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.

Stk. 3.

Der kan udføres 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. Udskæringer skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Der kan etableres tagterrasser på sidehusbebyggelsen. Adgang til terrasser skal ske inde fra huset. Tagterrasser skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Der kan opsættes altaner på sidehusbebyggelsen samt på gårdsiden af facadebebyggelsen. Altaner skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Udformningen af terrasser og altaner skal med hensyn til dimensionering, materiale, farve, byggeteknik m.v. harmonere med husets facade.

Kommentar

For arbejder, der ændre bebyggelsens karakter, må der fremsendes ansøgning til godkendelse, mens arbejder, der kun omfatter udskiftninger, vedligeholdelse mv. svarende til eksisterende forhold, kan gennemføres uden forudgående tilladelse. Originale dør- og vinduesmaterialer bør bibeholdes. Nye dør- og vinduespartier må udføres så vidt muligt som de originale. Ved ændret facadebehandling skal der ske en tilnærmelse eller tilbageførelse til den oprindelige facadebehandling. Bygge- og Teknikudvalget har i 2001 tiltrådt publikationen "facader og skilte" der indeholder retningslinier og anbefalinger for ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

Stk. 4.

Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2 og stk. 8, skal fremstå med en nutidigt og moderne formsprog og med en arkitektonisk udformning, som tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige hovedtræk, der præger bebyggelsen i karreen og på den pågældende gadestrækning, jf. stk. 1.

Vedrørende bygningens arkitektoniske udformning skal der særligt lægges vægt på:

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

Stk. 5

For ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 8, gælder særligt:

- Facaden mod Kronprinsessegade skal udformes med en åben karakter, herunder særligt i stueetagen, således at aktiviteter i bygningen kan tilføre gadebilledet liv og karakter.
- Facade og hegn mod skolegården i Kronprinsessegade skal udformes som en arkitektonisk helhed.
- Glas skal fremstå transparent og må ikke udføres med spejlvirkning.
- Metaloverflader må ikke være reflekterende.

Stk. 6.

Udvendige tekniske installationer skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Stk. 7.

Der kan etableres skiltning, reklamering og facadebelysning, samt opsættes markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr. Placering, omfang, materialer, farve, skrifttyper og lignende skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningens og 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 blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 8. Opsætning af antenner og paraboler skal ske så diskret som muligt, fortrinsvis på side- og baghuse, og skal på bygninger placeres ved tagfladen i tilknytning til skorsten, kviste o.lign. Der må ikke opsættes paraboler på bebyggelsens facade mod Sølvgade.

Stk. 9. Ibrugtagning af bygningen 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 fællesanlæg.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede arealer for boligbebyggelse skal anlægges som fælles opholdsarealer for beboere og brugere. Opholdsarealer for beboere og bruger kan endvidere etableres på tagterrasser, jf. § 6, stk. 3.

Stk. 2. Ubebyggede arealer til Sølvgades Skole skal anlægges som skolegård med mulighed for leg og boldspil. Der skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse etableres fornøden hegning med støjreducerende effekt mod gade og tilgrænsende ejendomme.

Stk. 3. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til boliger og erhverv og 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til institutioner (skole). Parkering må ikke etableres på terræn.

Stk. 4. Der skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes cykelparkering i fornødent omfang.

Stk. 5. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 6. De på tegning nr. 1 markerede bevaringsværdige træer skal bevares. Øvrige træer skal søges bevaret i videst muligt omfang.

Kommentar

Københavns Kommune ønsker at fremme, at børn cykler til skole. Det vil derfor være af stor betydning, at der er tilstrækkelige og gode cykelparkeringsmuligheder. Teknik- og Miljøforvaltningen vil i forbindelse med nybyggeriet som udgangspunkt kræve, at der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. elev fra 4. klasse i det nye spor. Under hensyn til korte afstande i skoleområdet og hermed flere elever, der går til skole, samt trange pladsforhold i skolegården vil det kunne ac-

§ 7. Ubebyggede arealer

cepteres, at kun halvdelen af pladserne - ca. 72 pladser - anlægges.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Bebyggelse og primære opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra trafikken.

Stk. 2. Ved etablering eller indretning af nye boliger skal det sikres, at boligen har mindst én facade, hvor trafikstøjbelastningen er under 55 dB(A) samt at støjniveauet på de primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Kommentar

Miljøkontrollen har beregnet trafikstøjniveauet ved vejskel til 63 dB(A) langs Kronprinsessegade og 70 dB(A) langs Sølvgade. Herudover er skolens udendørs arealer belastet med støj fra henholdsvis Kronprinsessegade og Sølvgade. Gårdarealet mod Sølvgade er belastet med ca. 60-70 dB(A), mens arealer mod Kronprinsessegade er belastet med ca. 55-63 dB(A). Støjbelastningen af gårdarealerne vil kunne nedbringes ved hjælp af afskærmninger mod vejen. De nye undervisningslokaler mod Kronprinsessegade, kan sikres imod unødigt trafikstøj, ved hjælp af facadeafskærmninger, som foreslået i projektforslaget.

§ 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 kan blive liggende, og at den hidtidige anvendelse kan fortsætte. Lokalplanens bestemmelser vil således kun gælde i de tilfælde, hvor ejeren ønsker at gennemføre ændringer af ejendommen.

§ 10. Ophævelse af byplan m.m.

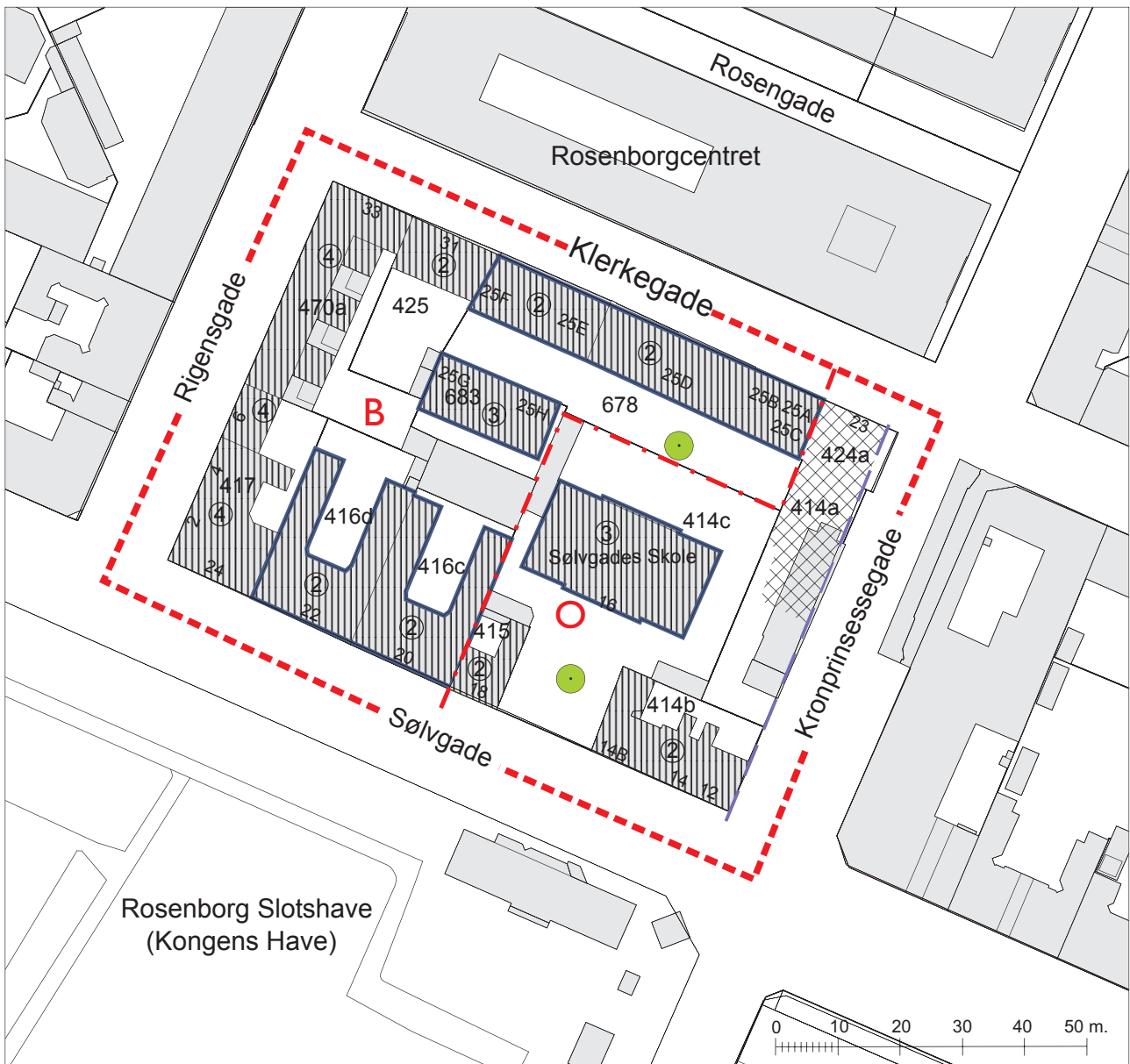
Stk. 1. Byplan nr. 52, tinglyst den 9. januar 1969, ophæves i sin helhed.

Stk. 2. Servitut, tinglyst den 18. august 1978 på ejendommen matr. nr. 470 a Sankt Annæ Vester Kvarter, København, ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for over-

- trædelse 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.
 - e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v. § 26 (beskyttelse af faste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
 - f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.
 - g) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
 - h) Miljøkontrollen kan give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt.
 - i) Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier" kan findes på www.miljoe.kk.dk.
 - j) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".



- - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · Grænse for underområderne B og O
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Byggefelt
- Byggelinie
- Bevaringsværdige træer
- ② Bygningstype

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag i Indre By er den *bevaringsværdige* bebyggelse kategoriseret i nogle hovedtyper: type 1 - „ildebrands-husene“, type 2 - „de klassicistiske borgerhuse“, type 3 - de særlige historiske og arkitektonisk betydningsfulde enkeltbygninger, samt type 4 - bygninger af mere varieret karakter såvel med hensyn til tidstypiskhed som til arkitektonisk kvalitet.

Type 1



Type 1, Gråbrødretov 5.

„*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 over mindst 2 fag vinduer, trekantgavl og 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 med 2 fag, tætsiddende og sprossede.

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 for-tovet. Kælderhalse er ligeledes i granit, og tagrender og nedløbsrør er udført i zink.

Type 2



Type 2, Krystalgade 3.

„*De klassicistiske borgerhuse*“ - omfatter bebyggelsen, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet, efter branden i 1795 og bombardementet i 1807, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk, eller ældre, ombyggede huse, der har fået et klassicistisk udtryk. Christian Elling har i sin bog „Det klassicistiske København“ givet følgende meget dækkende karakteristik af de klassicistiske borgerhuse: - „Disse husrækker er sammensat af flere bygninger, der hver for sig hævder sin individualitet. Hverken vinduesrækker eller hovedgesimser flugter. Alligevel går bygningerne godt i spand, i og med at helhederne er lige simple og alle enkeltformer er standardiserede. Den enkelte bygning demonstrerer den „frihed under gensidigt ansvar“, den umiddelbare arkitektoniske soliditet, der herskede i datidens borgerlige byggeri“ -.

Karakteristisk for disse huse er en varieret facadelængde fra 4 til 9 vinduesfag, tegltage eller skifertage overvejende med 45° taghældning, smalle kviste, profileret hovedgesims, overvejende pudsede og malede facader, men også facader i blank mur, samt enkelte, hvor hele facaden er refendfuget og malet. De to nederste etager, kælder- og stueetage, er ofte markeret ved anden facadebehandling – enten ved refendfugning eller ved kvaderpudsning, ligesom facaderne ofte er udført med kordongesims mellem stueetage og 1. sal. Facaderne kan være udsmykket med enkle friser, ornamentik og vinduesindfatninger. Kende

tegnende 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 særlig udformet slutsten. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, kælderhalse i granit og tagrender og nedløbsrør af zink. Særlig karakteristiske er hjørneafskæringerne, der fremstår som facader med vinduer og eventuelt med dørparti.

Type 3

Er særligt fine og enestående bygninger, der ikke siden opførelsestidspunktet har undergået ødelæggende forandringer, og som i kraft af særlige arkitektoniske udtryk fremstår som markante og harmoniske bygninger i området.

Type 4

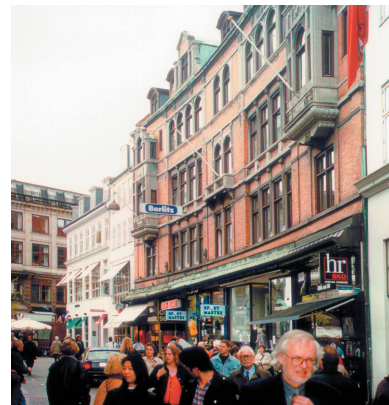
Omfatter bygninger, der er opført efter midten af det 19. århundrede. Stilistisk en mere uklar type, som i tidens ånd fremstår med en sammenblanding af forskellige stilarter. Endvidere indgår nyere bygninger, som rummer selvstændige arkitektoniske kvaliteter. Bygningerne har overvejende bevaret det oprindelige 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.



Type 3, „Pressens Hus“, Skindergade 5.



Type 3, Bispegården, Nørregade 11.



Type 4, Vimmelskaftet 42-44.

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 stribeformet 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.
Kordongesims	Profilert 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, rektantet murpille uden basis (fodstykke) og kapitæl (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.
Pilaster	Flad murpille med basis (fodstykke) og kapitæl (hoved).
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, hvælving, bjælke, eller stik hviler.

Kommuneplan 2005



Kommuneplan 2005's rammer for lokalplanlægningen. Lokalplanområdet er vist med blå. B er områder fastlagt til boliger, C til boliger og serviceerhverv og O til institutioner.

Eksisterende byplan

I Kommuneplan 2005 er den del af karreen, hvor skolen ligger, fastlagt til institutioner og fritidsområder (O-område). Resten af karreen er fastlagt til boliger (B-område) med mulighed for herudover at indrette kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Ifølge rammerne for lokalplanlægning gælder for Indre By inden for Voldgaderne, at bl.a. den aktuelle karre er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Der stilles i stedet ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning på grund af områdets betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn. Sikring af disse hensyn skal bl.a. ved nybyggeri ske gennem udarbejdelse af lokalplan, der bl.a. skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden.

Karreen omfattet af byplan nr. 52, tinglyst den 9. januar 1969. Byplanen afspejler kommuneplanens rammer og fastlægger området, hvor skolen ligger, til offentlige formål og resten af karreen som boligområde. Byplanen bestemmer, at ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse i de fastlagte gadelinier. Bygningshøjden mod Sølvgade og Klerkegade må ikke overstige 12 m og mod Rigensgade og mod Kronprinsessegade ikke overstige 9 m henholdsvis 15 m. Det aktuelle lokalplanforslag erstatter byplanen.

Byplaner og lokalplaner i området



Gældende lokalplaner (rød) og byplaner (blå) omkring lokalplanområdet.

Byplan nr. 74: Karreen fastlægges i sin helhed som bolig- og institutionsområde. Foruden boliger og institutioner må der kun indrettes sådanne forretnings- og kontorlokaler, som efter forvaltningens skøn har naturlig tilknytning til kvarterets bebyggelse.

Byplan nr. 79: Området fastlægges i sin helhed som boligområde. Foruden boliger må der kun indrettes sådanne forretnings- og kontorlokaler, som efter forvaltningens skøn har naturlig tilknytning til kvarterets bebyggelse.

Lokalplan nr. 84: Formålet med lokalplanen er at fastlægge størstedelen af området til boligformål og den resterende del til offentlige formål (legeplads, boldbane og lignende).

Lokalplan nr. 43: Formålet med lokalplanen, som er udarbejdet på foranledning af sanering i karreen, er at fastlægge området til boliger og at muliggøre nedrivninger.

Lokalplan nr. 323: Formålet med lokalplanen er at fastlægge størstedelen af området til boliger samt en mindre del til serviceerhverv. Lokalplanen fastlægger desuden bevaringsbestemmelser samt muliggør museumsudvidelse.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Ørestadsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Købehavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en socialt og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og

byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnedede boliger.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til lokalplan er vurderet ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at ændringerne i karreen alene omfatter en udvidelse af skolen i form af en tilbygning i karreens nordøstlige del. I den øvrige del af karreen, som rummer overvejende fredet bebyggelse, samt bebyggelse af høj bevaringsværdi, sker ingen nævneværdige indgreb i de eksisterende forhold. Skoletilbygningen er med sin ydre form tilpasset de fredede og bevaringsværdige bygninger i den øvrige del af karreen. Facaden mod Kronprinsessegade er en dobbeltfacade, som foruden det arkitektoniske udtryk fungerer som støjskærm og "skorsten for naturlig ventilation". I lokalplanforslaget sikres det, at kvaliteter og karakteristiske træk for den fredede og bevaringsværdige bebyggelse oprettholdes eller genskabes. Bevaringsværdige træer er udpeget.

Kulturarvstyrelsen, Kulturmiljørådet, Københavns Bymuseum, Vej & Park samt Miljøkontrollen har været hørt i spørgsmålet om eventuel miljøvurdering af lokalplanen. Der er ikke i høringssvarene fremsat synspunkter, som medfører, at det er vurderet, at planen har en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen har været bekendtgjort i Cityavisen og er ikke påklaget til Naturklagenævnet.

Miljøforhold

Trafik: I henhold til Kommuneplan 2005 må der som udgangspunkt ikke etableres nye grundskoler (folkeskoler og privatskoler) der er belastet med mere end 55 dB(A) fra vejtrafik. På udendørsarealer gælder 55 dB(A) grænsen for skolegård, lejeområder m.v. På boldbaner kan højere støjniveau accepteres. Kommuneplanen har ikke medtaget støjkrafter til ombygninger eller udvidelser af eksisterende skoler, da disse ofte ligger i støjbelastede områder. Der bør derfor så vidt mulig tages hensyn til den eksterne støjbelastning, og kommunens støjgrænseværdier skal søges overholdt. I henhold til kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til følsom anvendelse (bl.a. boliger) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Af vejledningen fremgår desuden, at hvis det ikke er muligt at placere samtlige beboelsesrum mod den stille facade, må det som minimum sikres, at ingen opholds-/soverum udelukkende har vinduer i facader, hvor støjniveauet overstiger 55 dB(A).

Trafikstøjniveauet i lokalplanområdet ved vejskel er af Miljøkontrollen beregnet til 63 dB(A) langs Kronprinsessegade og 70 dB(A) langs Sølvgade. Herudover er skolens udendørs arealer belastet med støj fra henholdsvis Kronprinsessegade og Sølvgade. Gårdarealet mod Sølvgade er belastet med ca. 60-70 dB(A), mens arealer mod Kronprinsessegade er belastet med ca. 55-63 dB(A).

Det er Miljøkontrollens vurdering, at støjbelastningen af gårdarealerne vil kunne

nedbringes ved hjælp af afskærmninger mod vejen. De nye undervisningslokaler mod Kronprinsessegade kan sikres imod unødigt trafikstøj ved hjælp af facadeafskærmninger, som det er foreslået i projektet.

Virksomheder: Miljøkontrollen har vurderet, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der kan give anledning til væsentlige miljømæssige gener for omgivelserne.

Jordforurening: Ejendommen Klerkegade 33 blev i 2000 undersøgt for diffus jordforurening ved daginstitutionen, da der tidligere har ligget industri i baggården. Der blev fundet forurening af det øverste jordlag med bly og tjærestoffet benzapyren. Koncentrationerne svarer til en lettere diffus jordforurening, der kendes fra alle byområder. For de øvrige ejendomme i karreen har Miljøkontrollen inden oplysninger om forurening af jord eller vand. Miljøkontrollen anbefaler, at et konsulentfirma undersøger jorden inden der etableres en ny tilbygning. Såfremt der skal etableres gårdanlæg, anbefaler Miljøkontrollen, at den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer består af dokumenteret rene materialer.

Jordhåndtering: Hvis der ved gravearbejdet stødes på forurenede jord skal arbejdet standses og Miljøkontrollen underrettes herom.

Bortledning af grundvand: Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres opmærksom på følgende forhold:

- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af faste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid forinden et jordarbejde påbegyndes.
- Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune
- For bygninger der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne.
- Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" kan findes på www.miljoe.kk.dk.

- Miljøkontrollen kan give tilladelse til nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt.

Hvad er en lokalplan ?

Lokalplan	<p>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.</p> <p>Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksemplis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.</p> <p>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.</p>
Lokalplanforslagets retsvirkninger	<p>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.</p> <p>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.</p>
Lokalplanens endelige retsvirkninger	<p>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.</p>





Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Sølvgades Skole".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2006 til den xx. xx 2006.

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

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



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2006 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk 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
Plan & Arkitektur
Njalsgade 13
2300 København S
e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2006.