LAKSEGADE ØST

Lokalplan nr. XXX

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201x vedtaget lokalplan nr. XXX Laksegade Øst med tilhørende kommuneplantillæg nr. XX.

Lokalplanen/planerne er bekendtgjort den XX. XXXX 201X



Indhold

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Byggeønsker 6
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold 8
Udbygningsaftale 13
Miljøforhold 13
Fredede og bevaringsværdige bygninger 14
Skyggediagrammer 17

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 18

Overordnet planlægning 18
Kommuneplan 2015 18
Lokalplaner i kvarteret 19
Miljø i byggeri og anlæg 2016 19
Spildevandsplan 20
Lokal håndtering af regnvand 20
Skybrudssikring 20
Sikring mod stigende grundvand 20
Vandforsyningsplan 20
Varmeplanlægning 20

Tilladelser efter anden lovgivning 21

Affald 21
Jord- og grundvandsforurening 21
Museumsloven 22
Lov om bygningsfredning 22
Rottesikring 22

Lokalplan Laksegade Øst 23

§ 1. Formål 23
§ 2. Område 23
§ 3. Anvendelse 23
§ 4. Veje og parkering 25
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 26
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 26
§ 7. Ubebyggede arealer, kantzoner og byrum 30
§ 8. Støj og anden forurening 31
§ 9. Regnvand 32
§ 10. Matrikulære forhold 32
§ 11. Retsvirkninger 32
Kommentarer af generel karakter 32

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 33
Tegning nr. 2 – Anvendelse 34
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier 35
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan 36
Tegning nr. 5 – Byrum 37
Tegning nr. 6 – Fredede og bevaringsværdige bygninger . 38
Tegning nr. 7A – Facader 39
Tegning nr. 7B – Facader 39
Tegning nr. 7C – Facader 40
Tegning nr. 7D – Facader 40
Tegning nr. 7E – Facader 41
Tegning nr. 7F – Facader 41
Tegning nr. 7G – Facader 42
Tegning nr. 7H – Facader 42
Tegning nr. 7I – Facader 43
Tegning nr. 7J – Facader 43
Tegning nr. 7K – Facader 44

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 45

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ... 46

Lokalplan 46
Lokalplanforslagets retsvirkninger 46
Lokalplanens endelige retsvirkninger 46
Kommuneplantillæg 46

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Skråfoto set fra vest med markering af lokalplanområdet.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Danske Banks hovedkvarter ved Holmens Kanal og den østlige del af Laksegade er blevet solgt og forventes fraflyttet fra år 2023 og frem. Ejendommens nye ejere ønsker at omdanne området til et blandet, fodgængervenligt bykvarter med butikker i stueetagen og mulighed for boliger og erhverv på de øvre etager. Bygherres intention for butikslivet er at skabe et højkvalitets handelsmiljø efter et 'Nordic Designer´s Village'- koncept.

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2015. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der geografisk udvider City Bymidte detailhandelsramme til også at dække lokalplanområdet. Der tillades samlet set ikke yderligere butiksareal i bymidten.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området er beliggende i Øster Kvarter, som gennem historien har været underlagt en del forandringer. Oprindeligt var området gennemskåret af 'Dybet' – ca. hvor den nuværende Dybensgade er anlagt. Således var den nordligste del en del af Sjælland, og den sydligste del var en del af holmen Bremerholm. Under Københavns belejring i 1535 sænkede man skibe i Dybet for at spærre sejlrenden, og efterfølgende blev området opfyldt og holmen Bremerholm blev landfast med Sjælland.

Det omgivende kvarter er i dag præget af byrum og institutioner med national betydning. Mod nord og øst findes Nyhavn, Charlottenborg, Det Kgl. Teater, Kgs. Nytorv og stormagasinet Magasin. Mod syd Nationalbanken, Holmens Kirke, Børsen og Christiansborg og mod vest



'Dybet' lå omtrent hvor den nuværende Dybensgade er anlagt. Illustration: Københavns Museum.

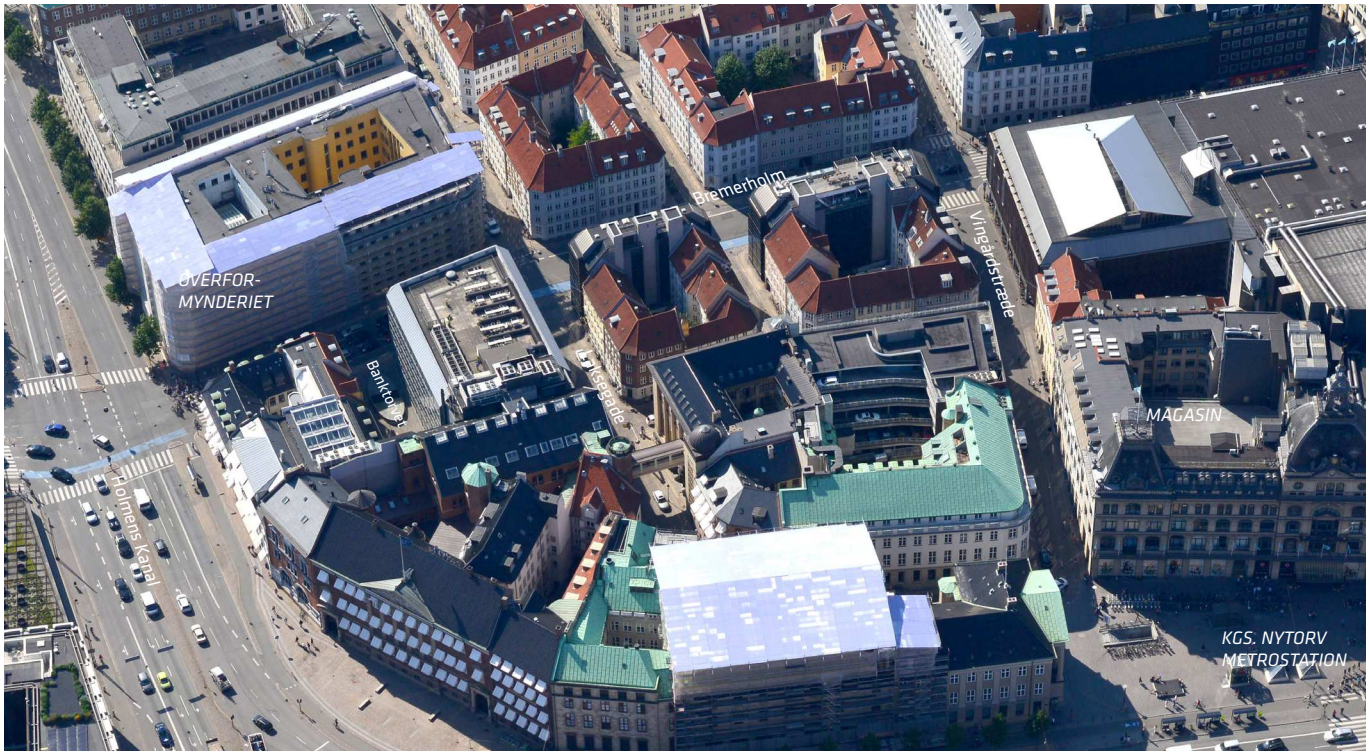


Kort over området i 1807 med de oprindelige gadenavne og vand i Holmens Kanal. Illustration: Københavns Museum.

Overformynderiet, Nikolaj Kirke, Nikolaj Plads og et sammenhængende kvarter af karakteristiske, nyklassicistiske etageejendomme med en høj grad af beboelse, opført efter Københavns brand i 1795. Bremerholm, som afgrænser lokalplanområdet mod vest, er på den vestlige side især præget af dette ældre områdes lyse facader, mens oplevelsen på gadens østlige side er mere broget og rummer Magasins bagside og flere kontorbyggerier i glas fra 1960'erne og 1970'erne, hvoraf et enkelt indgår i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er afgrænset af Holmens Kanal, som er præget af biltrafik og af Bremerholm, hvor trafikken består af både biler, fodgængere og cyklister. Mod nord grænser området op til stormagasinet Magasin og forpladsen hertil, med adgang for fodgængere til både Kgs. Nytorv metrostation og Indre Bys strøgmiljø.

Mellem Laksegade og Holmens Kanal består kvarteret af en række karakterfulde bygninger, der fremstår med hver sin stærke identitet, men som er tæt sammenbyggede. Mellem Laksegade og Vingårdstræde har bebyggelsen til dels karakter af en karrestruktur. Mod Holmens Kanal tegnes området tydeligt af et sammenhængende facadeforløb, mens Laksegade er kendetegnet ved gentagne skift i materialer og oplevelser i kraft af tårnbygninger, søjler, nicher i facadeforløbet og to meget særegne gangbroer, som forbinder bygningerne hen over Laksegade. Et fællestræk for hovedparten af områdets bygninger er en



Skråfoto af området set fra øst. Øverst i billedet ses Overformynderiet og det lyse facadeforløb på vestsiden af Bremerholm.

høj kvalitet og eksklusivitet i materialer, håndværk og detaljering. Lokalplanområdet rummer, ud over bevaringsværdige og fredede ældre bygninger, et parkeringshus i Asylgade og en glasbygning mod Bremerholm, begge fra sidste halvdel af det 20. århundrede og uden bevaringsværdi. Syd for glasbygningen mod Bremerholm ligger en mindre pladsdannelse, kaldet Banktorvet, som er resterne af Hummergade, der blev nedlagt med opførelsen af Overformynderiet på modsat side af Bremerholm. Pladsen bliver i dag hverken anvendt til ophold eller gennemgang, idet ingen af områdets bygninger har adgang via pladsen.

Kvarteret er med sin placering direkte ved Kgs. Nytorv metrostation og busforbindelser på Kgs. Nytorv velbetjent af kollektiv trafik, ligesom den centrale placering i Indre By gør området attraktivt for cyklister og gående. Med projektet skabes der et sammenhængende forløb mellem metroforpladsen ved Kgs. Nytorv, Magasins forplads og lokalplanområdet, hvor dele af Laksegade og Vingårdstræde fredeliggøres for biltrafik og indrettes på fodgængernes præmisser. Parkering til områdets nye anvendelser indrettes i kælder under den eksisterende bygning mod Bremerholm samt under et nyt byggeri, som skal erstatte p-huset i Asylgade. Levering af varer til lokalplanområdet og Magasin, samt adgang til kvarterets parkeringskældre, vil ske fra Bremerholm via Laksegade og Asylgade.







Forskelligartede facader og gangbroer i Laksegade.



Til venstre p-huset i Asylgade, som erstattes af et nyt byggeri. For enden ses glasbygningen på Bremerholm, som må ombygges.



Sammenstød mellem det eksisterende p-hus og den bevaringsværdige bygning på Asylgade 7.

Byggeønsker

Med respekt for kvarterets bevaringsværdige bygninger ombygges stueetagerne i et vist omfang med større vinduespartier og flere indgange for at fremme handelslivet og oplevelserne i gadeplan. Et eksisterende parkeringshus i Asylgade ønskes fjernet, og der kan i stedet opføres nyt byggeri med butik i stueetagen og almene boliger på de øvre etager. Den eksisterende erhvervsbygning mod Bremerholm fra 1968 ønskes ombygget til et nyt udtryk og indrettes med publikumsorienteret stueetage og boliger og erhverv på de øvrige etager. Både nyt byggeri og ombygninger skal udføres med respekt for områdets arkitektoniske egenart og den høje bygningsmæssige kvalitet, som præger lokalplanområdet og kvarteret omkring.

Bygherre har oplyst, at det samlede bruttoetageareal i lokalplanområdet, inkl. nybyggeri, udgør 36.585 m².



Et nyt byggeri erstatter p-huset på hjørnet af Asylgade og Vingårdstræde. Facade mod Vingårdstræde og mødet med nabobygningen på Vingårdstræde 3. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Facade mod Asylgade og mødet med nabobygningen på Asylgade 7. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Erhvervsbygningen mod Bremerholm, der ombygges. Facade mod Laksegade.
Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Facade mod Bremerholm. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Facade mod Banktorvet. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først. Når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO_2-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne



Plan over byrum, gårdrum og tagterrasser i lokalplanområdet. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447

Med denne strategi ønsker kommunen
- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København.

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

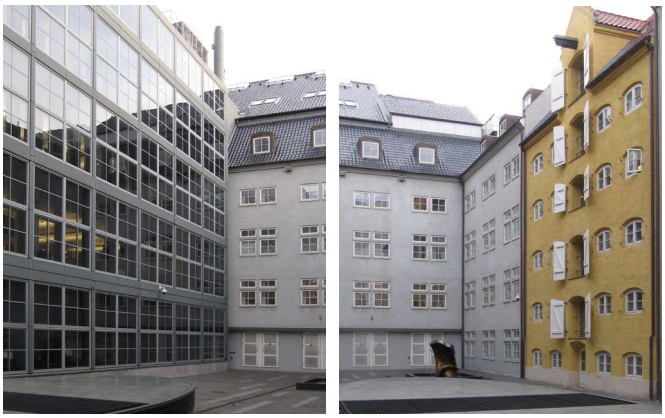
I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

Anvendelse
Lokalplanen muliggør konvertering af dele af området til boliganvendelse. Anvendelse til boligformål muliggøres der, hvor forholdene vedrørende dagslys, støj og adgang til udendørs ophold er tilstrækkeligt gode. Herudover muliggøres med lokalplanen og kommuneplantillægget detailhandel og andre publikumsorienterede erhverv i områdets stueetager. Dette kræver en ændring af den geografiske afgrænsning af City Bymidte, som muliggøres med kommuneplantillægget.

Hensigten er at skabe et blandet bykvarter med et intensiveret byliv i forlængelse af handelsmiljøet omkring Strøget, Kgs. Nytorv og Magasin og med en højere andel af beboelse, heriblandt almene boliger.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne
Kvarteret skal udvikles med gode forhold for fodgængere og indlemmes i handels- og strøgmiljøet i Indre By. Dele af Laksegade og Vingårdstræde, som løber langs sydsiden af Magasin, fredeliggøres for biler, og sammenhængen mellem lokalplanområdet og området omkring Kgs. Nytorv styrkes.

Mod Bremerholm ombygges en eksisterende erhvervsbygning til et mere udadvendt udtryk, og områdets bygninger, som i dag har få indgange fra gaden, forsynes med et antal nye indgange. Herved vil bl.a. den lille plads Banktorvet mod Bremerholm blive aktiveret, og oplevelsen på den berørte strækning af Bremerholm, som i dag er præget af lukkede facader, vil blive forbedret. Biltrafikken til området forventes ikke at blive øget mærkbart, da området ligger placeret direkte ved Kgs. Nytorv metrostation og med god adgang for cyklister og fodgængere.



Eksisterende forhold på Banktorvet. Pladsen er en rest af den nedlagte Hummergade.



Hummergade, 1926.
Foto: Københavns Museum.



Visualisering af Banktorvet.
Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Visualisering af Asylgade med nyt byggeri, som erstatter et p-hus fra 1969. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Visualisering af gågadeforhold i Vingårdstræde. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

Parkering
For nybyggeri og ny boliganvendelse fastsættes kravet til bilparkering efter en konkret vurdering til 1 plads pr. 200 m², bl.a. grundet lokalplanområdets beliggenhed direkte ved Kgs. Nytorv metrostation og gode cykelforbindelser til de øvrige dele af København, samt eksisterende viden om et relativt begrænset bilejerskab i lokalområdet. Bilparkering fastsættes ved nybyggeri til detailhandel i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 til 1 plads pr. 100 m².

For nybyggeri og ny boliganvendelse fastsættes kravet til cykelparkering jf. Kommuneplan 2015 til 4 pladser pr. 100 m² og pladskrævende cykler 2 pladser pr. 1000 m².

Bebyggelsens placering og udformning
Ny bebyggelse i Asylgade opføres som randbebyggelse, således at der bagved etableres et fælles, hævet gårdrum til ophold for karreens boliger. Den ny bebyggelse opføres i en højde og arkitektonisk karakter, der er tilpasset kvarteret og nabohusene.

Byrum
Kvarterets gader omlægges til mere fodgængervenlige forhold, og anvendelsen i kvarterets stueetager bliver ændret til publikumsorienterede formål. Det lille byrum Banktorvet vil fremover give adgang til de omkringliggende bygninger. Et mindre gårdrum mellem Laksegade og Holmens Kanal fastlægges som byrum til kvarteret og kan anvendes til publikumsorienterede formål. Samlet set skal forandringerne bidrage til at sikre mere liv i kvarterets byrum og gader.

Bæredygtighed
Lokalplanen muliggør ny anvendelse i eksisterende, bevaringsværdige og fredede bygninger, hvorved størstedelen af områdets eksisterende byggematerialer vil blive genbrugt. Den eksisterende bankbygning på Bremerholm 33 vil ligeledes blive ombygget, frem for at blive erstattet af nybyggeri, hvorved de bærende konstruktioner vil blive genanvendt.

Kommuneplantillæg
Området ønskes omdannet med butikker i stueetagen samt mulighed for boliger og serviceerhverv. Dette er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015's ramme til serviceerhverv (S). Områdets hidtidige anvendelse har dog ikke inkluderet et butiksliv, hvorfor området ikke er omfattet af City Bymidte. For at opnå et sådant bymiljø ønskes der muliggjort detailhandel i området.

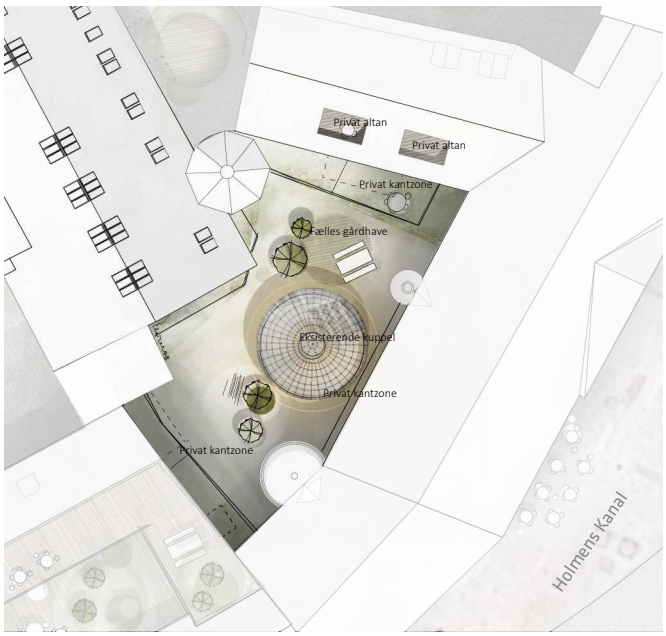
Muliggørelsen af projektet kræver således et kommuneplantillæg, der geografisk udvider City Bymidte i såvel detailhandelsrammen som retningslinjen så lokalplanområdet indgår i bymidten. Der tillades ikke yderligere butiksareal i City Bymidte. De maksimale butiksstørrelser fastholdes som fastsat i kommuneplantillæg for Butiksstørrelser i detailhandlen.



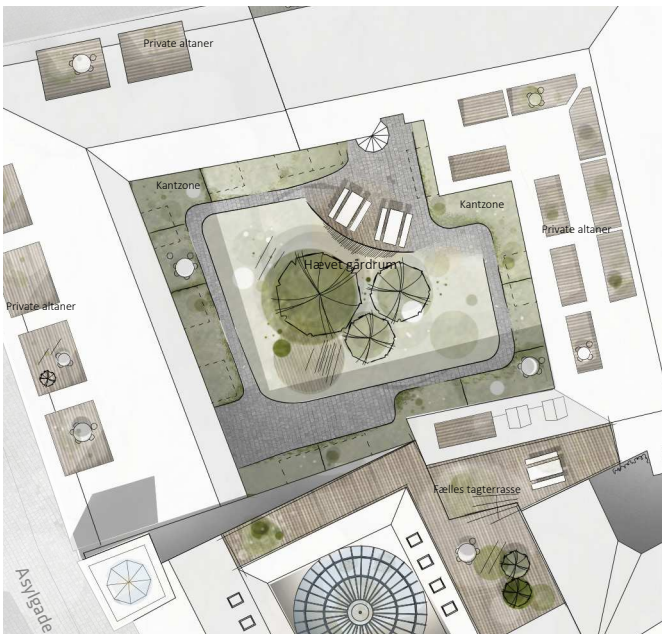
Forslag til hævet gårdrum bag Holmens Kanal til kommende boliger i området. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Forslag til hævet gårdrum bag Asylgade i 1. sals højde til kommende boliger i området. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Forslag til hævet gårdrum bag Holmens Kanal til kommende boliger i området. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Forslag til gårdrum bag Asylgade i 1. sals højde til kommende boliger i området. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Detailhandel

Kommuneplanens centerstruktur for detailhandel fastlægger placering og størrelse af butikker i byen. Detailhandelsstrukturen i kommunen skal sikre:

- Københavns position som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter, gode indkøbsmuligheder i alle bydele,
- begrænsede transportafstande ved indkøb,
- god tilgængelighed for alle, især for gående, cyklende og kollektiv trafik.

Københavns Kommunes overordnede centerstruktur består af de regionale centre City (inkl. Fisketorvet) og Ørestad City samt bymidterne i de øvrige bydele. Bymidterne suppleres af bydels- og lokalcentre med mere lokalt orienterede indkøbsmuligheder, der skal sikre gode indkøbsmuligheder i alle bydele.

Kommuneplan 2015's udpegning og afgrænsning af centerområder og deres maksimale butiksareal er foretaget på baggrund af en analyse af detailhandelen i Københavns Kommune (Institut for Center Planlægning, 2014). Analyserne omfatter en registrering af butiksbestanden samt beregninger af detailhandelsforbruget og detailhandelsomsætningen. I rapporten 'Analyse af detailhandelen i København 2014' belyses udviklingen fra 2008 til 2014 og indeholder fremskrivning af forbrug og omsætning frem til 2027. Desuden tages der hensyn til forventet udvikling af e-handel.

City Bymidte skal fastholde og udvikle et overordnet og moderne butiksudbud - for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregion og de mange turister i byen - og sikre Københavns position som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter.

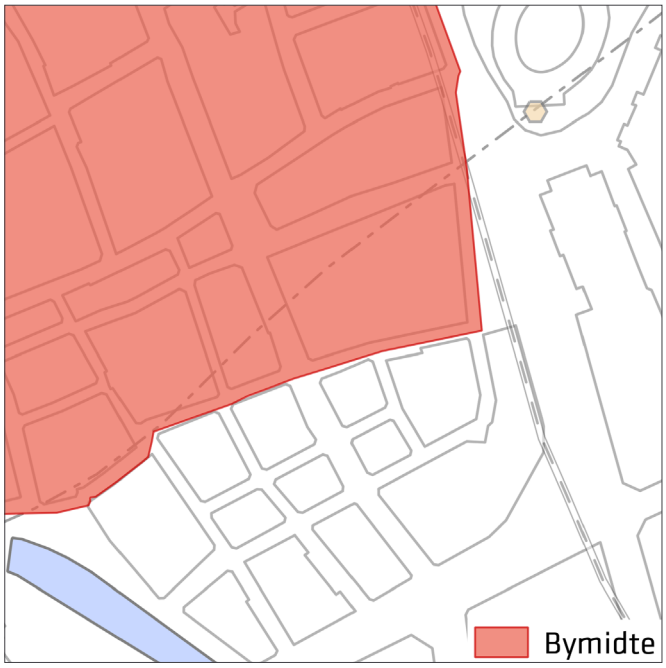
City Bymidtes afgrænsning justeres, så matr.nr. 134, 435 og 438 Øster Kvarter, København og mindre dele af de offentlige vejarealer indgår i bymidten. Det samlede tilladte butiksareal og de maksimale butiksstørrelser fastholdes. Butiksstørrelserne er fastsat i kommuneplantillæg for Butiksstørrelser i detailhandlen.

Der er udarbejdet en detailhandelsanalyse af Sadolin & Albæk på vegne af bygherren, hvor det fremgår, at bygherre ønsker at etablere et koncept (primært udvalgsvarer), som supplerer det eksisterende detailhandelsmiljø i Indre By.

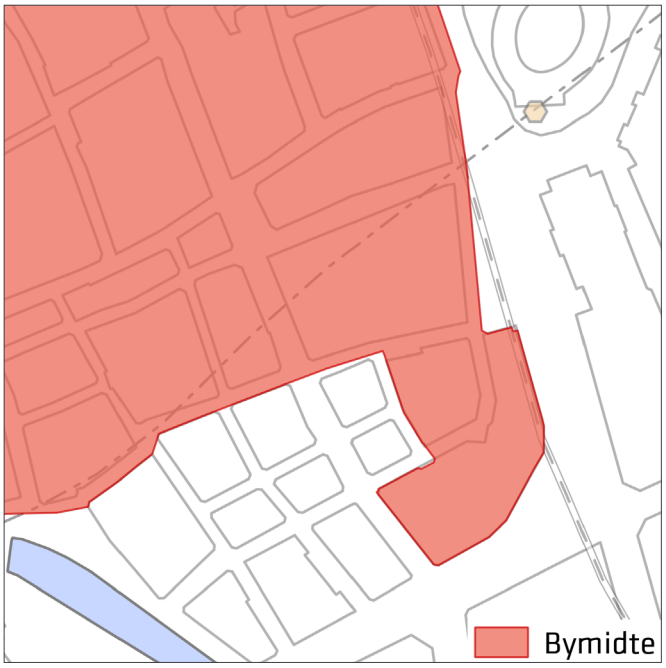
I detailhandelsanalysen konkluderes det bl.a., at en udvidelse af dagligvarearealet i City, som andrager mindre end 2 % af den samlede dagligvareomsætning i City, ikke ventes at have en negativ målbar effekt på omsætningen i øvrige dagligvarebutikker i City Bymidte. Ligeledes har området en begrænset forsyning med dagligvarer sammenlignet med øvrige områder i København.

I forhold til udvalgsvarebutiksarealet vil det andrage ca. 3,7 % og med en forventet omsætning på ca. 3,5 % af den samlede omsætning, have en meget begrænset effekt på omsætningen i øvrige udvalgsvarebutikker i City.

Sadolin & Albæk vurderer at en 'Nordic designer´s village' kan øge Københavns attraktionsniveau for storbyturister. Derudover vurderer Sadolin & Albæk at det også vil kunne tiltrække lokalbefolkningen, og dermed styrkes den samlede detailhandel og det samlede erhvervsliv i byen.



Nuværende afgrænsning af City Bymidte



Forslag til ændret afgrænsning af City Bymidte

Trafikalt er projektområdet centralt beliggende, og tæt på såvel metroen som busforbindelser ved Kgs. Nytorv. Med åbningen af Cityringen bliver det ligeledes muligt at skifte mellem metrolinjer ved Kgs. Nytorv, og det bliver til et nyt stort kollektivt trafikknudepunkt. Afviklingen af trafikken vil ske via eksisterende veje, hvor bl.a. Bremerholmen og Holmens Kanal anvendes af såvel fodgængere cyklister som biler. Biltrafikken vurderes ikke at blive øget mærkbart i forhold til områdets hidtidige erhvervsanvendelse. Området er placeret direkte ved Kgs. Nytorv metrostation.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer om at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i, eller er en følge af lokalplanen:



Skitse af infrastrukturanlæg i udbygningsaftalen. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

- Omdannelse og forbedring af de offentlige veje Laksegade, Asylgade og dele af Vingårdstræde. Gaderne omlægges med henblik på at etablere en sivegade i Asylgade og gågade på Laksegade og en del af Vingårdstræde.
- Forbedring af den offentlige forplads ved Holmens Kanal 12, 'Peschiers gård'. Forløbet af cykelstien justeres med henblik på at etablere en sammenhængende trærække langs pladsen.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre omdannelse af et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde med detailhandel og opførelse af nye boliger.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er præget af, at der er trafikstøj fra Holmens Kanal og Bremerholm. Støjniveauet er op til 72 dB på dele af facaderne og op til 70 dB på dele af eksisterende balkoner, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi for boliger på 58 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealers opholdsområder kan overholdes. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Støjisolering af fredede bygninger skal udføres efter fredningsmyndighedernes godkendelse. Lokalplanen muliggør ikke udvendig støjisolering af områdets bevaringsværdige bygninger.

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet rummer en række fredede og bevaringsværdige bygninger. Bygningerne er opført af forskellige arkitekter efter Københavns brand i 1795, og blandt dem er nogle af de fineste repræsentanter for bygningskunsten i Danmark omkring år 1800. En del af områdets bygninger har gennem tiden undergået ombygning for at imødekomme nye funktioner, blandt andet med påbygning af ekstra etager og nedlæggelse af indgangspartier.

I 1875 flyttede Landmandsbanken ind i Peschiers Gård, og i 1888 flyttede Kjøbenhavns Handelsbank ind i Erichsens Palæ. Gennem de næste halvtreds år bredte de to banker sig i kvarteret, som til sidst var delt mellem dem, indtil de fusionerede til Danske Bank i 1990.

Asylgade 7, Laksegade 8 og 10, matr.nr. 438
Bygningen er opført 1914-1916 og er tegnet af arkitekt Bernhard Ingemann for Den Danske Landmandsbanks Fondsbankafdeling. Også forbindelsesbroen til Laksegade 11 blev etableret i den forbindelse. Bankbygningen signalerer soliditet og overskud, med mange detaljer. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2.

Laksegade 11, matr.nr. 435
Bygningen er opført i 1908 og er tegnet af arkitekt: H.B. Storck. Rød teglstensbygning med solidt udtryk og et karakteristisk tårn. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2.



Fredede og bevaringsværdige bygninger i området

Laksegade 7, matr.nr. 435
Bygningen er opført i 1830 og udgør bagsiden af Holmens Kanal 10. Bygningen er opført med rundbuede vinduer og bånd af Nexøsandsten. I den bagvedliggende gård er bagsiden af bygningen en velbevaret pakhusbygning i 4 etager med luger, skodder og hejsekvist. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 3.

Laksegade 6, matr.nr. 438
Hjørneejendom i røde teglsten med ornamentik og pudsede bånd, opført i 1830. Bygningen har halvhøj kælder og runde stik over vinduerne. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 3.

Laksegade 5, matr.nr. 435
Hvidpudset bygning med buede vinduespartier, cirkelformede ornamenter og en kobberinddækket bro mellem Laksegade 4 og Laksegade 5. Bygnignen udgør bagsiden af Holmens Kanal 4. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 3.

Laksegade 4 og Vingårdstræde 3, matr.nr. 438
Bygningen er opført år 1927-28 og tegnet af arkitekt Carl Brummer for Handelsbanken. Bygningen er hvidpudset med en base af natursten og tilbagetrukken øverste etage. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 3.

Holmens Kanal 2, matr.nr. 435
Bygningen, kaldet 'Erichsens Palæ', er opført i 1799-1802 og tegnet af arkitekt C.F. Harsdorff for storkøbmand og reder Erich Erichsen. Erichsens Palæ er et fornemt eksempel på en af de første klassicistiske bygninger i København, med en tempelfront og fritstående, joniske søjler foran en balkon på 1. sal (beletage). Bygningen er ombygget flere gange i 1800-tallet og blev købt af Københavns Handelsbank i 1888. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 1. Dele af bygningen er fredet.


Laksegade 11


Asylgade 7

Holmens Kanal 4, matr.nr. 435
Bygningen er tegnet af arkitekt F.L. Levy og opført i 1908-1910 for Københavns Handelsbank på placeringen for de oprindelige stalde til Erichsens Palæ. Bygningen er opført i sandsten og med buede vinduer og har en solid fremtoning, blandt andet i kraft af den massive sokkel. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 3.

Holmens Kanal 6-8, matr.nr. 435
Bygningen er tegnet af arkitekt Carl Brummer og opført i 1930 for Københavns Handelsbank. Facaden er udført i sandsten, og vinduerne i stueetagen er forsynet med udvendige bronzegitre. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 3.



Holmens Kanal 4-8



Det delvist fredede Erichsens Palæ på Holmens Kanal 2 (tv) og Magasin (th). Bagved ses bygningen Vingårdstræde 3/Laksegade 4.

Holmens Kanal 10, matr.nr. 435
Bygningen, kaldet Grøns Gård, er opført i 1830 af ukendt bygmester og erhvervet i 1839 af grosserer Grøn. Bygningen er et fint eksempel på et klassicistisk borgerhus i rød tegl med bagvedliggende, smalt baghus og gård. Grøns Gård blev overtaget af Landmandsbanken i 1917 og ombygget for at tilpasse huset til den nye funktion. Blandt andet blev indgangsporten mod Holmens Kanal nedlagt, så Grøns Gård i stedet fik adgang via nabobygningen, Peschiers Gård. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2. Forhuset er fredet.

Holmens Kanal 12, matr.nr. 435
Peschiers Gård er tegnet af C.F. Harsdorff og opført i 1798 for den schweiziske grosserer Pierre Peschier, som havde mistet sin ejendom i Københavns brand. Peschiers Gård er opført som et fornemt klassicistisk palæ og var et af Københavns fornemmeste private huse, da det blev opført. Facaden står klar og symmetrisk om det pompøse midterparti med en port i hver ende. I 1850 blev tilføjet en ekstra etage til bygningen af arkitekt G.F. Hetsch, og i 1872 købte Landmandsbanken hele palæet. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 1. Forhuset er fredet.



Holmens Kanal 12, Peschiers Gård (th).

Holmens Kanal 14, matr.nr. 435
Bygningen er tegnet af arkitekt H.B. Storck og opført i 1898 som tilbygning til Landmandsbankens hovedsæde i Peschiers gård. I rækken af klassicistiske huse fra Bremerholm til Kgs. Nytorv, skiller den 4 etages tilbygning sig ud med sin ekspressive, ornamenterede facade. Bygningen repræsenterer historicismen og er udformet som et italiensk renæssancehus. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2. Forhuset er fredet.

Holmens Kanal 16, matr.nr. 435
Bygningen er opført i 1797-1799 af murermester G.A. Gross. Det hvidpudsede borgerhus består af en høj kælder samt tre etager og en senere tilføjet, bred tagkvist. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2.

Holmens Kanal 18, matr.nr. 435
Bygningen, kaldet' Skipperforeningens hus', er opført i 1796 for købmand Christian Larsen som det første i husrækken efter Københavns brand i 1795. Huset er et meget velbevaret eksempel på et borgerhus fra perioden og er bygget med et karakteristisk, afskåret hjørne, som blev lovpligtigt efter branden. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2. Bygningen er fredet.

Bremerholm/Banktorvet, matr.nr. 435
Bygningen på hjørnet af Bremerholm og Banktorvet (den tidligere Hummergade) er opført med karakteristisk afskåret 'ildebrandshjørne'. Mod Banktorvet er desuden yderligere seks fag med lignende facade, oprindelig opført som en separat bygning. Bygningerne mod Banktorvet har i dag ikke særskilte husnumre. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2.

Banktorvet, matr.nr. 435
Det fem fag brede pakhus er fra 1796 og opførtes for købmand Christian Larsen samtidig med ejendommen Holmens Kanal 18 (Skipperforeningen hus). Pakhuset har fire etager og hejsekvist med udligger samt halvhøj kælder. Bygningen er bevaringsværdig og har SAVE-værdi 2.

Banktorvet, matr.nr. 435
Den hvide bygning ved siden af pakhuset udgør baghuset til Holmens Kanal 16. Facaden er kraftigt ombygget i forhold til det tidligere udtryk. En del af facaden er dækket af en senere tilbygning i bunden af Banktorvet. Bygningen indgår i områdets bevaringsværdige sammenhæng.



Holmens Kanal 14 (th), 16 (i midten) og 18 (tv).



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



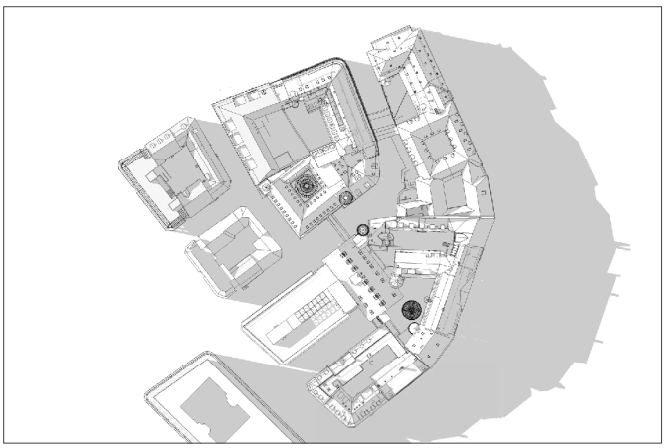
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Da lokalplanen muliggør ændret anvendelse og nybyggeri i samme højde og omfang som områdets eksisterende byggeri, vil de skyggemæssige påvirkninger af omgivelserne forblive stort set uændrede.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Landsplandirektiv

Landsplandirektiv for Detailhandel 2017 fastlægger centerstrukturen i hovedstadsområdet med udpegning af bymidter, bydelscentre og aflasningsområder. Afgræsningen af og det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i bymidterne fastlægges i kommuneplanlægningen. Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med direktivet.

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er størstedelen af lokalplanområdet beliggende i en ramme til Serviceerhverv (S-ramme – plannr: 1464) med en parkeringsnorm på 1 pr. 150 m² med mulighed for at maksimere og minimere efter en konkret vurdering. Indtil 25 procent af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 procent - kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

En mindre del af vejarealerne i lokalplanområdet er beliggende uden for kommuneplanens rammer.

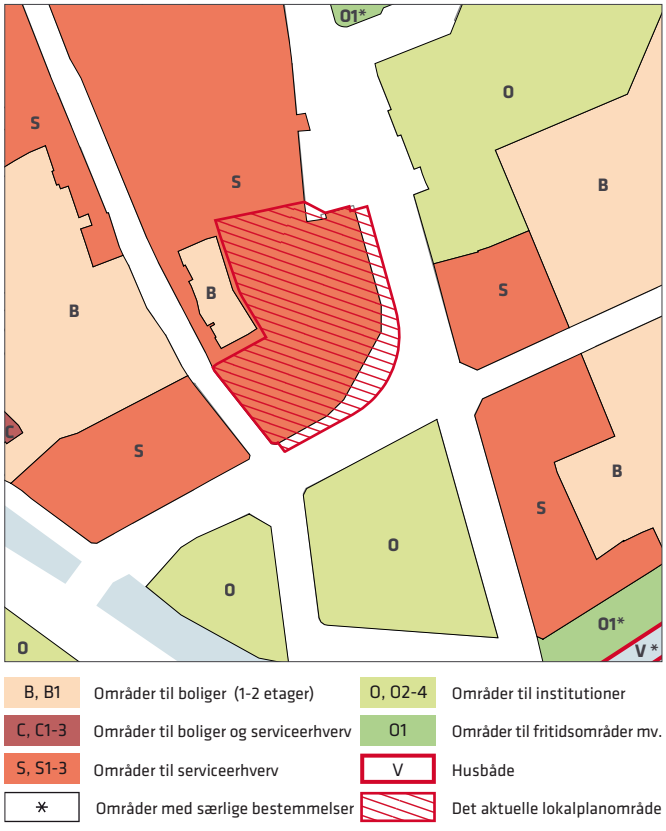
Detailhandel

Området er beliggende lige op ad den eksisterende City Bymidte i kommuneplanens detailhandelsstruktur, og området muliggør i dag ikke detailhandel i væsentligt omfang.

For at muliggøre projektet med detailhandel (primært udvalgsvarebutikker), skal der udarbejdes et kommuneplantillæg der geografisk udvider City Bymidte. Der tillades ikke yderligere butiksareal i City Bymidte. Det nærmere indhold af kommuneplantillægget er beskrevet under afsnittet 'Lokalplanen og kommuneplantillægget'.

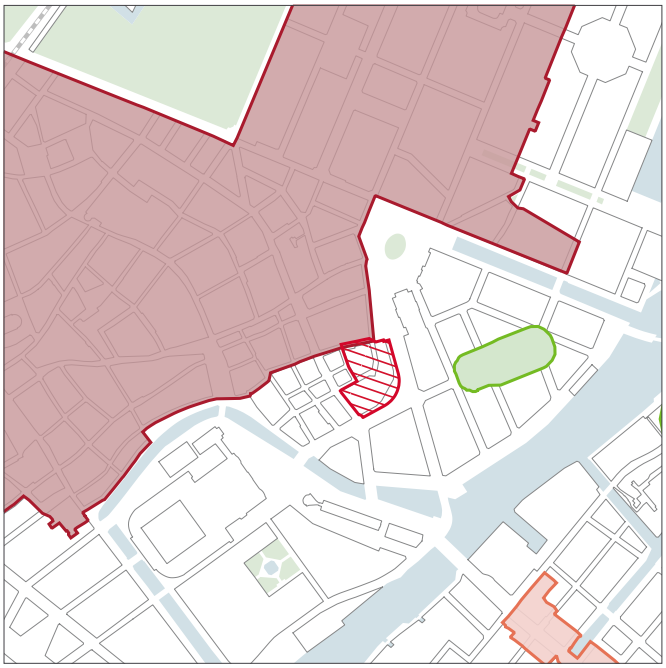
Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindeli-



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	O, O2-4	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder mv.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	V	Husbåde
*	Områder med særlige bestemmelser		Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



	Bymidte		Lokalcenter
	Bydelscenter		Det aktuelle lokalplanområde

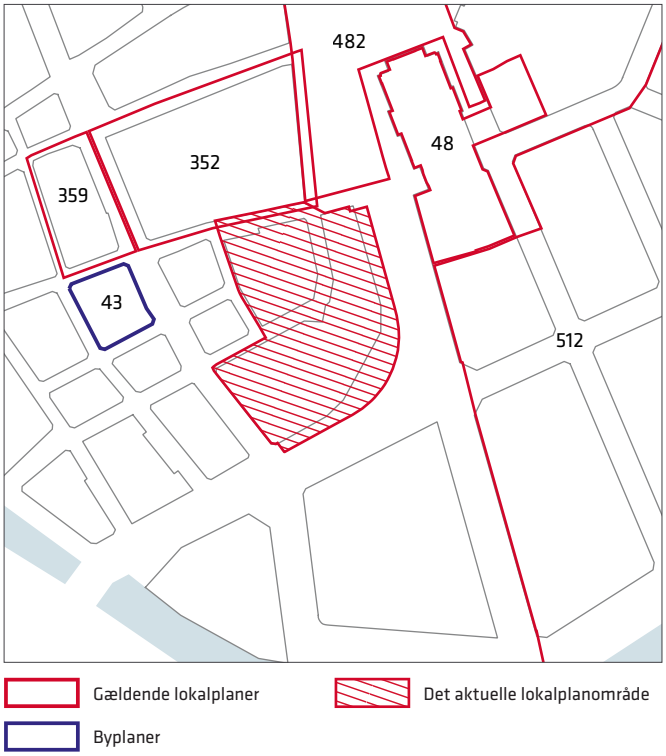
Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2015

ge indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Bydelsplan
Den 12. oktober 2017 blev den seneste bydelsplan for Indre By vedtaget. I den står, at det er Indre By Lokaludvalgs vision, at Indre By fortsat er et godt sted at bo, kan tiltrække et varieret erhvervsliv og opleves som attraktiv og unik for besøgende. De ønsker at Indre Bys egenart bevares og udvikles som en grøn cykelby, at forurening fra dieselbiler, brændeovne og lignende reduceres samt at støj og svineri fra nattelivet og events mm. reduceres. De ønsker at bremse udviklingen, hvor små butikker erstattes af internationale koncerner. De ønsker udvikling uden at ændre på den eksisterende skyline, hvor tårne og spir rager op over en bebyggelse på 5-6 etager. Middelalderbyen skal være en 'gågade' forbeholdt fodgængere og cyklister, og Indre By som helhed skal på lang sigt blive en 'gågade' med anden trafik tilladt.

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelenes fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.



Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 48 Det Kongelige Teater
Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe retningslinjer for gennemførelse af den i 1981 vedtagne ny- og ombygning af Det kongelige Teater.

Lokalplan nr. 352 Vingårdstræde
Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre anvendelsen til stormagasin opretholdt samt at sikre bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplan nr. 359 Nikolaj Plads
Formålet med lokalplanen er at fastlægge en blandet anvendelse og forbedre friarealforholdene samt at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse og tilstræbe, at nybyggeri respekterer og beriger den eksisterende bygningsstruktur.

Lokalplan nr. 482 Kgs. Nytorv Metrostationsplads
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til metrostationsplads og regulere belægning, belysning og cykelparkering samt sikre sammenhæng med de tilgrænsende områder.

Lokalplan nr. 512 Nyhavn og Gammelholm
Formålet med lokalplanen er at bl.a. sikre områdets bevaringsværdige enkeltbygninger og de sammenhængende facaderækker og sigtelinjer samt at sikre og forbedre tilgængeligheden og kontakten mellem byen og vandet.

Byplanvedtægt nr. 43 for karreen Vingårdstræde, Bremerholm, Dybensgade og Nikolajgade
Byplanvedtægten fastlægger området til primært boligformål, sikrer bevaringsværdig bebyggelse og regulerer omfang og ydre fremtræden af nybyggeri i sammenhæng med den eksisterende bygningsstruktur.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne

el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i den nye spildevandsplan.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til toiletskyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere deltaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5rWrVAG.pdf

Varmeplanlægning

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

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

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m^2 pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 134, 435, 438, 7000i og 7000k Øster Kvarter København, der er omfattet af lokalplanforslaget, er områdeklassificeret, det vil sige at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed tillige søges om afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udledningstilladelse.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden.

Museumsloven

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

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

På tegningen s. 14 er angivet fredede bygninger.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

Lokalplan Laksegade Øst

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr.nr. 134, 435 og 438 samt umatrikulerede vejarealer, Øster Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for den ønskede omdannelse af kvarteret til et blandet bykvarter med boliger, erhverv og detailhandel i stueetagen. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området skal indrettes med boliger, serviceerhverv og publikumsorienterede stueetager, der udnytter den centrale beliggenhed.
- Områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge skal sikres.
- Ny bebyggelse i Asylgade skal opføres som randbebyggelse med et bagvedliggende, sammenhængende, hævet gårdrum og indgå i arkitektonisk sammenhæng med nabohusene.
- Ombygning af Bremerholm 33 skal sikre et facadeudtryk, der harmonerer med det bagvedliggende kvarter og med det lyse facadeforløb på modsat side af Bremerholm.
- Ubebyggede arealer, herunder byrum og kantzoner, er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation. Bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 134, 435 og 438 samt umatrikulerede arealer, Øster Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 5. juli 2018 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I-VI som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Underområderne I-VI fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Øvrige arealer inden for lokalplanområdet fastlægges til vejareal.
Boligandelen skal udgøre 25 % af etagearealet, svarende til 9.146 m².

Stk. 2. Boliger

Der må ikke etableres ensidigt belyste boliger med udelukkende nordvendte facader. Boliger skal være helårsboliger.
I underområderne III og VI må der ikke placeres boliger på 1. sal.

Kommentar

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

Boliger skal placeres efter følgende forskrift:

a) *Underområde I:* Der kan etableres maksimalt 2.200 m² boliger uden adgang til private udendørs opholdsarealer, som skal have uhindret adgang til fælles friareal nr. 1 som vist på tegning nr. 5, således at den enkelte beboer kan tilgå det til boligen hørende fælles friareal uden at bevæge sig ud på gaden.

Underområde II: Der kan etableres maksimalt 900 m² boliger uden adgang til private udendørs opholdsarealer, som skal have uhindret adgang til fælles friareal nr. 2 som vist på tegning nr. 5, således at den enkelte beboer kan tilgå det til boligen hørende fælles friareal uden at bevæge sig ud på gaden.

Underområde III: Der kan etableres maksimalt 1.800 m² boliger uden adgang til private udendørs opholdsarealer, som skal have uhindret adgang til fælles friareal nr. 3 som vist på tegning nr. 5, således at den enkelte beboer kan tilgå det til boligen hørende fælles friareal uden at bevæge sig ud på gaden.

Underområde IV: Der kan etableres maksimalt 1.500 m² boliger uden adgang til private udendørs opholdsarealer, som skal have uhindret adgang til fælles friareal nr. 4 som vist på tegning nr. 5, således at den enkelte beboer kan tilgå det til boligen hørende fælles friareal uden at bevæge sig ud på gaden.

Underområde V: Der kan etableres maksimalt 1.300 m² boliger uden adgang til private udendørs opholdsarealer, som skal have uhindret adgang til fælles

friareal nr. 5a eller 5b som vist på tegning nr. 5, således at den enkelte beboer kan tilgå det til boligen hørende fælles friareal uden at bevæge sig ud på gaden.
Se også § 7, stk. 1.

b) Herudover skal der i underområderne I-VI etableres yderligere boliger op til 25 % af det samlede bruttoetageareal, jf. stk. 1. Disse boliger skal forsynes med private altaner eller tagterrasser. Boligerne skal placeres der, hvor der, i overensstemmelse med retningslinjerne i bygningsreglementet og Københavns Kommunes retningslinjer for altaner og tagterrasser, kan tilvejebringes private opholdsaltaner og tagterrasser. Opholdsaltaner og tagterrasser skal have en dybde på minimum 90 cm og en bredde på minimum 120 cm. På områdets bevaringsværdige bygninger må opholdsaltaner kun opsættes på gårdsiden, dog undtagen i Grøns Gård jf. § 6, stk. 4d. Adgang til private, udendørs opholdsarealer er ikke en hindring for, at en bolig samtidig må have adgang til fælles friarealer.

Kommentar

Det skal ved placering af boliger sikres, at krav vedr. dagslys-, støj-, tilgængeligheds-, og brandforhold mv. i henhold til bygningsreglement samt fredningsforhold kan overholdes.
Der henvises i øvrigt til Københavns Kommunes retningslinjer for altaner og tagterrasser.

Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af boligetageareal fastsat i stk. 1, svarende til 2.286 m² almene boliger.
De almene boliger skal placeres i underområde I og på de øverste etager i underområde III, som vist på tegning nr. 2. Plejecentre, støttet efter lov om almene boliger, kan indgå i andelen af almene boliger.
Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 4. Boligstørrelser

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².

b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.
For bebyggelse med særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 7. Forurenende virksomhed

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

Stk. 8. Butiksarealer
Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 13.700. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 5.000 m². Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Kommentar
Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

Stk. 9. Særligt om stueetager
a) Der må ikke placeres boliger i områdets stueetager.
b) For de på tegning nr. 2 markerede strækninger gælder, at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Stueetagerne må på disse strækninger ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og ikke til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, og beboerlokaler.

§ 4. Veje og parkering
Stk. 1. Eksisterende vejlinjer
Eksisterende vejlinjer i lokalplanområdet opretholdes, jf. tegning nr. 3.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej
Laksegade, Asylgade og en del af Vingårdstræde skal omlægges efter følgende bestemmelser:
a) Laksegade og Vingårdstræde fastlægges øst for Asylgade med brede gangzoner langs facaderne og en centralt placeret kørezone, som vist på tegning nr. 3.
b) Ny belægning skal udføres med brosten eller chaussésten i granit.
c) Gangzoner skal udføres med to rækker bordurbånd og skal mod facader afsluttes med chaussésten.

Kommentar
Omlægningen af gader reguleres desuden i udbygningsaftalen som beskrevet i redegørelsen.

Stk. 3. Overkørsler
Ved nedrivning af eksisterende p-hus i Asylgade nedlægges eksisterende overkørsler til parkeringshuset. Overkørsler til nye p-anlæg placeres som vist på tegning nr. 3.

Stk. 4. Adgang til parkeringskældre
Adgang til parkeringskældre skal placeres som vist på tegning nr. 3. Ramper til parkeringskældre afsluttes ved terræn med en plan flade på mindst 5 m inden udkørsel til fortov. Ved etablering af automatiske p-anlæg erstattes den plane flade af en bil-elevator.

Stk. 5. Afvigelser
Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv.

Kommentar
Den nærmere udformning af vejarealer, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.
Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 6. Bilparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Såfremt det eksisterende p-hus nedrives, skal parkering placeres i kælder som angivet på tegning nr. 3.

Kommentar
Konvertering fra serviceerhverv til detailhandel medfører ikke krav om yderligere parkering.

Stk. 7. Cykelparkering
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Funktion	*Pladser pr. 100 m²*
Boliger	4
Ungdomsboliger	4
Ældre- og plejeboliger	1,5
Erhverv	4
Offentlige funktioner	4
Butikker	4

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.
Cykelparkeringen skal placeres på egen matrikel i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Samtlige cykelparkeringspladser til boliger og erhverv samt halvdelen af cykelparkeringspladser til butikker skal placeres i konstruktion. Cykelparkering må ikke placeres på de til boliger udpegede friarealer jf. § 7 stk. 1.

Kommentar
Cykelparkering, der i øvrigt ønskes placeret på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Byggefelter

a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter, således at stueetagen udbygges til at udfylde hele karreen mellem de eksisterende bygninger (byggefelt B), og der opføres sluttet randbebyggelse ovenpå mod Vingårdstræde og Asylgade (byggefelt A).
b) Altaner mod gaden må overskride byggefelt A med 40 cm.
c) Altaner mod gården må overskride byggefelt A under forudsætning af, at bygningsreglementets krav til dagslys mv. overholdes.

Stk. 2. Byggefelt A: Bygningshøjde og etageantal

a) Bebyggelsen skal opføres i 5 etager inklusive tagetage.
b) Bebyggelsens højde må ikke overskride højden på nabohuset Vingårdstræde 3, målt fra matrikelskel mellem byggefelt A og Vingårdstræde 3. Tagryggen skal flugte med nabohuset Vingårdstræde 3.
c) Gesimshøjden må ikke overskride den nedre afslutning på tagfladen på nabohuset Vingårdstræde 3 målt fra matrikelskel mellem byggefelt A og Vingårdstræde 3. Gesimshøjden skal tilpasses nabohuset i Asylgade 7, så den flugter med underkanten af den øvre afslutning på trappetårnet (perlegesims).
d) Stueetagen skal have en højde, der svarer til højden på stueetagen på nabohuset Vingårdstræde 3, målt fra matrikelskel mellem byggefelt A og Vingårdstræde 3.
e) Tagetagen skal udføres med saddeltag i en vinkel svarende til vinklen på taget på nabohuset Vingårdstræde 3. Tagetagen skal trækkes minimum 1 m tilbage fra facaden for at give plads til tagaltaner.
f) Angivne etageantal og højder er inklusive elevatortårne samt tekniske installationer.

Se desuden bestemmelser om bygningens ydre fremtræden i § 6, stk. 1.

Stk. 3. Byggefelt B: Bygningshøjde og etageantal

Bebyggelsen skal opføres i én etage og skal have samme højde som stueetagen i Vingårdstræde 3 og nyt byggeri i byggefelt A, så der sikres niveaufri adgang til friarealerne i gården fra de to bygningers 1. sal.

Stk. 4. Ombygning af Bremerholm 33

Den eksisterende bygning vist på tegning nr. 4 skal ombygges efter følgende bestemmelser:

a) Facadehøjden må ikke overstige 18,5 m målt fra soklen mod Laksegade.
b) Bygningens samlede højde inkl. trappehuse må ikke overstige 21 m målt fra soklen mod Laksegade.

Se desuden bestemmelser om bygningens ydre fremtræden i § 6, stk. 2.

Stk. 5. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m. Undtaget herfra er byggefelt B.

Kommentar

Det er en forudsætning for de maksimale 12 m, at de bagvedliggende funktioner har lysforhold, der lever op til bygningsreglementets bestemmelser.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ny bebyggelse - byggefelt A

Facader:

Gadefacaden skal inddeles i en base (stueetage), en midterfacade og en tagetage. Overgangen mellem base, midterfacade og tagetage skal markeres med en vandret markering. Basen skal afsluttes med en sokkel mod terræn.

a) Stueetagen skal beklædes med natursten, mosaikfliser eller tilsvarende materiale. I stueetagen, hvor der skal etableres butikker, restaurant og lignende, skal 2/3 af stueetagens facade, fraregnet arealet til opgange, være transparent og bestå af en hyppig vekslen mellem åbne og lukkede partier. Åbne partier skal være 2,7-3,2 m høje og have en bredde på 1,6-2,1 m.
b) Midterfacaden skal fremstå i lys, pudset overflade med et samlet vinduesareal svarende til halvdelen af facadearealet. Vinduer skal placeres med samme afstand i en jævn rytme og inddeles af vertikale sprosser. Over 1. sals højde skal vinduer og delvist indeliggende altaner placeres i tilbagetrukne felter med en tilbagetrækning, der spænder over 2 etager og med en tilbagetrækning på minimum 12 cm fra facaden. Altaner må mod gaden placeres på 2. og 3. sal og må gå op til 40 cm ud over facaden jf. § 5, stk. 1. Glasarealet i facaden må ved den enkelte indeliggende altan ikke have større bredde end højde.
c) Tagetagen skal udføres med indeliggende tagaltaner med en dybde på minimum 1 m jf. § 5, stk. 2. Taget skal udføres i matte, mørke materialer.

Vinduer, døre og opgange:

d) Vinduer skal udføres i træ eller metal og i skal fremstå i enten hvid eller mørk farve. Der må ikke anvendes plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas. Stueetagens glaspartier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
e) Stueetagen skal forsynes med 3 offentlige adgange til butikslokaler og 3 opgangsdøre. Døre til lejlighedsopgange må ikke være transparente. De skal udføres i træ og skal fremstå lakerede eller malet i mørk farve.
f) Opgange skal forsynes med adgange både til gaden og til det højtliggende gårdrum.
g) Adgang til p-kælder skal udføres med port, gitter eller lignende i samme materialevalg som de øvrige materialer i stueetagen. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Altaner og tagaltaner:

Boliger over 1. sals højde skal forsynes med opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen. Altaner skal mod gaden primært være indeliggende, men må gå op til 40 cm ud over gadefacaden. Se § 5, stk. 1 om byggefelter.

Altanværn skal udføres som en spinkel, åben konstruktion i metal med lodrette profiler og fremstå transparente. Altanværn må ikke udføres i glas.
Der må ikke etableres altangange.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 2. Ombygning af Bremerholm 33

Den eksisterende bygning skal ombygges så den fremstår med skråt afskårne hjørner (ildebrandshjørner) mod Bremerholm. Bygningens farver og materialer skal være lyse. Den eksisterende mellembygning mod nabohuset i Laksegade kan bibeholdes, men skal gives ny beklædning i lyse natursten. Nedenstående skal desuden iagttages:

Facader:

Facader mod Laksegade, Bremerholm og Banktorvet skal udføres med et facadeprincip bestående af en grid-struktur, der udfyldes af mindre facadeelementer.

a) Grid-strukturen skal inddele facaden i rektangulære fag i fuld etagehøjde og med en bredde, der er større end højden. Fagene skal inden for hver enkelt af de tre facader mod hhv. Laksegade, Bremerholm og Banktorvet være dimensioneret ens, bortset fra på de skråt afskårne hjørner. De vandrette og lodrette facadebånd, som udgør facadens grid, skal have en profilbredde på 35-45 cm. Dog skal overgangen mellem stueetagen og 1. sal markeres med en bredere, vandret profil på 70-90cm. Facadebånd skal udføres med lyse pudsede overflader eller med lyse natursten.
b) Inden for grid-strukturen skal stueetagen udføres i glas. Mod Bremerholm og Laksegade skal facaden fra 1 til 4. sal udføres med en ligelig fordeling af etagehøje facadeelementer i hhv. glas og lys natursten. Facadeelementer skal have større højde end bredde. På 1. sal kan dog op til 3/4 af facadeelementerne være glas, og over indgangspartierne mod Laksegade og Banktorvet kan fagene fyldes udelukkende med glas for at understrege indgangspartierne. Facadeelementerne skal trækkes minimum 15 cm tilbage fra griddets facadelinje, så der opstår en reliefvirkning i facaden.
c) Facaden mod Banktorvet skal på 1. sal udføres som stk. b ovenfor. Der må ikke bygges altaner på 1. sal. 2.-4. sal skal udføres med indeliggende altaner. Etagehøje, slanke facadeelementer i lys natursten i et udtryk svarende til de øvrige facadeelementer, skal udgøre en flytbar solafskærmning, som kan dække minimum halvdelen af arealet inden for hvert fag.
d) Indgangspartier mod Laksegade og Banktorvet skal markeres med et fremspring i facadebåndet mellem stueetagen og 1. sal. Fremspringet må gå op til 80 cm ud over facaden. Skiltning til butik mv. i bygningen kan indarbejdes i fremspringet.
e) Mellembygningen mod nabohuset i Laksegade skal beklædes med natursten i samme nuancer som materialevalget på bygningens øvrige facader. På mellembygningen skal elementerne være 50-60 % mindre end facadeelementerne på de øvrige facader. Mellembygningen skal mod Laksegade og Banktorvet begrønnes som vist på tegning nr. 5.

Vinduer, døre og opgange:

f) Vinduer skal udføres med smalle profiler i metal. Vinduer til boliger skal have klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning. Bygningens glaspartier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
g) Stueetagen skal forsynes med minimum 2 offentlige adgange mod hhv. Banktorvet og Laksegade og én opgangsdør mod Bremerholm. Der kan desuden placeres offentlige adgange mod Bremerholm og opgangsdøre i øvrigt.
h) Adgang til p-kælder skal udføres med port, gitter eller lignende i samme materialevalg som de øvrige materialer på facaden. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Altaner og tagterrasser:

i) Altaner skal udføres som indeliggende altaner. Altanværn skal udføres som en spinkel, åben konstruktion i metal med lodrette profiler og fremstå transparente.
j) Der skal indrettes tagterrasse på bygningens tag med ophold for bygningens beboere og brugere i overensstemmelse med hævet friareal nr. 3 på tegning nr. 5. Terrasseværn skal udføres på samme måde som bygningens altanværn jf. pkt. i) ovenfor. Trappehuse skal placeres inden for de på tegning nr. 4 viste områder og kan forbindes af en åben, spinkel konstruktion (pergola), der inddeler terrassen i flere zoner. Se desuden § 7, stk. 1 vedr. udformning og indretning af friarealer.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

I området indgår de på tegning nr. 6 viste fredede og bevaringsværdige bygninger samt bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget bortset fra de generelle ændringer, der er tilladt jf. § 6, stk. 4 og de bygningsspecifikke ombygninger, der er tilladt jf. § 6, stk. 5. Stueetagens glaspartier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes. Eksisterende gangbroer og kupler i området må ikke nedrives eller ombygges.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.
I tilfælde af at fredet bebyggelse affredes, må bebyggelsen herefter kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse og må kun ombygges som den bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.
Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.
Det samme gælder, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder.
Ændringer af fredet bebyggelse kræver fredningsmyndighedens godkendelse.

Stk. 4. Tilladte ændringer af bevaringsværdige bygninger generelt

For de på tegning nr. 6 viste bevaringsværdige bygninger gælder generelt:

a) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
b) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn mv. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
c) Ved udskiftning af vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner mv. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas.
d) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opholdsaltaner. Opholdsaltaner kan kun etableres mod gårdsiden. Altaner på samme bygning skal være ens. Værn skal udføres som en spinkel, åben konstruktion i metal og have en høj grad af transparens. Altanværn må ikke udføres i glas. Altandøre skal svare til eksisterende vinduer i udformning og farve. Der må ikke opsættes opholdsaltaner i Grøns Gård, angivet på tegning nr. 6.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

e) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser og tagaltaner mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning.
f) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål i overensstemmelse med de eksisterende materialevalg.

Stk. 5. Tilladte ombygninger af specifikke bevaringsværdige bygninger.

Ud over de generelle ændringer, som er muliggjort i medfør af stk. 4, tillades følgende specifikke ombygninger af en del af områdets bevaringsværdige bygningsfacader som vist på tegningerne nr. 6 og 7A-7K:

Facade a)

Stueetagen må mod Laksegade ombygges som vist på tegning nr. 7A efter følgende bestemmelser:

- Gitre foran vinduer kan nedtages.
- Vinduesåbninger må forstørres, så de maksimalt føres op til underkanten af eksisterende ornamentik under terrassens udhæng og ned til den eksisterende sokkelsten. Sideværts må vindueshuller forstørres, så de spænder fra søjle til søjle.
- Der skal etableres minimum én publikumsorienteret indgang mod Laksegade. Ved indgangspartier må den eksisterende sokkelsten fjernes.
- Terrasseværn på 1. sal må erstattes af et nyt værn udført som en spinkel, åben konstruktion i metal, der øger den visuelle kontakt mellem gaden og terrassen på 1. sal.

Facade b)

Stueetagen inkl. kældervinduer må mod Holmens Kanal ombygges som vist på tegning nr. 7B efter følgende bestemmelser:

- Gitre og markiser foran vinduer kan nedtages.
- Der kan etableres op til 2 indgange til bygningen fra Holmens Kanal. Ved etablering af indgange må de eksisterende vinduesfag føres til terræn. Ved etablering af mere end 1 indgang, skal indgange placeres symmetrisk på facaden.

Facade c)

Såfremt der efter Teknik- og Miljøudvalgets vurdering kan findes en tilfredsstillende løsning på materialer, reparationer og detaljeløsninger, kan Teknik- og Miljøudvalget

give tilladelse til, at stueetagen inkl. kældervinduer mod Holmens Kanal ombygges som vist på tegning nr. 7C efter følgende bestemmelser:

- Gitre foran vinduer kan nedtages.
- Der kan etableres indgang fra Holmens Kanal.

Facade d)

Stueetagen må mod Laksegade ombygges som vist på tegning nr. 7D efter følgende bestemmelser:

- Gitre og markiser foran vinduer kan nedtages.
- Vinduesåbninger må forstørres, så de maksimalt føres ned til den eksisterende sokkelsten.
- Der skal etableres minimum én publikumsorienteret indgang mod Laksegade. Ved indgangspartier må den eksisterende sokkelsten fjernes.

Facade e)

Stueetagen inkl. kældervinduer må mod Holmens Kanal ombygges som vist på tegning nr. 7E efter følgende bestemmelser:

- Gitre foran vinduer kan nedtages.

Facade f)

Stueetagen må mod Bremerholm ombygges som vist på tegning nr. 7F efter følgende bestemmelser:

- Vinduesåbninger må forstørres, så de maksimalt føres ned til den eksisterende sokkelsten.
- Der skal etableres minimum én publikumsorienteret indgang mod Bremerholm. Ved indgangspartier må den eksisterende sokkelsten fjernes.

Stueetagen må mod Banktorvet ombygges som vist på tegning nr. 7F efter følgende bestemmelser:

- Vinduesåbninger må forstørres, så de maksimalt føres ned til den eksisterende sokkelsten.
- Der skal etableres minimum én publikumsorienteret indgang mod Banktorvet. Ved indgangspartier må den eksisterende sokkelsten fjernes.
- Der må etableres opgangsdør eller port. Opgangsdør eller port skal udføres i træ og kan males i en mørk farve.

Facade g1)

Stueetagen må mod Banktorvet ombygges som vist på tegning nr. 7G efter følgende bestemmelser:

- Vinduesåbninger må sammenlægges, så der etableres i alt 4 større vinduesfag. Vinduesfagene må føres til terræn.
- Der skal etableres minimum én publikumsorienteret indgang mod Banktorvet.
- Der må etableres opgangsdør eller port. Opgangsdør eller port skal udføres i træ og kan males i en mørk farve.

På de øvrige etager må vinduerne udskiftes til trævinduer med større højde end bredde, der er tilpasset bygningens arkitektur som vist på tegning nr. 7G.

Facade g2)

Stueetagen må mod Banktorvet ombygges som vist på tegning nr. 7G efter følgende bestemmelser:

- Vinduesåbninger må forstørres, så de føres til terræn.
- Indgangspartiet må forhøjes. Der skal dog etableres en opdeling mellem indgangspartiet og det ovenfor siddende vinduesparti, så de to ikke fremstår som ét stort glasparti.

Facadens eksisterende skodder og hejseværk med udligger skal bevares.

Facade h)

Stueetagen må mod Laksegade ombygges som vist på tegning nr. 7H efter følgende bestemmelser:

- Vinduesåbninger må forstørres, så de maksimalt føres ned til den eksisterende sokkel.
- Der skal etableres én publikumsorienteret indgang mod Laksegade. Ved indgangspartiet må den eksisterende sokkel brydes. Ny dør skal udføres i mørkt træ og klart glas.

Mod Banktorvet kan stueetagen ombygges efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse. Der skal etableres minimum én publikumsorienteret indgang mod Banktorvet.

Facade i)

Stueetagen må mod Laksegade ombygges som vist på tegning nr. 7I efter følgende bestemmelser:

- Gitre foran vinduer kan nedtages.
- Vinduesåbninger må forstørres, så de føres til terræn.
- Der skal etableres minimum én publikumsorienteret indgang mod Laksegade.

Facade j)

Stueetagen må mod Laksegade ombygges som vist på tegning nr. 7J efter følgende bestemmelser:

- Vinduesåbninger må forstørres, så de maksimalt føres ned til en afstand på to sten over kældervinduets murstik.
- Der kan etableres publikumsorienteret indgang mod Laksegade.

Facade k)

Stueetagen må mod Laksegade og Vingårdstræde ombygges som vist på tegning nr. 7K efter følgende bestemmelser:

- Vinduesåbninger må forstørres, så de føres ned til den eksisterende sokkelsten.
- Der skal etableres minimum to publikumsorienterede indgange mod Laksegade og minimum én publikumsorienteret indgang mod Vingårdstræde. Ved indgangspartier må den eksisterende sokkel brydes.
- Der må etableres opgangsdøre. Opgangsdøre skal udføres i træ med detaljering og bemaling, der svarer til facadens eksisterende døre.

Stk. 6. Forudsætninger for ombygning af specifikke bevaringsværdige bygninger
Ved etablering af vinduer i nye eller forstørrede vindueshuller og etablering af nye indgange i medfør af stk. 5 gælder følgende:

- Vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, rammedeling, mv. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas. Stueetagens glaspartier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- Omkring nye eller forstørrede åbninger skal facader repareres med stentype, farve og forbandt som den eksisterende facade og udføres med afslutninger, indfatninger og detaljering, som passer til bygningens oprindelige udtryk.

Stk. 7. Facadeudstyr, herunder skiltning
Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Skiltning må ikke have karakter af større, sammenhængende boards.

Kommentar
Skiltning kan i stedet ske med enkeltvis opsætning af bogstaver på facaden.
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 8. Tekniske anlæg
Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil, dog kan mindre, nødvendige afkast placeres over tag under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk og udendørs opholdsarealer. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 9. Antenneanlæg
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer, kantzoner og byrum

Stk. 1. Friarealers størrelse, placering og udformning
Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.
I de enkelte underområder skal der som minimum etableres opholdsegnede friarealer til nye boliger som angivet på tegning nr. 5. Samtlige friarealer til områdets boliger, undtaget friareal 5b, placeres over terræn, i form af fælles tagterrasser og hævede gårdrum. Friareal 5b kan hæves op til 0,5 m over terræn og kan mod det offentligt tilgængelige gårdrum, Grøns Gård, hegnes med hæk eller hegn i op til 1,5 m over terrænet i Grøns Gård. Se også § 3, stk. 2 vedr. placering af boliger i forhold til friarealer. Arealer vist med gul på tegning nr. 5 fastlægges som friareal til erhverv. Arealer vist med orange på tegning nr. 5 fastlægges som offentligt tilgængelige byrum.
Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.
Der skal i udformningen af friarealer på tag tages hensyn til de i § 6, stk. 3 fastsatte bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse. Eksisterende kupler skal friholdes.
Der må ikke placeres affaldscontainere i de på tegning nr. 5 viste byrum og friarealer. Der må ikke indrettes cykelparkering i de til boliger udpegede friarealer vist på tegning nr. 5.

Stk. 2. Belægninger
Belægninger på terræn skal udføres i granit. Der henvises i øvrigt til § 4, stk. 2.

Stk. 3. Hegning
Byrum angivet med orange farve på tegning nr. 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, se dog stk. 4.

Stk. 4. Stiforbindelse
Der fastlægges en offentligt tilgængelig forbindelse gennem gårdrummet Grøns Gård mellem Laksegade og Holmens Kanal som vist på tegning nr. 5. Der skal være fri og uhindret adgang gennem porten fra Laksegade i tidsrummet 10.00-20.00.

Stk. 5. Oplag
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning
Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 7. Fællesanlæg
Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

Stk. 8. Beplantning
Der skal etableres træer som angivet på tegning nr. 5.
I det på tegning nr. 5 viste hævede friareal nr. 1 i underområde I må maksimalt 60 % af arealet befæstes. Af de resterende 40 % kan op til halvdelen bestå af plantebed, og det resterende areal bestå af græs. Der skal plantes 7-9 træer og buske, der på voksestedet kan blive 3-6 m høje.

Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning
De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar
Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.
Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.
For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 10. Nyplantning af træer
Træer, der plantes i områder med faste belægninger, skal have et bed (areal) på minimum 20 m² pr. træ. Mindst 2,5 m² omkring stammen skal være åbent bed, mens de resterende 17,5 m² bed kan placeres under fast belægning som rodvenligt bærelag.
I andre områder skal træer plantes i åbne bede med minimum 15 m² bed pr. træ.

Kommentar
For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes.
Ved plantning af træer på dæk bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

Stk. 11. Kantzoner
På terræn mod vejarealer skal kantzonen bestå af chaussésten, i sammenhæng med det øvrige vejareal beskrevet i § 4, stk. 2.
Hvor der indrettes boliger, som støder direkte op til fælles friarealer, skal der indrettes private kantzoner med direkte adgang fra boligen. Private kantzoner skal minimum have en dybde på 1,5 m målt fra facaden og maksimum en dybde på hvad der svarer til 1/8 af afstanden til modsatte facade. Private kantzoner skal afgrænses fra det fælles friareal af levende hegn eller plantebed med en højde på maksimalt 120 cm over omgivende terræn.

Kommentar
I udregningen af kantzoners dybde, betragtes eksisterende kupler på hævede friarealer ikke som 'modsatte facade'.

Stk. 12. Cykelchikaner og lign.
Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage for fodgængere og cyklister på stier og pladser.

§ 8. Støj og anden forurening
Stk. 1. Støj fra trafik
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

a) Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
b) Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):
   Boligers opholdsrum: 46
   Hoteller, administration og liberale erhverv: 51

Boligers sove- og opholdsrum skal have vinduer, der kan åbnes, mens kontorer, hoteller mv. kan sikres luftudskiftning på anden vis.

c) Indendørs med lukkede vinduer:
   Hotellers og boligers opholdsrum: 33
   Administration og liberale erhverv: 38

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar
Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse og nye boliger, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

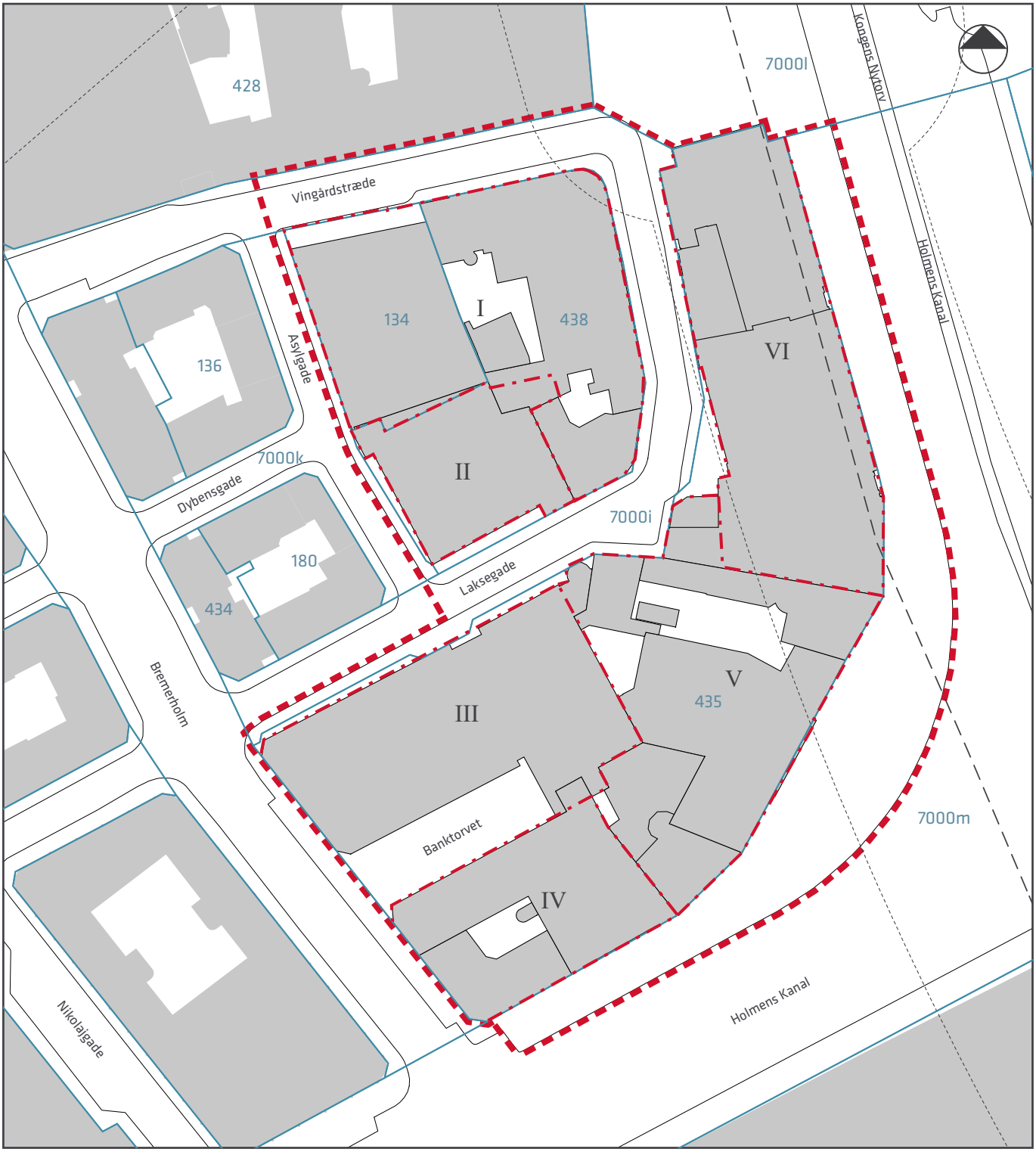
§ 9. Regnvand
Stk. 1. Skybrudssikring
Det skal sikres, at regnvand i skybrudssituationer fortsat kan løbe frit fra Asylgade mod Laksegade eller Vingårdstræde, fra Vingårdstræde til Kgs. Nytorv og fra Laksegade mod Vingårdstræde eller Bremerholm.

§ 10. Matrikulære forhold
Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Retsvirkninger
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

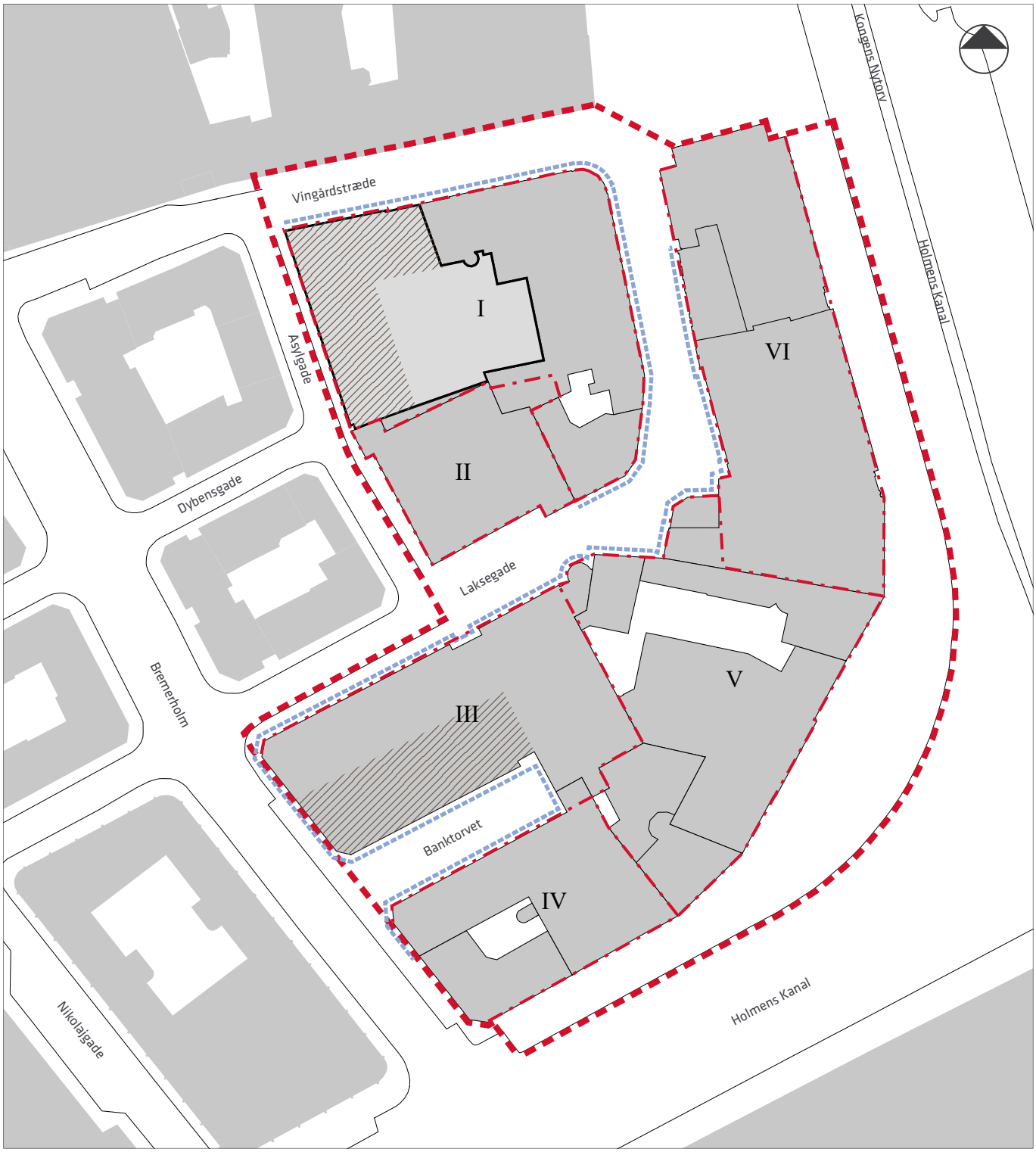
Kommentarer af generel karakter
a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
   Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
   Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
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.
   Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde



- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- I-VI Underområder
- Matrikelskel
- Metrolinje
- Servitutlinje for metro

Tegning nr. 2 – Anvendelse



Lokalplanens afgrænsning

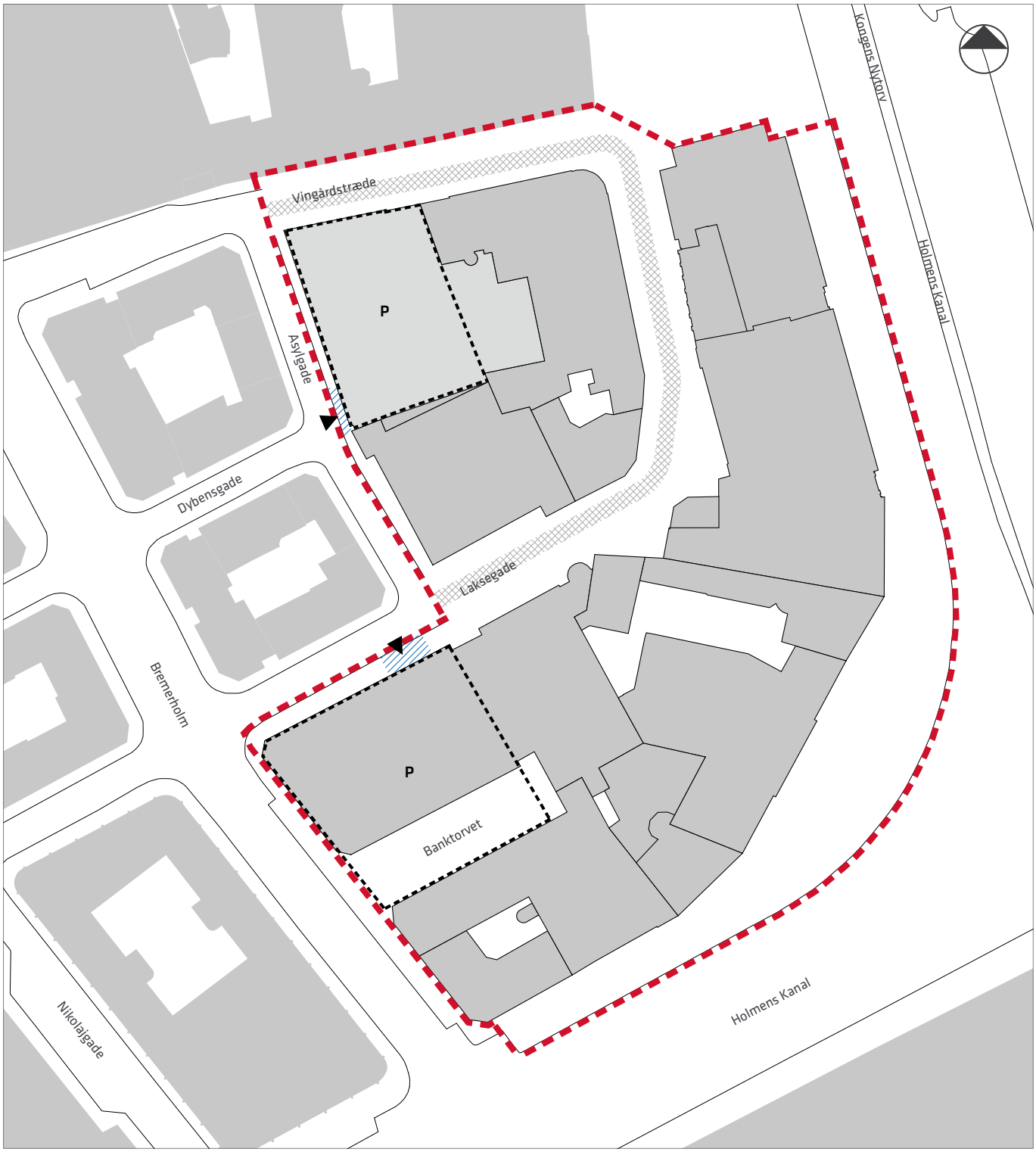
Underområder

Nybyggeri

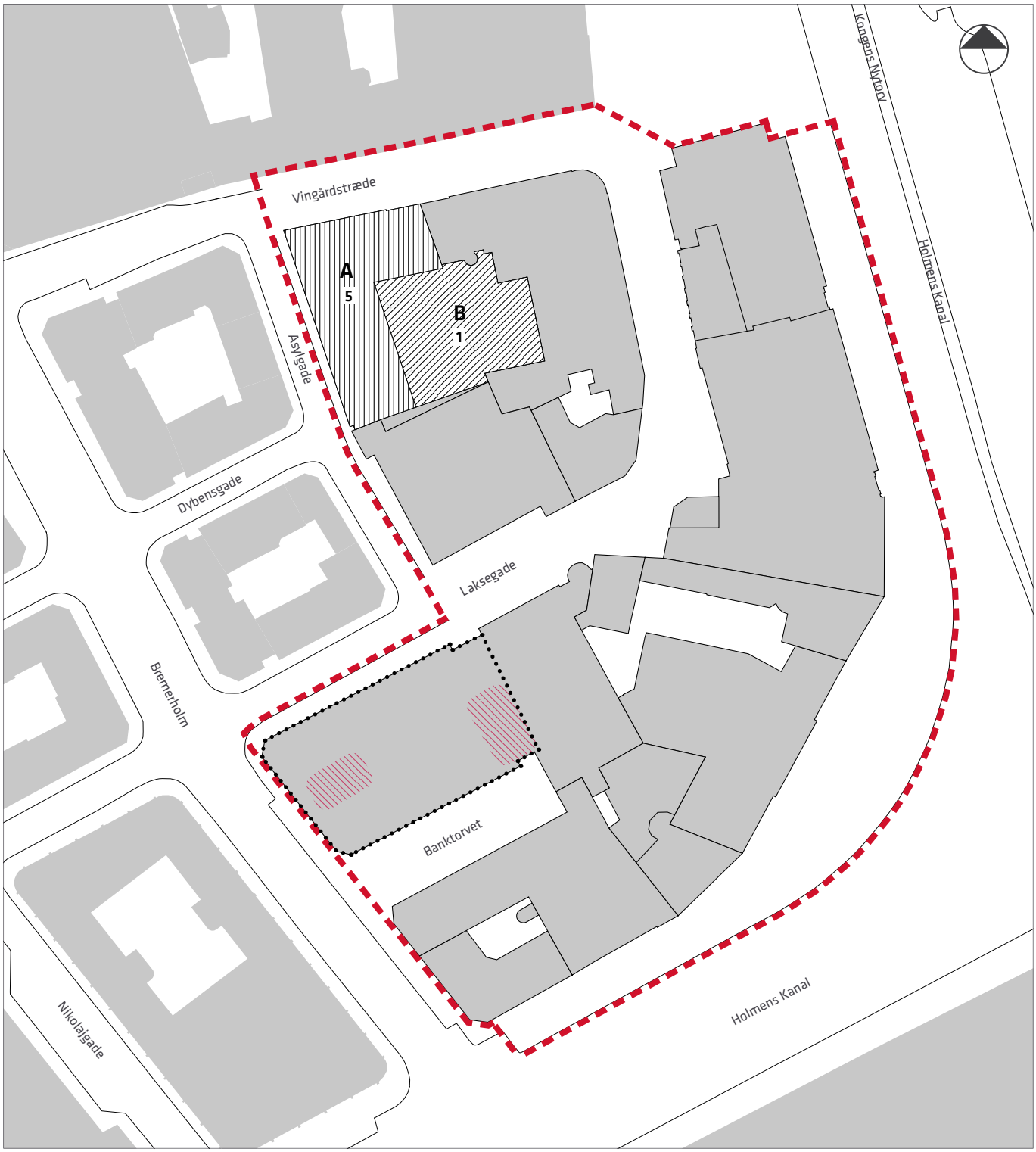
Placering af almene boliger

Publikumsorienterede serviceerhverv, jf. § 3, stk. 9

Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier



Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan



Lokalplanens afgrænsning

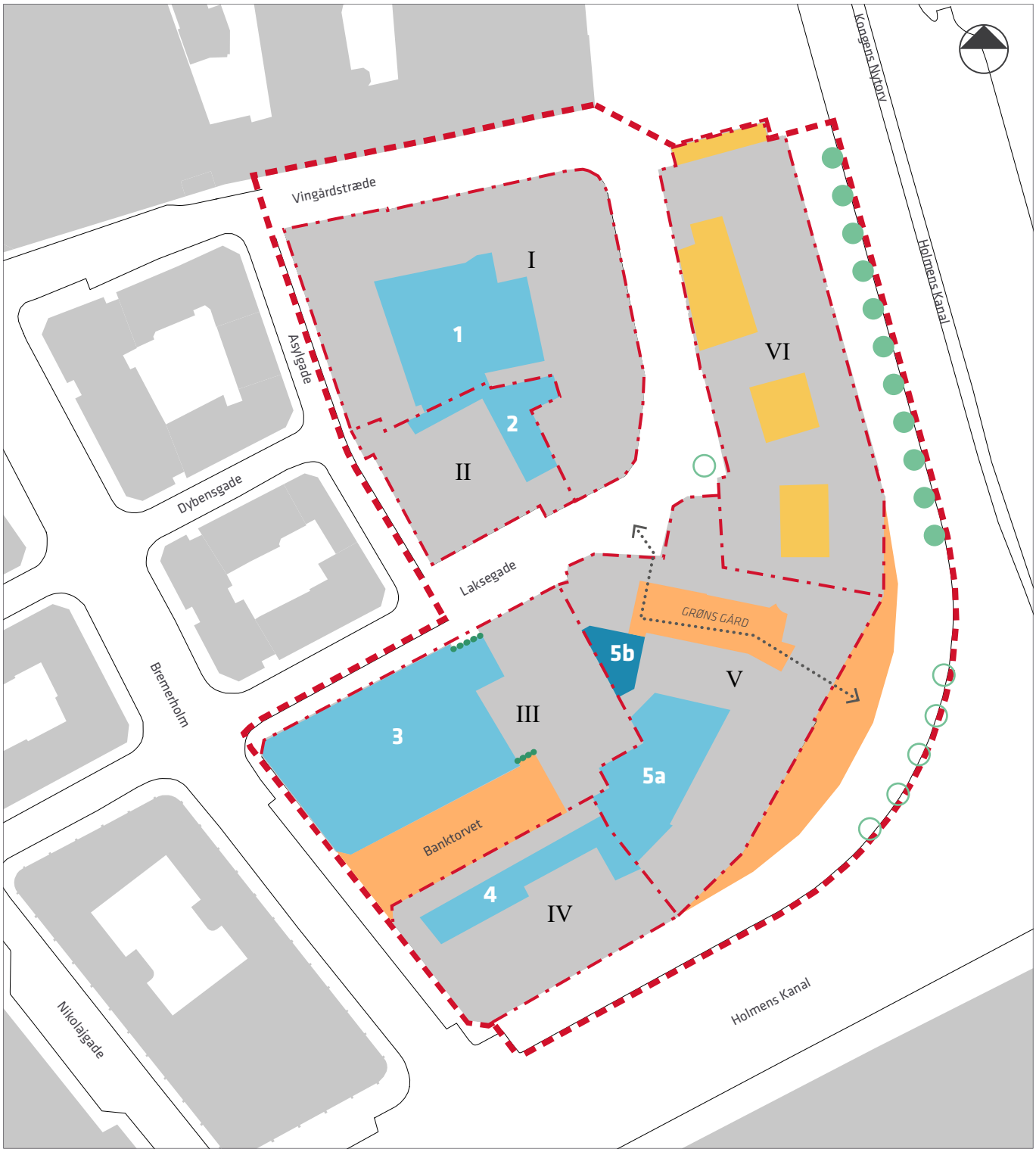
5 Byggefelt A med angivelse af etageantal

1 Byggefelt B med angivelse af etageantal

Zone for placering af trappehuse

Eksisterende bygning, som må ombygges, jf. § 5, stk. 4 og § 6, stk. 2

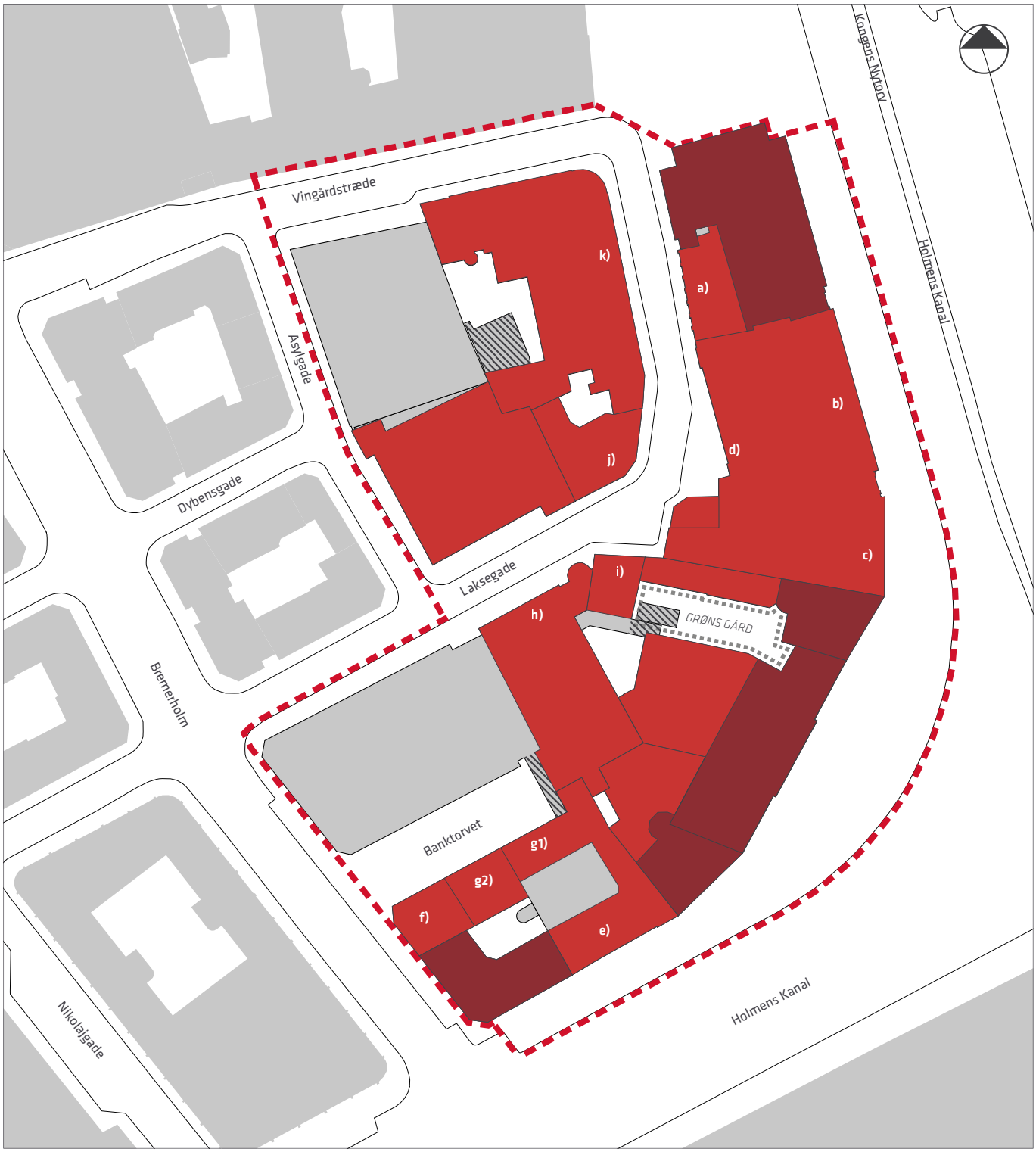
Tegning nr. 5 – Byrum



0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- Hævet friareal til bolig i underområder jf. § 3, stk. 2 og § 7, stk. 1
- Friareal på terræn til bolig i underområder jf. § 3, stk. 2 og § 7, stk. 1
- Friareal til erhverv, jf. § 7, stk. 1
- Byrum, jf. § 7, stk. 1
- Forbindelse, jf. § 7, stk. 4
- Begrønning af facade
- Bevaringsværdige træer, jf. § 7, stk. 9
- Omtrentlig placering af nye træer

Tegning nr. 6 – Fredede og bevaringsværdige bygninger



Lokalplanens afgrænsning

Fredet bebyggelse

Bebyggelse med høj bevaringsværdi

Må nedrives

Gårdrum, hvor der ikke må opsættes opholdsaltaner

a) - k) Facadenumre, jf. § 6, stk. 5 og tegning 7A-7K

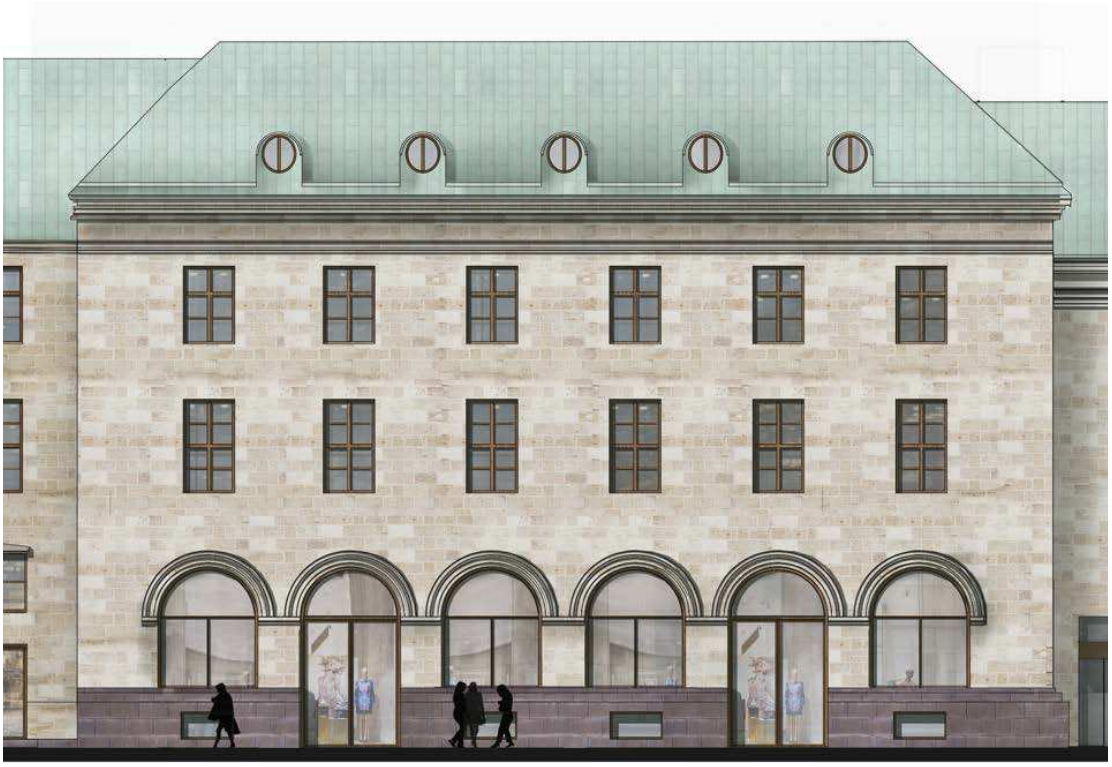
Tegning nr. 7A – Facader





Facade a)

Tegning nr. 7B – Facader



Facade b)

Tegning nr. 7C – Facader





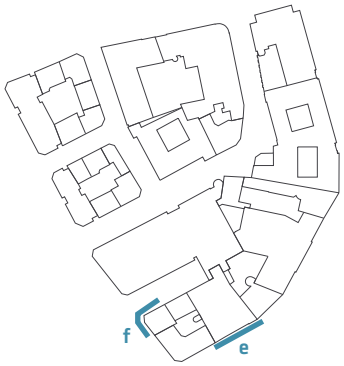
Facade c)

Tegning nr. 7D – Facader



Facade d)

Tegning nr. 7E – Facader





Facade e)

Tegning nr. 7F – Facader



Facade f) *Banktorvet*



Bremerholm

Tegning nr. 7G – Facader





Facade g1)

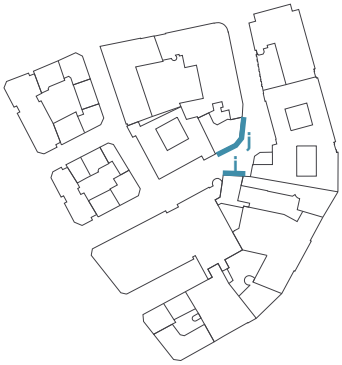
Facade g2)

Tegning nr. 7H – Facader



Facade h)

Tegning nr. 7I – Facader





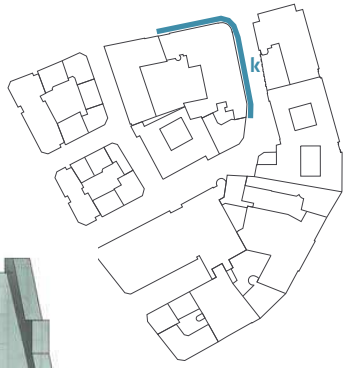
Facade i)

Tegning nr. 7J – Facader



Facade j)

Tegning nr. 7K – Facader



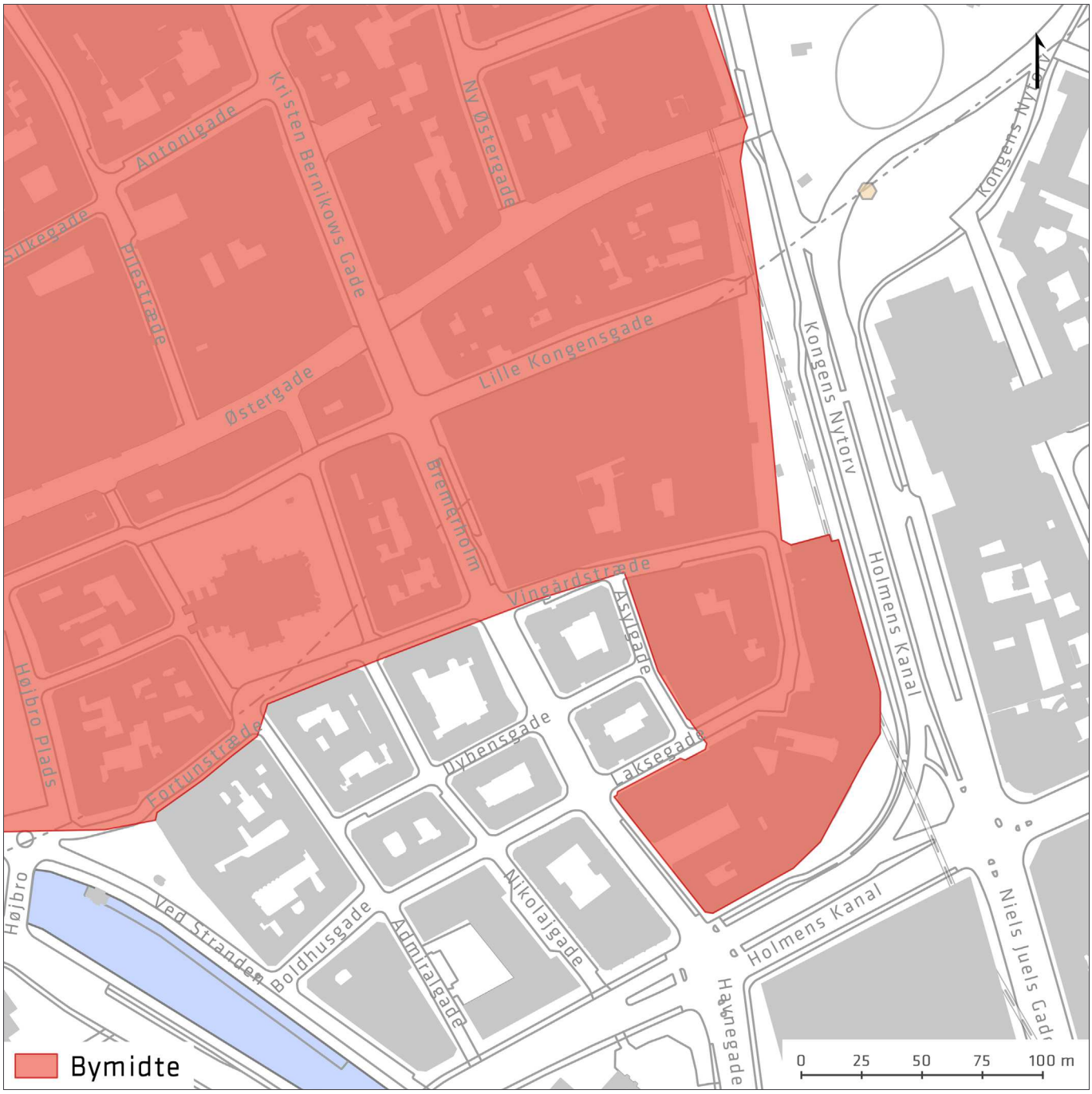


Facade k)



Facade k)

Tillæg nr. XX til Kommuneplan 2015



Forslag til ændret detailhandelsramme

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

Afgrænsningen af City Bymidte (Plannr. 5016) ændres som vist på kortet i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv Centerstruktur for detailhandel og tildeles Plannr. 5015.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 201X
Center for Byudvikling den XX. XXXX 201X

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelig 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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen