

Forslag til lokalplan "Frederiksgade II"

Bilag I



Offentlig høring fra xx. xx 2006 til xx. xx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Frederiksgade II".
Lokalplanområdet ligger i Indre By ved Marmorkirken

Baggrund for lokalplanen	
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og omgivelserne.....	3
Planlægning.....	4
Trafikale forhold.....	7
Projektet.....	8
Vurdering.....	12
Påvirkning af miljøet	13
Trafikstøj.....	13
Miljørigtigt byggeri	13
Lokalplanforslag	
§ 1. Formål	14
§ 2. Området.....	14
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 6. Vejforhold.....	17
§ 7. Ubebyggede arealer.....	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	17
§ 9. Retsvirkninger	17
§ 10. Ophævelse af servitutter	18
Kommentarer af generel karakter.....	18
Tegning nr. 1.....	20
Tegning nr. 2.....	21
Tegning nr. 3.....	22
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	
Kommuneplanlægning	23
By- og lokalplanlægning	23
Lov om miljøvurdering af planer.....	24
Miljøforhold.....	25
Varmeplanlægning.....	26
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	26
Hvad er en lokalplan	27
Mindretalsudtalelser	27
Praktiske oplysninger	28

Forsidefoto: Frederiksgade og Marmorkirken set fra Store Kongensgade. Lokalplanområdet er midt i billedet, hvor den tidligere bygning netop er nedrevet.



Luftfoto af området set fra nordvest (JW Luftfoto oktober 2005).

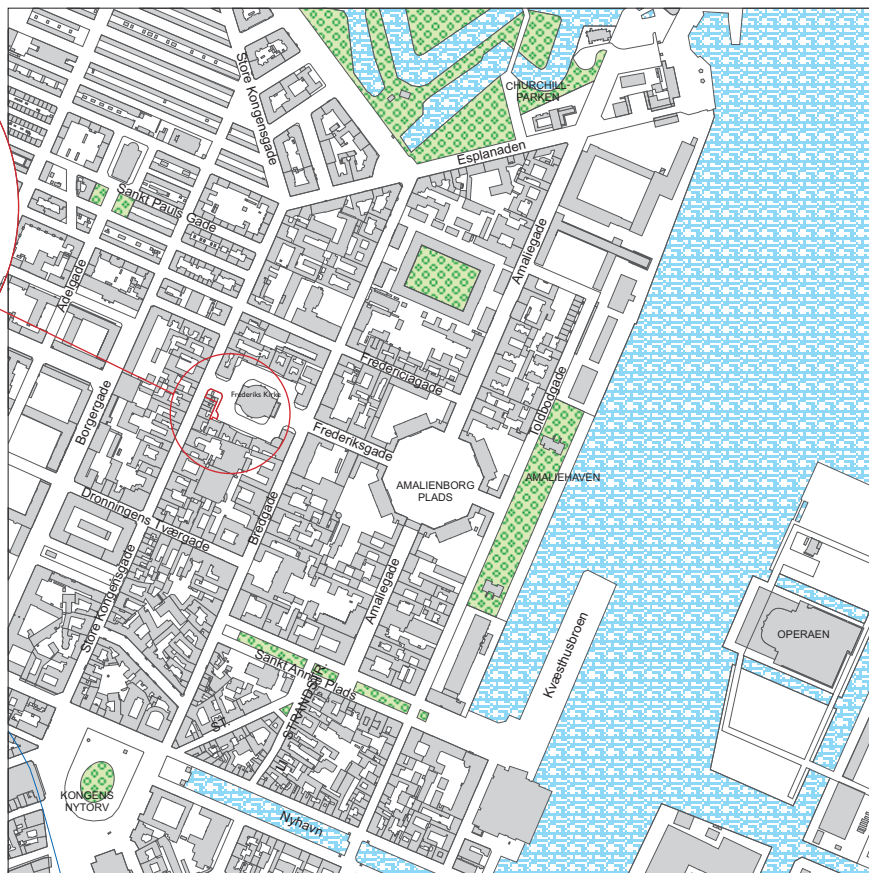
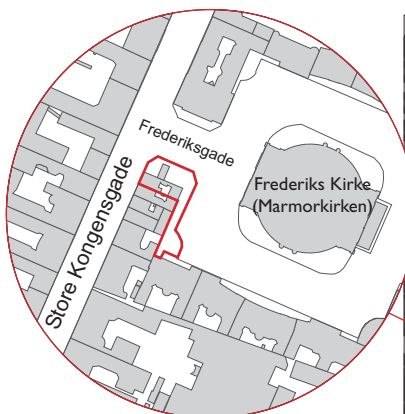
Baggrund

Fonden Realdania's ejendomsselskab, Realea, har fra MT Højgaard erhvervet de to ejendomme matr. nr. 256 og 257 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, Store Kongensgade 84 og Frederiksgade 2 med henblik på gennemførelse af en nybebyggelse på arealet. Projektet til den ca. 1.100 m² store nybebyggelse er udført af det engelske arkitektfirma Tony Fretton Architects og rummer både boliger og erhverv.

Selve den ubebyggede hjørnegrund, Frederiksgade 2, er allerede omfattet af lokalplan nr. 181, vedtaget og tinglyst i 1991, udarbejdet for at muliggøre et projekt til bebyggelse af denne specielle grund. Projektet kom aldrig til udførelse, og det nu foreliggende projekt inddrager tillige naboejendommen, Store Kongensgade 84, hvis bebyggelse i foråret 2005 er tilladt nedrevet. Realisering af det foreliggende projekt forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan for området, fordi projektet omfatter et større område end lokalplan nr. 181 og den påtænkte bebyggelse samtidig ved sin form og størrelse adskiller sig fra de umiddelbart tilstødende bygninger.

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet og de tilstødende grunde ved Store Kongensgade skulle have været bebygget som del af det helhedsprægede bygningsanlæg omkring Marmorkirken. Opførelsen af kirken og den omgivende bebyggelse fandt sted i slutningen af 1800-årene efter en helhedsplan, som blev iværksat af finansmanden C. F. Tietgen og er tegnet af arkitekterne Ferdinand Meldahl og Albert Jensen. Det sidste hjørne ved Store Kongensgade af det store område lykkedes



Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By og udgør et hjørne ved kirkepladsen omkring Marmorkirken.

det imidlertid ikke Tietgen at erhverve. Området mellem kirkepladsen og Store Kongensgade fremtræder derfor som et brud på helheden og kaldes i daglig tale "Tietgens Ærgrelse". Meldahls og Jensens bebyggelse omkring kirkepladsen har siden 1984 været fredet. Med til fredningen hører smedjernsgitrene omkring bebyggelsens forhaver.

Den ene af lokalplanområdets to ejendomme, Frederiksgade 2, har ikke siden 1880'erne været permanent bebygget. Den anden ejendom i det nye lokalplanområde, Store Kongensgade 84, rummede indtil januar 2006 en bebyggelse, der sammen med nabobygningerne, Store Kongensgade 78 – 82, udgjorde en rest af gadens oprindelige bebyggelse. Store Kongensgade 84 har været fredet, ligesom nr. 78 – 82 i dag er det, men i 1996 ophævedes fredningen for nr. 84.

Planlægning

I Københavns Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet ligesom den øvrige del af bebyggelsen rundt om kirkepladsen fastlagt som et område for boliger (B-område). Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 pct. af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus. Foruden boliger kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens

Baggrund for lokalplanen



Lokalplanområdet set fra kirkepladsen mod Store Kongensgade



Lokalplanområdet set fra Store Kongensgade mod syd

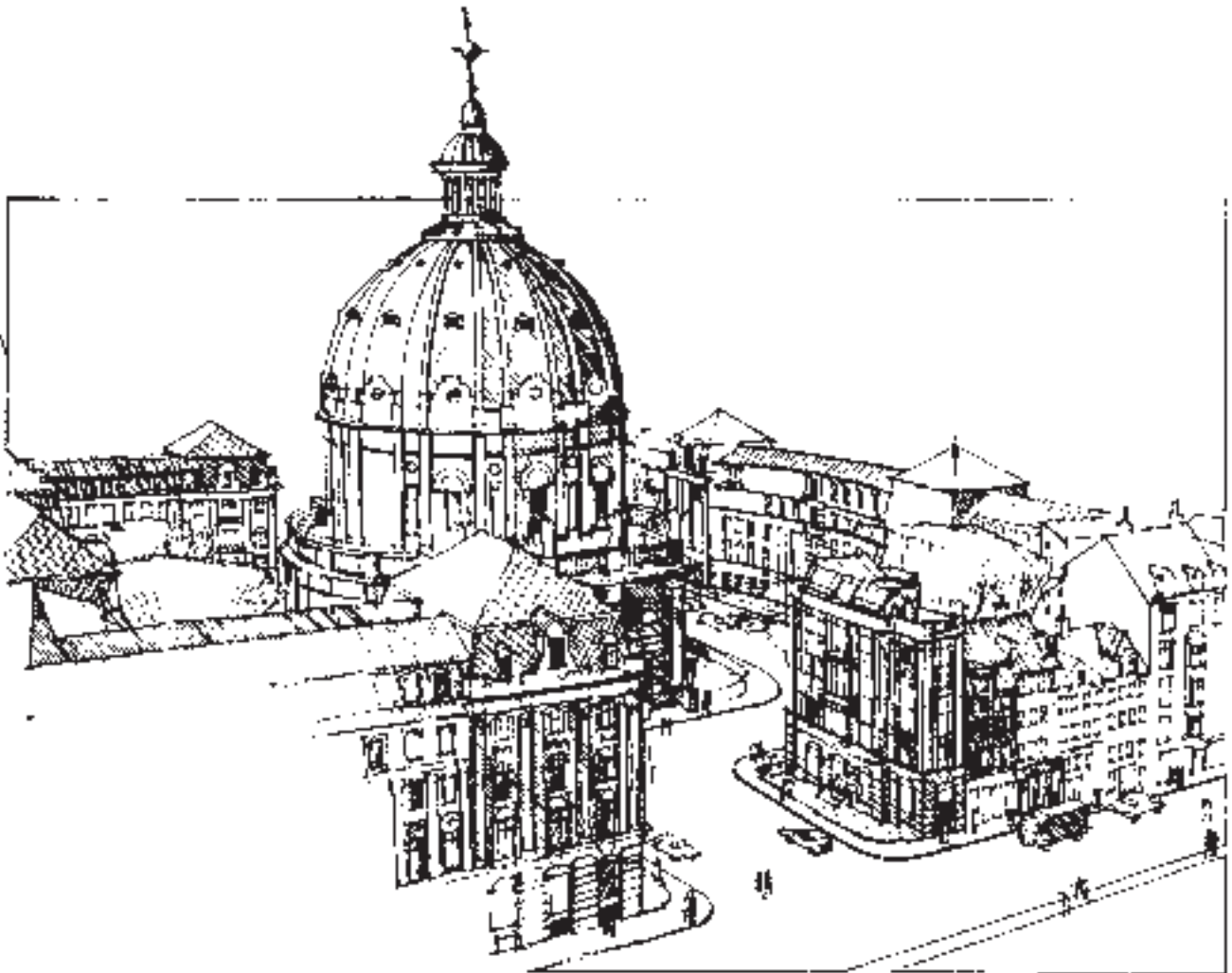


Lokalplanområdet set fra Store Kongensgade mod nord

stueetage. I bebyggelser langs de særligt støjbelastede regionale veje kan det efter en konkret vurdering tillades, at både stueetagen og 1. sal anvendes til erhverv.

Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Der er ikke i rammerne fastsat grænser for bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. I Kommuneplanens rammebestemmelser hedder det om Indre By inden for Voldgaderne: "Inden for disse områder med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning. Sikring af disse hensyn skal ved nybyggeri, ombygninger og nedrivninger, der har særlig indflydelse på omgivelserne, ske gennem udarbejdelse af lokalplaner, der bl.a. skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden. Bebyggelsesplanen muliggør retablering samt ved karrébebyggelse opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde svarende til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold." I Kommuneplanen indgår lokalplanområdet i øvrigt i



Tegningen viser projektet fra 1987 til bebyggelse af selve hjørnegrunden, matr. nr. 257 Sankt Annæ Øster Kvarter, København. Dette projekt, udarbejdet af arkitektfirmaet Kjær & Richter, lå til grund for udarbejdelsen af lokalplan nr. 181.

det store sammenhængende område i Indre By, der udpeges som område med bevaringsværdige bebyggelser.

Lokalplanområdet indgår i det regionale center i City, hvor bruttoetagearealet til butiksmål i medfør af Kommuneplanens bestemmelser om detailhandelen må øges med 20.000 m².

Den nederste etage i bebyggelse mod Store Kongensgade er omfattet af lokalplan nr. 130 (vedtaget og tinglyst i 1989), der fastlægger anvendelsen til publikumsorienterede serviceerhverv i form af butikker, cafeer, restauranter og lignende. Denne etage må i henhold til lokalplanen ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Det tidligere lokalplanarbejde. Den tidligere nævnte lokalplan nr. 181 blev udarbejdet for at muliggøre gennemførelsen af det på side 6 viste projekt til bebyggelse af ejendommen Frederiksgade 2. Lokalplanen fastlægger området til beboelse og serviceerhverv, idet bebyggelsens to øverste etager (incl. tagetagen) skal anvendes til beboelse. De underliggende etager må anvendes enten til beboelse eller serviceerhverv. Den del af den nederste etage, der ligger inden for en afstand af 15 m fra vejlinien mod Store Kongensgade, fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende – som bestemt i lokalplan nr. 130.

Med hensyn til udformning, omfang og placering henvises der i lokalplanen til den overfor liggende del af kirkepladsens omgivende bebyggelse, af hvilken facadeopstalter er gengivet i lokalplanen. Det bestemmes, at ny bebyggelse hvad angår gesimshøjde, totalhøjde samt facadernes dimensioner og opdelinger skal være i overensstemmelse med den nævnte bebyggelse ved det modsatte hjørne af Frederiksgade og Store Kongensgade.

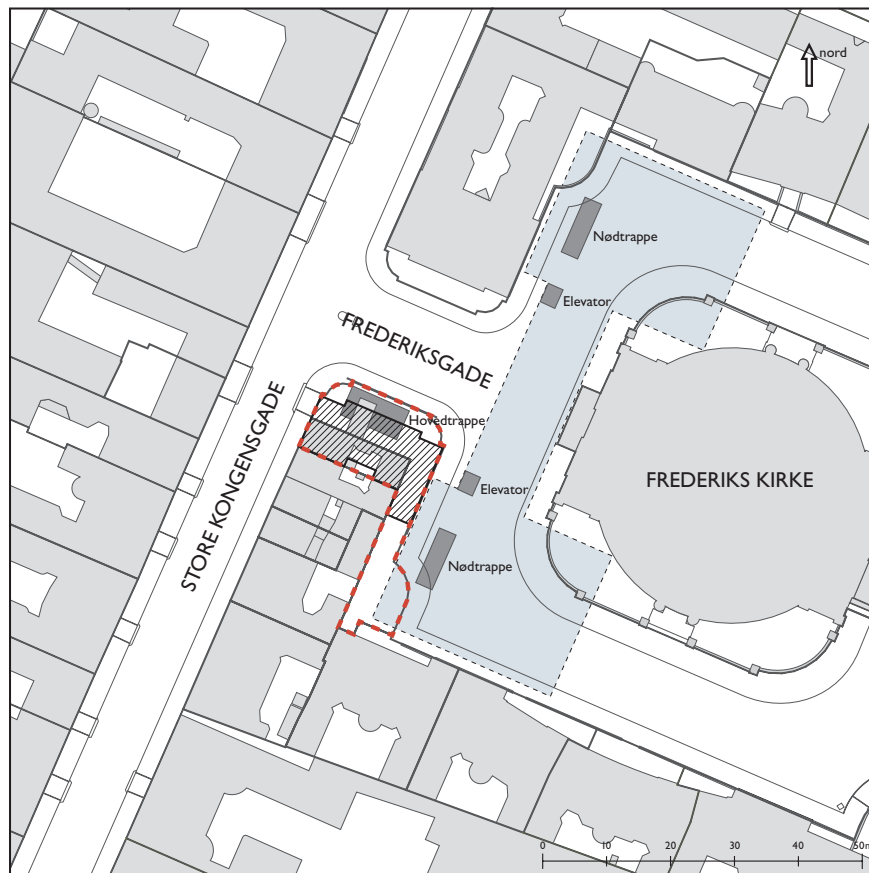
Trafikale forhold

Lokalplanområdet er trafikalt særdeles velbeliggende med mange buslinier ad Store Kongensgade og Bredgade. Som nævnt i det følgende planlægges endvidere en kommende metrostation ved Marmorkirken, hvad der yderligere forbedrer områdets trafikale tilgængelighed.

Metroplaner. Den planlagte Cityring vil få en station ved Marmorkirken, tæt ved Store Kongensgade. Stationens koncept og funktion er endnu ikke endeligt fastlagt, men i det foreliggende forslag tænkes stationen anlagt med trappe- og elevatorforbindelse mellem terræn og et mellemdæk (concourseniveau), hvorfra elevatorer fører til perronen. I hver ende af stationen etableres en nødtrappe, som forløber mellem perron og terræn. På side 8 er vist de foreslåede adgangsforhold på terræn. Af plads- og sikkerhedsmæssige årsager vil hovedtrappen til mellemdækket ikke kunne placeres i en bygning men må placeres på gadeareal. Hovedtrappens placering på den hidtil ubebyggede hjørnegrund, Frederiksgade 2, er valgt før man kendte til de nu foreliggende byggeplaner. Trappen vil i stedet blive placeret på det overforliggende fortov ud for Frederiksgade 1 (hvor den i øvrigt tidligere af Ørestadsselskabet har været tænkt placeret). I forbindelse

- - - Lokalplanområdet
- Byggefelt for nybygning
- Udstrækning af underjordisk station

Metrostationens adgangsforhold i henhold til "Udredning om Cityringen", udgivet i maj 2005 af Trafik- og Energiministeriet. Hovedtrappens placering på den hidtil ubebyggede ejendom, Frederiksgade 2, er foreslået før man kendte til de nu foreliggende byggeplaner for hjørnegrunden. Trappen vil blive flyttet til det modstående fortov ud for Frederiksgade 1.



med lokalplanens udarbejdelse har mulighederne for at placere den ene elevator til metrostationens mellemdæk i nybygningens stueetage været indgående drøftet mellem bygherre, Ørestadsselskabet og forvaltningen. Hensigten var at søge kirkepladsen friholdt for de elevatorbygninger, der kendes fra andre metroforpladser. Først og fremmest på grund af den store tidsmæssige forskydning mellem opførelsen af den påtænkte bebyggelse og anlægget af metrostationen har indplacering af elevatoradgang i nybygningen ikke vist sig mulig. Det har også spillet ind i vurderingen, at placering af elevator i nybygningen ville betyde en forøgelse af udgiften til stationsanlægget sammenlignet med den forudsatte placering af elevatorbygningen ude på pladsarealet.

Projektet

3D model side 9: Den foreslåede nybygning er tegnet af den engelske arkitekt Tony Fretton. Han har i en række byggerier i Europa vist et særligt talent for at arbejde i historiske og bymæssigt tætte omgivelser i et moderne arkitektonisk formsprog.

Den projekterede bygning rummer (foruden kælder) 5 etager samt penthouseetage og herover en tagterrasse. Stue og 1. sal tænkes anvendt til erhverv – stueetagen til café, butikker og lignende. De øvrige etager rummer boliger. Bygningens etageareal incl. kælder vil udgøre i alt godt 1.100 m². Erhvervsetaagearealet er ca. 430 m², mens boligarealet er knap 700 m². I projektet er vist 6 lejligheder, der hver er godt 90 m² (2 pr. etage), og 1 lejlighed i penthouseetagen på godt 140 m². I bygherrens projektbeskrivelse anføres om det valgte bygningskoncept:

"Det skitserede bygningsfacadeudtryk tager udgangspunkt i Meldahls nybarokke facader: Faginddeling og etagehøjder respekteres i et helt moderne





Opstalt mod St. Kongensgade



Opstalt mod Frederiksgade ved hjørnet af St. Kongensgade



Den overfor liggende pavillon



Opstalt mod Frederiksgade set fra kirkepladsen



Model af nybygningen set fra kirkepladsens sydlige del.

formsprog. Tilsvarende er det tanken at indføre et vist element af moderne dekoration i bygningen, uden at dette skal efterligne Meldahls klassiske bygnings-elementer i øvrigt. Facaderne tænkes udført i elementer af indfarvet fiberbeton, hvilket igen er en moderne fortolkning af Meldahls sandfarvede cementpuds. Facaden mod Store Kongensgade har mindre reliefvirkning og mere tætsiddende vinduesfag end de øvrige facader, således at der dannes en harmonisk overgang til de resterende tre små pudsede og malede ildebrandshuse. Mens facaden mod kirkepladsen i sin hovedstruktur helt følger skemaet fra Meldahls modstående pavillon, indføres der her en reference til de mere uformelle elementer i Meldahls ellers på overfladen meget stramme komposition: Overraskende små asymmetrier, små uformelle haver og gårde osv. Nybygningens yderste fag efterlades åbent som overdækkede terrasser i de fleste etager. Den resterende smalle del af grunden, der løber bag de små ildebrandshuse, udnyttes til et lille uformelt haveanlæg. Foran dette opstilles et smedet rækværk i lighed med det rækværk, Meldahl har anvendt foran en tilsvarende have på pladsens modstående side.”

Der regnes ikke med etablering af parkeringspladser i forbindelse med nybygningen, men parkeringspladsernes etablering andetsteds sikres i forbindelse med byggesagen ved sædvanlig deklaration herom. Ejendommens bebyggelses- og friarealprocent vil efter opførelse af den projekterede bygning være henholdsvis ca. 250 og ca. 17. Den angivne friarealprocent forudsætter, at de nuværende parkeringspladser på en del af ejendommen Frederiksgade 2 nedlægges, og at arealet udformes som et haveanlæg. Dette kan dog ikke ske umiddelbart for hele arealets vedkommende. De eksisterende parkeringspladser på den sydligste

del af det fremtidige haveanlæg er sikret opretholdt gennem en tinglyst servitut. Når parkeringspladserne nedlægges, skal arealet anlægges som have ligesom det tilstødende friareal. Tagterrassen over penthouseetagen er ca. 50 m² og er forbeholdt penthouselejligheden. De øvrige lejligheder er forsynet med opholdsaltaner.

Vurdering

Den helhedsprægede bebyggelse omkring kirkepladsen er overordnet set præget af symmetri og egalitet, der bl.a. understreges af de fremhævede pavilloner, der rejser sig med store mansardtage ved indgangene til pladsen fra Bredgade og Store Kongensgade. Formålet med det foreliggende projekt er at søge dette væsentlige træk færdiggjort ved at tilføje den manglende sydlige pavillon ved indgangen fra Store Kongensgade. Projektets hoveddisponering tager derfor udgangspunkt i en analyse af den overforliggende pavillon, Frederiksgade 1. Den projekterede bygning vil imidlertid fremtræde i et forenklet og moderne formsprog. De arkitektoniske virkemidler vil være af moderne karakter, men materialet vil ifølge projektbeskrivelsen i finhed og karakter modsvare den eksisterende bebyggelse. Det foreslåede penthouse er dimensioneret og placeret således, at det viger i forhold til facaden, ligesom mansardtaget på den eksisterende bebyggelse omkring kirkepladsen.

Nybygningens facade mod Frederiksgade er i sin dimensionering og hoveddisponering – fremhævelsen af midterpartiet, det bredere midterste vinduesfag, altanen på 1. sal og fremhævelsen af de bærende "søjler" – tro mod ideen i den eksisterende genbbygning. Tilsvarende gør sig gældende for facaden mod pladsen, og overgangen til den eksisterende lavere nabobygning formidles på dette sted gennem det markante bygningsfremspring ud mod pladsen og det foreslåede anlæg af den indhegnede have, der svarer til haveanlægget i det modsatte hjørne af pladsen.

Da de eksisterende nabobygninger, hvoraf som nævnt de tre lave bygninger mod Store Kongensgade er fredet, ikke indgår i projektet, vil bebyggelsen ikke kunne færdiggøres som et samlet anlæg. Den planlagte bygning vil derfor fremstå med karakter af torso. De fire symmetrisk placerede hjørnepavilloner er imidlertid så vigtige elementer i anlæggets hovedkomposition, at opførelsen af den sidste "pavillon" som nu projekteret vurderes at have afgørende betydning for en afbalancering af den samlede bebyggelse.

Sammenfattende kan siges, at nybygningens udformning mod Frederiksgade – både mod gadens udmundning i Store Kongensgade og mod selve kirkepladsen – af forvaltningen vurderes som en vellykket nyfortolkning af den arkitektoniske hovedidé i den eksisterende bebyggelse.

Mod Store Kongensgade er vilkårene anderledes. Her er det ikke muligt at opnå samme facadelængde som på genbo-pavillonen, Frederiksgade 1. Der foreslås også her en deling af facaden i tre fag, men med mere sammentrængte vinduesformater både i forhold til nybygningens øvrige facader og til genbo-pavillonens facadeopdeling mod Store Kongensgade. På grund af nybygningens højde er der et markant spring til de lavere nabobygninger. Brandmuren mod naboskel har øverst samme mørke facadebeklædning som penthouseetagen iøvrigt har.



Opstalt af nybygningen mod syd. Tegningen antyder, hvordan nybygningen vil se ud, når man i Store Kongensgade nærmer sig bygningen sydfra.

Herved er virkningen af den blinde gavl set fra syd i Store Kongensgade mindsket så meget, som det er muligt.

Påvirkning af miljøet

Lokalplanen skal erstatte og supplere den gældende lokalplan nr. 181 for matr. nr. 257 mod Sankt Annæ Øster Kvarter, København. Realisering af det i den nye lokalplan muliggjorte projekt vurderes som beskrevet ovenfor at have positiv byarkitektonisk betydning og dermed miljømæssig påvirkning af positiv art.

Trafikstøj

Store Kongensgade er i Kommuneplanen fastlagt som fordelingsgade, mens Frederiksgade ikke indgår i det overordnede vejnet. Trafikstøjniveauet ved nybygningens facade mod Store Kongensgade er af Miljøkontrollen konkret vurderet til ca. 66 dB(A). Støjniveauet på nybygningens facader er aftagende i retning fra Store Kongensgade mod kirkepladsen, og facaden mod denne vurderes af Miljøkontrollen at have et støjniveau på 55 dB(A) eller derunder.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder", må det ækvivalente trafikstøjniveau ikke overstige 55 dB(A) på boligens facader. Hvor dette ikke er muligt f. eks. på grund af eksisterende forhold, skal der projekteres således, at trafikstøjbelastningen på mindst én af boligens facader (ud for opholds- eller soverum) ikke overstiger 55 dB(A). Det er Miljøkontrollens vurdering, at det ved en hensigtsmæssig disponering af lejlighederne i den kommende nybygning er muligt at overholde grænseværdien på 55 dB(A) ved mindst én af boligens facader. Foranstående er i overensstemmelse med Borgerrepræsentationens vedtagelser af henholdsvis 9. juni 2004 om maksimal trafikstøj ved facader af nye boliger og 15. december 2005 om supplerende trafikstøjretningslinier for etablering af nye boliger m.m.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationens retningslinier fremgår af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, og private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. Eksemplarer af pjecen udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur. En revideret udgave er under vedtagelse og vil blive lagt til grund for byggeriet.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- At muliggøre opførelse af en bygning, der i et moderne arkitektonisk formsprog markerer den manglende afslutning på bebyggelsen omkring Frederiks Kirke (Marmorkirken) i overensstemmelse med de oprindelige intentioner med hensyn til pladsens helhedspræg.
- At sikre, at nybygningens facader, både i den overordnede proportionering, i detaljeringen og i materialevalg, bliver præget af ekstraordinær høj kvalitet – således som placeringen som afslutning på det storslåede bygningsanlæg omkring kirken betinger.

Endvidere tilstræbes, at det ved nybyggeri i videst muligt omfang sikres, at arbejdet udføres efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1, og omfatter ejendommene matr.nr. 256 og 257 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. januar 2006 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til boligformål efter følgende retningslinier:

- Stk. 1.** Bygningens 3 øverste etager samt penthouseetage skal anvendes til beboelse.
- Stk. 2.** Bygningens 2. etage (1. sal) må anvendes enten til beboelse eller serviceerhverv, undervisning og anden virksomhed, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering naturligt kan indpasses i området.
- Stk. 3.** Den nederste etage – stueetagen eller kælderen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau – fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende.

Kommentar

Strøggadelokalplan nr. 130 fastlægger stueetage/høj kælder indenfor de nærmeste 15 m fra Store Kongensgade til publikumsorienterede formål. Beregnet fra Store Kongensgade vil husdybden af lokalplanområdets nybygning blive ca. 20 m. Af rimelighedsgrunde fastlægges derfor hele stueetagen med de i stk. 3

§ 3. Anvendelse

og 4 anførte strøggadebestemmelser. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der etableres selvstændige adgangsforhold til eventuelle serviceerhverv på 1. sal.

Stk. 4. Boliger skal være mindst 85 m². Mindst 90 pct. af boligerne skal være helårsboliger.

Kommentar Fastlæggelse af mindste boligstørrelse skal sikre opfyldelse af de boligpolitiske intentioner om, at nyt boligbyggeri primært skal bestå af større boliger. Det hører også til de boligpolitiske intentioner, at boliger skal være helårsboliger. Når det i nærværende lokalplan tillades, at op til 10 pct. af boligerne kan være uden helårsstatus, skyldes det, at nybygningens beliggenhed, boligernes udformning og fraværet af egentlige friarealer medfører, at denne mindre del af boligerne vil være særdeles velegnet til midlertidige boligfunktioner, f.eks. i form af boliger for udenlandske gæsteundervisere, medarbejdere ved udenlandske repræsentationer og lignende.

Ved helårsbolig forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbolig.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelse må kun opføres inden for det på tegning nr. 1 viste byggefelt. Bebyggelse skal opføres som sammenhængende bebyggelse i hele byggefeltets grænse mod Store Kongensgade og Frederiksgade.

Stk. 2. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på lokalplantegning nr. 2 viste facadeopstalter, jf. § 5.

Kommentar Ved indretning af bebyggelse opført som vist på tegning nr. 1 og 2 vil lokalplanområdets bebyggelsesprocent ikke overstige ca. 250.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningen skal fremstå som de på tegning nr. 2 viste facadeopstalter. Følgende afgangende træk skal i den forbindelse overholdes:

Facader og tag mod Store Kongensgade og Frederiksgade skal med hensyn til gesimshøjde og totale bygningshøjde samt facadernes dimensioner og opdelinger være i overensstemmelse med de på tegning nr. 3 viste facader af bebyggelsen overfor på matr.nr. 338 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, Frederiksgade 1..

Stk. 2.

Vedrørende detaljeringen af bygningen gælder følgende:

- Facade- og tagmaterialer skal være i en gedigen kvalitet, der med hensyn til finhed, bearbejdningsgrad m.v. er på niveau med kvaliteten i facader og tage på kirkepladsens omgivende bebyggelse.
- Vindues- og dørpartier m.v. skal fremstå i glas og metal med en spinkel detaljering.
- Glas skal fremstå transparent eller translucet og må ikke udføres med spejlvirkning.
- Synlige metaloverflader må ikke fremstå galvaniserede, men skal gives en bearbejdet overflade, såsom dækkende malebehandling, mattering, polering eller lignende.
- Inddækninger og eventuelle tagnedløb skal udføres i metal.

Kommentar

Det anses for afgørende, at bebyggelsen af lokalplanområdet sker med det høje ambitionsniveau, som præger det projekt, der er lagt til grund for nærværende lokalplan. Projektets hoveddisponering har taget sit udgangspunkt i en analyse af den overforliggende pavillon, Frederiksgade 1. Den nye bygning skal imidlertid fremtræde i et forenklet og moderne arkitektonisk formsprog. Det er i den forbindelse vigtigt, at nybygningens materialer i finhed og karakter modsvarer den historiske bebyggelses materialekarakter.

Stk. 3.

Udvendige tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur, jf. i øvrigt stk. 1.

Stk. 4.

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

Kommentar

Med hensyn til skiltning og reklamering m.v. henvises til, at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltrådt publikationen "Facader og skilte i København", der bl.a. indeholder retningslinier og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

Stk. 5.

Ibrugtagning af bygningen kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg – hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen – eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og så vidt muligt på gårdfacader og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 6. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Lokalplanområdets ubebyggede arealer mod Frederiksgade skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse anlægges i overensstemmelse med tilsvarende placerede ubebyggede arealer ved bebyggelsen omkring kirkepladsen for så vidt angår beplantning, indhegning m.v. På arealets sydlige del kan der opretholdes 5 parkeringspladser. Når disse nedlægges, skal arealet anlægges som foran beskrevet. Parkeringspladserne skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisning afskærmes mod kirkepladsen ved beplantning og hegning.
- Stk. 2.** Adgangsarealer og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- Stk. 3.** Træer skal bevares i videst muligt omfang.
- Stk. 4.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering udover de i stk. 1 nævnte parkeringspladser må ikke indrettes på terræn men skal etableres i fællesanlæg andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og udendørsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 4, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i boliger må ikke overstige 30 dB(A). I lokaler til erhverv og lignende må det ikke overstige 35 dB(A).

Kommentar

Miljøkontrollen har vurderet, at det ækvivalente trafikstøjniveau ved facaden mod Store Kongensgade vil være ca. 66 dB(A) i stueetagen aftagende til 65 dB(A) i 5. sals højde. Facader mod Frederiksgade vurderes at have et trafikstøjniveau på ca. 65 dB(A) nærmest Store Kongensgade aftagende til ca. 55 dB(A) ved facaden mod selve kirkepladsen. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksiste-

§ 9. Retsvirkninger

rende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forhold og i øvrigt er lovlig.

Kommentar

Lokalplanen har ingen indflydelse på den eksisterende bebyggelse og anvendelse af den enkelte bygning, når der foreligger de nødvendige tilladelser efter hidtidig gældende lovgivning og bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser vil først være gældende, når der ændres på den lovlige bebyggelse eller anvendelse.

§ 10. Ophævelse af servitutter

I Strøggadelokalplan nr. 130, tinglyst den 14. september 1989, ophæves § 3 for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

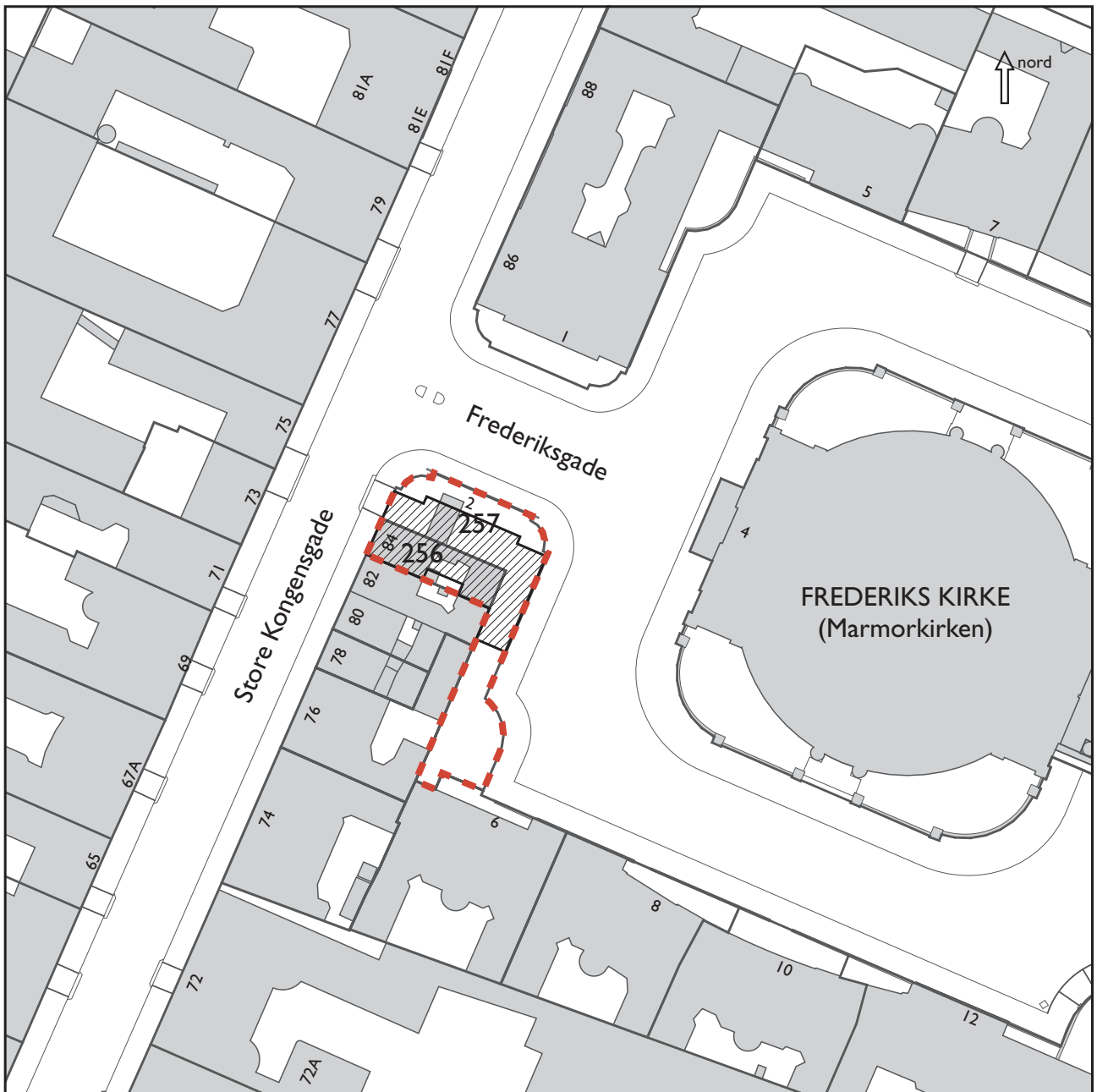
Lokalplan nr. 181, offentligt bekendtgjort den 13. februar 1991 og tinglyst den 8. august 1991, ophæves i sin helhed.

Kommentar af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1 kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Tilstedeværelsen af en tankstation på matr. nr. 257 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, i perioden 1953 - 1986 har medført en omfattende forurening af jord og grundvand med olieprodukter på denne ejendom. Ejendommen er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje med henblik på undersøgelse og oprensning.
- f) Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By" inden for Voldgaderne. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår som for eksempel reinfiltrering af det oppumpede vand. Jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring

af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12.

- g) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.



--- Lokalplanområdet

▨ Byggefelt for nybygning

1:800 0 10 20 30 40 50m



Opstalt mod St. Kongensgade



Opstalt mod syd

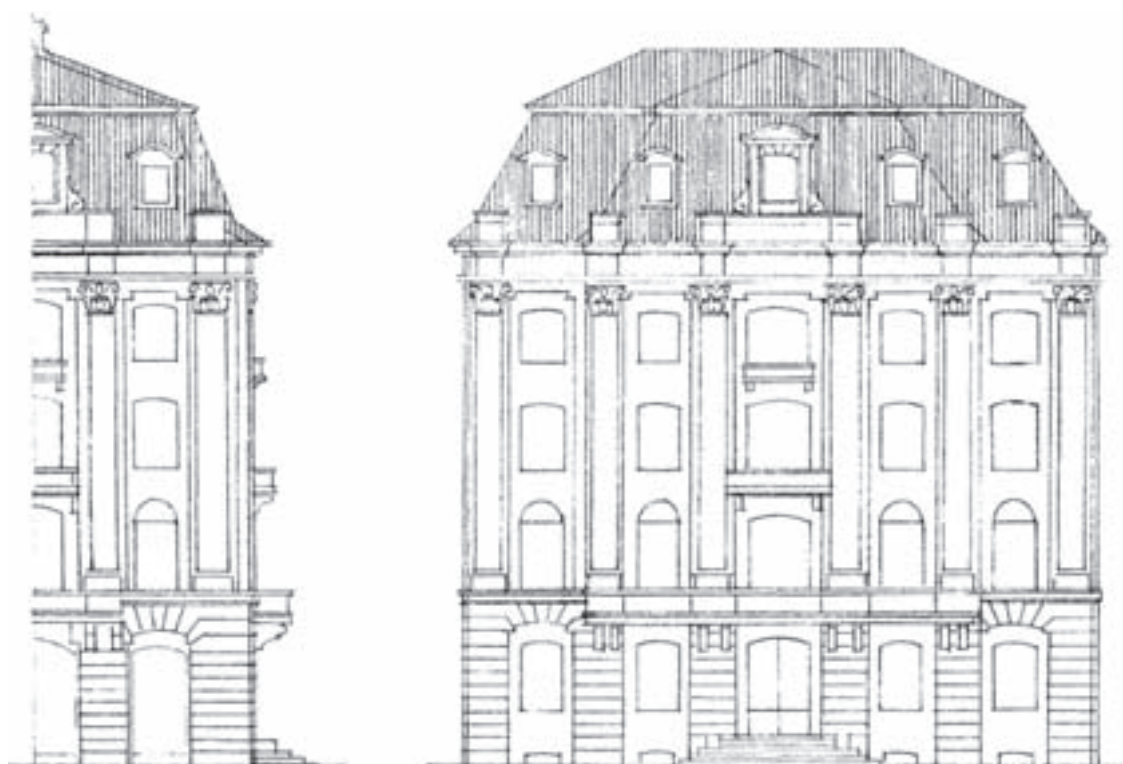


Opstalt mod Frederiksgade ved hjørnet af St. Kongensgade

Den overfor liggende pavillon



Opstalt mod Frederiksgade set fra kirkepladsen



St. Kongensgade

Frederiksgade nærmest St. Kongensgade



Frederiksgade (mod kirkepladsen)



Facadeopstalter af overfor liggende hjørnepavillon, Frederiksgade 1

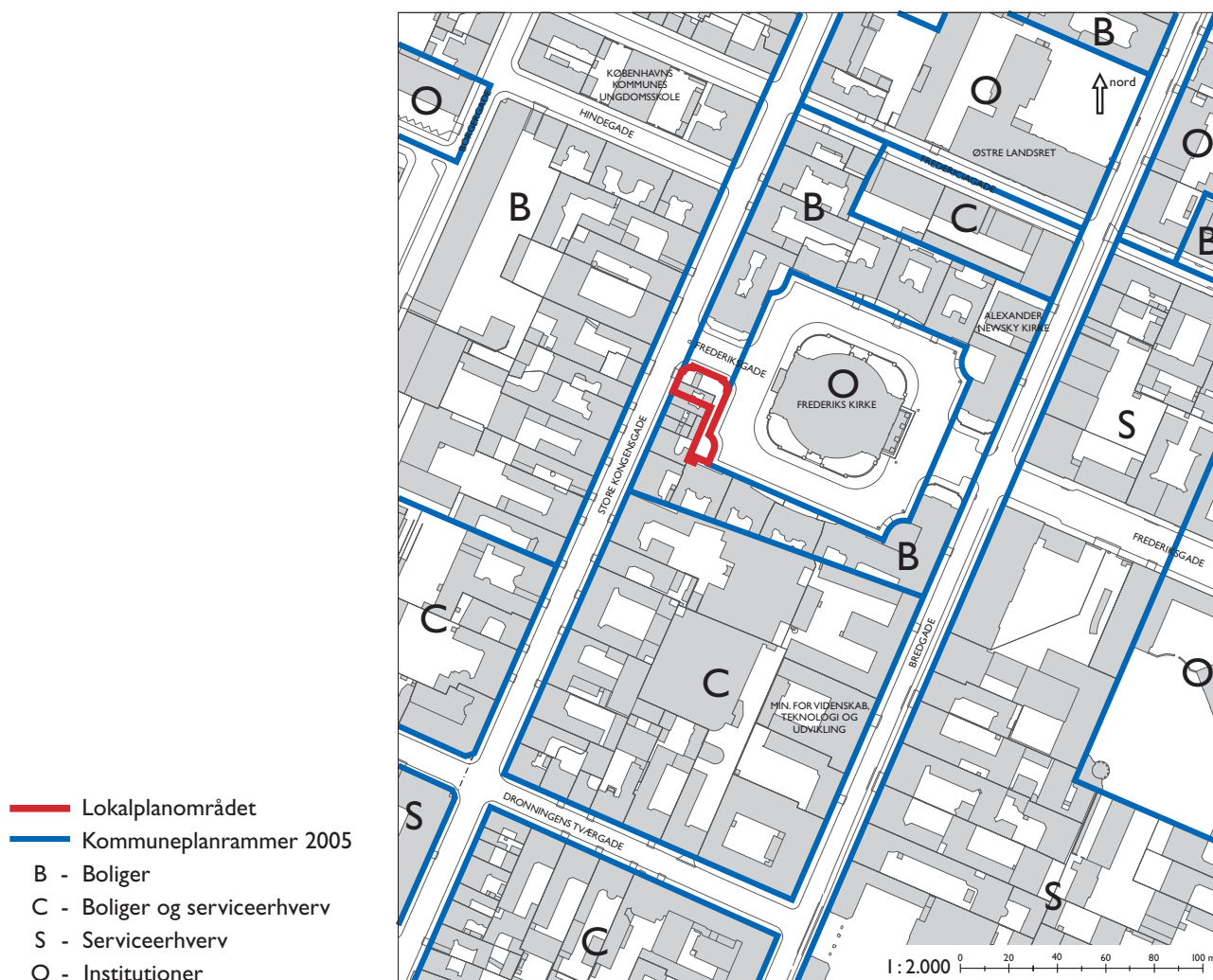
Kommuneplanlægning

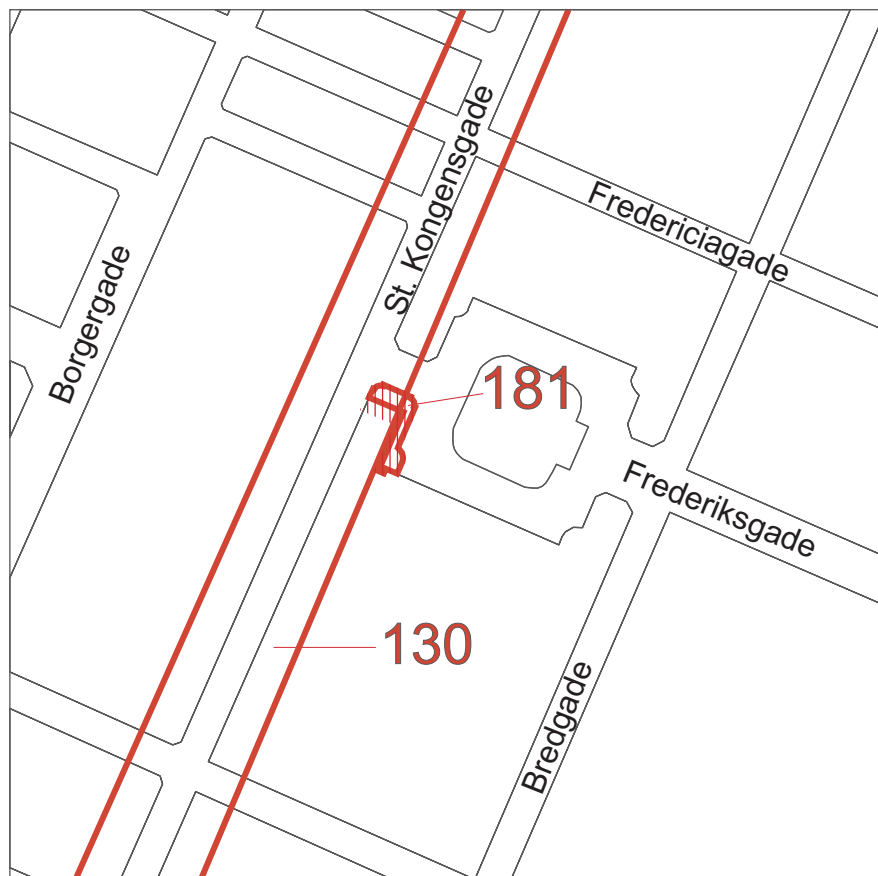
I kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt som boligområde uden fastsættelse af maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Til gengæld understreges det, at Indre By inden for Voldgaderne er et område med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn, hvorfor der stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning.

By- og lokalplanlægning

På tegningen side 24 er vist afgrænsning og nummer på byplaner og lokalplaner i kvarteret omkring det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplan nr. 181 omfatter den ene af de to ejendomme, der udgør det aktuelle lokalplanområde, nemlig selve hjørneejendommen, Frederiksgade 2. De to øverste etager (incl. tagetage) fastlægges i lokalplan nr. 181 til boligformål, mens de underliggende etager må anvendes til enten beboelse eller serviceerhverv. Indenfor en afstand af 15 m fra Store Kongensgade fastlægges den nederste etage – stueetagen eller kælderen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau – dog til publikumsorienterede serviceerhverv. Denne etage må således ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed m.v.. Ud fra samme intentioner som det aktuelle





Gældende planer i området. Det aktuelle lokalplanområde er vist med skravering.

lokalplanforslag fastlægger lokalplan nr. 181, at bebyggelse med hensyn til gesimshøjde, totale bygningshøjde samt facaderne dimensioner og opdelinger skal være helt i overensstemmelse med facaderne på den overforliggende pavillon, Frederiksgade 1, af den helhedsprægede bebyggelse omkring Marmorkirken.

Lokalplan nr. 130 er en strøggadelokalplan, der for Store Kongensgade mellem Kongens Nytorv og Esplanaden fastlægger stueetagens anvendelse på tilsvarende måde som i lokalplan nr. 181. Herudover rummer lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden hvad angår materialer og farver samt skiltning og reklamering.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Baggrunden herfor er, at realisering af det i lokalplanen muliggjorte projekt anses for at have positiv byarkitektonisk betydning. En analyse af de arkitektoniske forhold på stedet, bl.a. hensyntagen til en understregning af Frederiksstadens vigtigste akse, Frederiksgade, danner baggrund for de aktuelle bestræbelser for at færdiggøre bebyggelsen omkring kirkepladsen. Selv om formsproget er nyt, tilstræbes det både overordnet og i detaljen, at nybygningen får dimensioner,

der svarer til de tre andre, fredede hjørnepavilloner i det symmetriske anlæg omkring Marmorkirken.

Kulturarvsstyrelsen, Skov- og Naturstyrelsen, Kulturmiljørådet for København og Frederiksberg kommuner, Københavns Bymuseum og Stiftsøvrigheden har været hørt i spørgsmålet om eventuel miljøvurdering af lokalplanen. Der er ikke i høringssvarene fremsat synspunkter, som medfører, at det er vurderet, at planen har en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er bekendtgjort i City Avisen den 29. juni 2005 og er ikke påklaget til Naturklagenævnet.

Miljøforhold

Trafik: I henhold til Kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til følsom anvendelse (bl.a. boliger) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstands-dæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Af vejledningen fremgår desuden, at hvis det ikke er muligt at placere samtlige beboelsesrum mod den stille facade, må det som minimum sikres, at ingen opholds-/soverum udelukkende har vinduer i facader, hvor støjniveauet overstiger 55 dB(A). Ved facaden mod Store Kongensgade er det ækvivalente trafikstøjniveau af Miljøkontrollen vurderet til ca. 66 dB(A). Ved nybygningens facader mod Frederiksgade vurderes støjniveauet at være ca. 65 dB(A) nærmest Store Kongensgade aftagende til ca. 55 dB(A) mod selve kirkepladsen. Det er Miljøkontrollens vurdering, at det er muligt at overholde grænseværdien 55 dB(A) ved mindst én af boligernes facader, blot nybygningens lejligheder disponeres tilstrækkeligt hensigtsmæssigt. Foranstående er i overensstemmelse med Borgerrepræsentationens vedtagelser af henholdsvis 9. juni 2004 om maksimal trafikstøj ved facader af nye boliger og 15. december 2005 om supplerende trafikstøjretningslinier for etablering af nye boliger m.m.

Virksomheder: Det er Miljøkontrollens vurdering, at der ikke ligger virksomheder i området, som giver anledning til væsentlige miljømæssige gener for nybygningens beboere.

Jordforurening: På ejendommen Frederiksgade 2 har der i perioden 1953 – 1986 været en tankstation, hvilket har medført en omfattende forurening af jord og grundvand med olieprodukter på ejendommen. Ejendommen er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje med henblik på undersøgelse og oprensning.

Nedsivning af regnvand: Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune. Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes f.eks. til havevanding, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurennet regnvand til uforurennet undergrund (jf. Spildevandsplan 2004).

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades sædvanligvis alternativ varmforsyning.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres opmærksom på følgende forhold:

- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af faste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes.
- Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
- Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelse og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

Hvad er en lokalplan ?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Mindretalsudtalelser



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Frederiksgade II".

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

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

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



Plancher

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

xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

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



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

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

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

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