

Forslag til lokalplan "Sværtegade/Pilestræde"

Bilag



O ffentlig høring fra xx. xxxxxx til xx. xxxxxxxx 2006

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Sværtegade/Pilestræde" for karreen begrænset af Sværtegade, Gammel Mønt, Antonigade og Pilestræde.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN	3
Formål.....	3
Baggrund.....	3
Lokalområdet og kvarteret.....	5
Aktuelt projekt.....	9
Påvirkning af miljøet.....	14
Trafikale forhold.....	14
Planlægning.....	16
Vurdering.....	16
Intentionerne i lokalplanen.....	17
Miljørigtigt byggeri.....	18
LOKALPLANFORSLAG	19
§ 1. Formål.....	19
§ 2. Område.....	19
Lokalplantegning 1.....	20
Lokalplantegning 2.....	21
§ 3. Anvendelse.....	22
§ 4. Vejforhold.....	22
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
§ 7. Ubebyggede arealer.....	28
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	29
§ 9. Bortfald af servitutter og deklarationer.....	29
§ 10. Retsvirkninger.....	30
Generelle bestemmelser og tilladelser fra andre myndigheder mv.	
FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	
Fredning.....	32
Kommuneplanlægning.....	32
By- og lokalplanlægning.....	33
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	33
Miljøforhold.....	33
Varmeplanlægning.....	35
BILAG MED BYGNINGSTYPER	36
ORDLISTE	37
MINDRETALSUDTALELSER	40

Forsidefoto: Lokalplanområdet set fra hjørnet af Pilestræde og Antonigade.



Luftfoto af området set mod nordøst. Lokalplanområdet er vist med hvid indramning. (JW Luftfoto juni 2006).

Formål

Formålet med lokalplanen er, at sikre udviklingen af et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde ved, at tilstræbe boligandelen øget gennem udnyttelse af tagetager og ombygning af erhverv til beboelse, og ved at muliggøre etablering af publikumsorienterede servicerehverv i stueetagen. Formålet er ligeledes at sikre opretholdelse og raffinering af karreens eksisterende bevaringsværdige bebyggelse ved at fastlægge den eksisterende randbebyggelse som bevaringsværdig med tilhørende restriktioner over for ændringer af facaderne. Endelig er det et væsentligt mål at de få nybygninger, der muliggøres, opføres i respekt for og harmoni med områdets karakter og bebyggelsen i karreen som helhed, og samtidig i høj arkitektonisk kvalitet og med et nutidigt arkitektonisk facadeudtryk.

Baggrund

Det Berlingske Officin har solgt sine ejendomme i Pilestrædekomplekset til Ejendomsselskabet Norden. Ejendommene udgør hele karreen mellem Sværtegade, Gammel Mønt, Antonigade og Pilestræde på nær én ejendom, Antonigade 11. Denne ejendom indgår ikke i projektet, da den har en anden ejer, men vil blive omfattet af lokalplanforslaget. Det Berlingske Officins fremtidige behov frigør ca. 9.150 m² til nye formål.

Den nye ejer ønsker at udnytte det frigjorte areal til butikker, caféer og lignende i stueetagen samt etablering af boliger i store dele af bygningerne i Antonigade og Pilestræde. I den forbindelse er det hensigten at rive bebyggelse i karreens indre ned og at udnytte dele af gården til fælles opholdsrum ved at etablere et hævet dæk svarende til en stor del af gårdens udstrækning. Herunder indrettes serviceareal til butikkerne og supplerende parkering til boligerne og erhvervene. Der indrettes fælles friareal på det resterende ubebyggede areal på terræn.

Det Berlingske Officin vil forblive i det resterende areal i bygningerne nærmest Sværtegade, og i den forbindelse opføre en tilbygning til brug for kantine og mødesal som erstatning for det nedrevne baghus.

Ved en bygningsbevarende ombygning genskabes gadefacaderne, herunder butiksfacaderne og hovedindgangspartierne. Det eksisterende hul i husrækken i Antonigade 5 tænkes udfyldt med en ny beboelsesbygning. Facaden på Pilestræde 28 tænkes ombygget i forbindelse med indretning til boliger og butik.

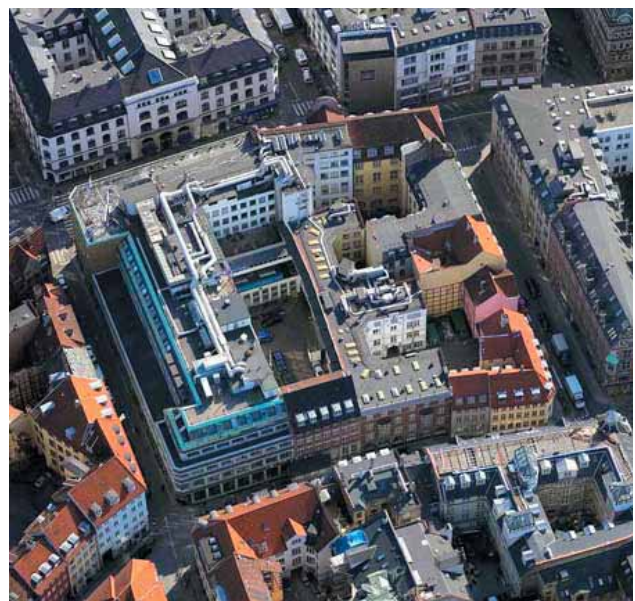
De ovenfor beskrevne ændringer er så omfattende, at det kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. den i Kommuneplanen omtalte skærpede lokalplanligt for Indre By.

Karreen domineres af Det Berlingske Officins bygninger i Sværtegade, Pilestræde og Gammel Mønt. De øvrige bygninger i karreen består af mindre borgerhuse, som for en stor dels vedkommende har rummet beboelse, før de blev omdannet til erhverv af Det Berlingske Officin. På taget af bebyggelsen mod Sværtegade ses det meget dominerende ventilationsanlæg, som forudsættes fjernet ved eventuel etablering af påbygning her. Det store baghus til Pilestræde 32 optager næsten hele pladsen i gården. En nedrivning af baghuset vil give lys, luft og plads til et attraktivt gårdanlæg.

Karreen set mod vest. I forgrunden Gammel Mønt.








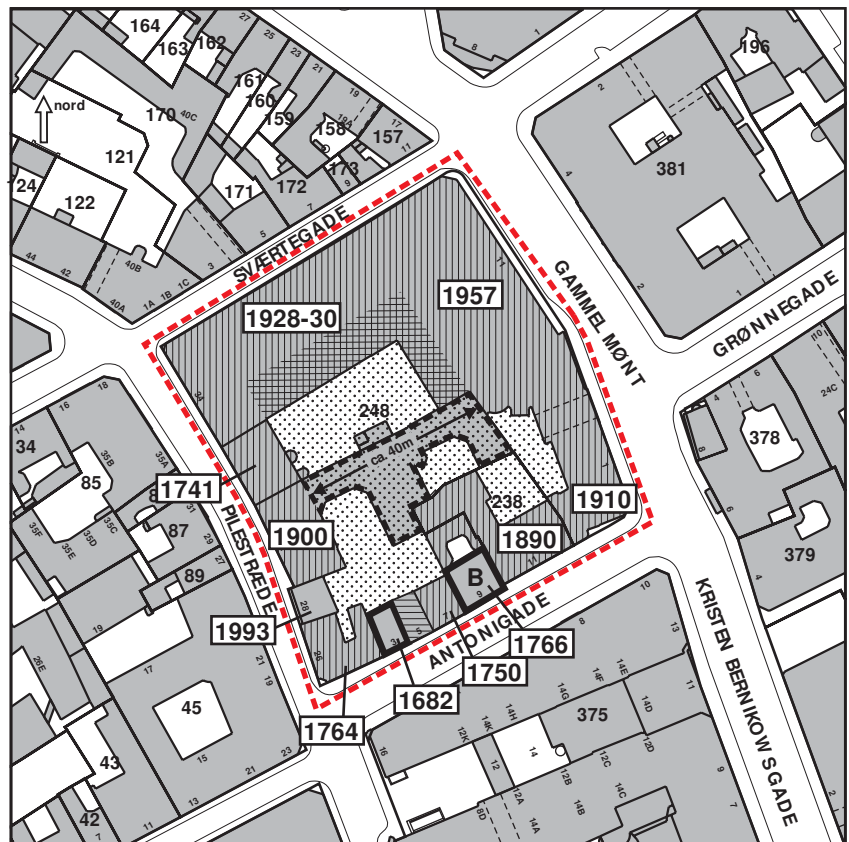
Karreen set mod øst. I forgrunden Pilestræde.



Lokalplanområdet og omgivelserne

En del af den eksisterende bygningsmasse i karreen langs Antonigade og Pilestræde består af mindre borgerhuse opført i perioden 1682-1766. En del af disse borgerhuse har i dag lidt uheldige butiksvinduer efter senere renoveringer og ombygninger. De øvrige bygninger i karreen er opført i perioden 1890 – 1957, med undtagelse af et enkelt nybyggeri opført i 1993, og afspejler således en bred vifte af tidens skiftende arkitekturstrømninger.

-  Høj bevaringsværdi iflg. Bydelsatlas
-  Fredet bygning
-  Område hvor der kan etableres hævet dæk og friareal
-  Bygning der forudsættes nedrevet
-  Foreslået byggemulighed / tilbygningsmulighed
- 1900** Opførelsesår



Pilestræde 32 opført i 1900, har i dag et meget stort baghus som spænder over til gårdfacaderne i Gammel Mønt. Dermed opdeles det eksisterende gårdsanlæg i to dele, hvilket giver et trangt og mørkt indtryk i gården. Forhuset er 10-12 m dybt, mens baghuset har en dybde på ca. 40 m. Butiksvinduerne på gadefacaden af Pilestræde 32 er i øvrigt udskiftet til termoruder med sprosser der giver et lidt tungt facadeudtryk. Baghuset i Pilestræde 32 indeholder i dag kontorer, køkken og kantine. Ved en nedrivning af baghuset skal der etableres kantine andetsteds i karreen.





Pilestræde 28 er opført i 1993 af arkitekt Jørn Holst Colberg. Bygningens facade er tilstræbt et klassicistisk udtryk i afdæmpet stil, der er diskret og næsten anonymt indpasset i facaderækken langs Pilestræde.



Hjørnebygningen Pilestræde 26/Antonigade er opført i 1764. I forbindelse med de ombygninger ejendommen har undergået gennem tiden, er de oprindelige butiksvinduer og en frontespice fjernet.



Antonigade 7, hvor der ikke er harmoni mellem under- og overfacade, og hvor butiksvinduerne virker meget dominerende på det samlede facadeudtryk.

Pilestræde 34 består i princippet af to ejendomme, begge opført for Det Berlingske Officin. Den ældste ejendom er opført i 1741, mens den yngre ejendom, beliggende på hjørnet af Pilestræde/Sværtegade, er opført i 1928-30 af arkitekt Bent Helweg-Møller. Ejendommen fra 1928 er i øvrigt præmieret af Københavns Kommune i 1931. Ejendommen fra 1741 indeholder mindestuer, hvor den Berlingske familie i sin tid boede. Denne status ændres ikke under de nye forhold i karreen. Gadefacaden på stueetagen er i øvrigt ændret af Helweg-Møller, idet den tidligere port er nedlagt og erstattet af vinduer.





Antonigade 3, som er opført før 1682, men forhøjet i 1713 og 1733, er fredet. Denne bygning er blandt de få ejendomme i kvarteret, der er tilbage fra perioden før den store brand i 1728 som nedbrændte store områder af Indre By.



Antonigade 5 er i dag et hul i husrækken, hvor der er adgang til gården og parkeringskælderen gennem en portal, som spænder ud mellem de to bygninger Antonigade 3 og 7. Portalen er uheldig i sin udformning, og tilfører ikke facaderækken et positivt udtryk.



Forhuset af Antonigade 9, som er opført i 1766 af arkitekt Hans Næss, er fredet, Antonigade 9 er i dag den eneste ejendom i karreen med beboelse. mens baghuset ikke er omfattet af fredningen. Kulturarvsstyrelsen overvejer fredning af baghuset.

Antonigade 11 er opført 1890 af Stadsarkitekt Wright som politistation. Ejendommen blev ombygget 1992 til kontorer, hvor vinduerne blandt andet blev udskiftet til termoruder. Ejendommen er den eneste, der ikke henhører under Det Berlingske Officins arealer, og dermed den nye ejer Ejendomselskabet Norden. Den indgår således ikke i ombygningsplanerne for karreen, men er omfattet af lokalplanen.



Hjørnebygningen Gammel Mønt 1/Antonigade er opført i 1910 af arkitekt Ulrik Plesner for Kvindelig Læseforening. Ejendommen har bevaret de oprindelige palævinduer, og størstedelen af butiksvinduerne med svungne sprosser i vinduernes bueslag. Dog med undtagelse af fire butiksvinduer, som er blevet udskiftet til termoruder uden sprosser. Ejendommen er præsenteret af Københavns Kommune i 1911.



Hjørnebygningen Pilestræde 34/Sværtegade er bygget sammen med hjørnebygningen Sværtegade/Gammel Mønt 11. Ejendommen opført i 1957, har en karakteristisk gul kakkelfacade, og er tegnet af arkitekt Bent Helweg-Møller for Det Berglinske Officin. Ejendommen er præmieret af Københavns Kommune i 1958.



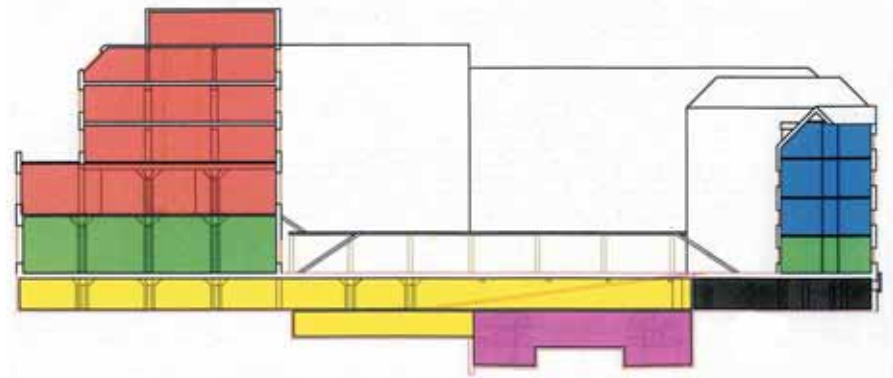
Tilbygningen BT-huset i Gammel Mønt/Grønnegade, præmieret af Københavns Kommune 1995.

Karreen er beliggende midt i Indre By med gågaderne Strøget og Købmagergade som nærmeste naboer. Kvarteret er præget af bygninger opført i perioden 1680'erne til omkring år 1900, afspejlende de forskellige tidsaldres arkitekturstrømninger. Enkelte nytbygninger har fået lov at skyde op imellem disse, heriblandt det af Københavns Kommune præmierede BT-hus opført i 1993 af Henning Larsens tegnestue. Der er således i lokalområdet grundlag for at opføre nybyggeri, der afspejler nutidens arkitekturstrømninger, og danner udgangspunkt i lokalplanforslaget i forbindelse opførelse nybyggeriet i Antonigade 5 og udvidelse af bygningerne i Sværtegade.



Der er i dag en fin visuel kontakt fra Kongens Have/Christian IX's Gade til spiret af Nikolaj Kirke. Dette kig skal bevares, idet spiret er et vigtigt pejlemærke i Indre By og karakteristisk for Indre Bys arkitektoniske egenart. Spirene på Indre Bys kirker og slotte er således markante i profilen for Indre By.

- Ny kælder
- Parkering
- Erhverv
- Bolig
- Detail

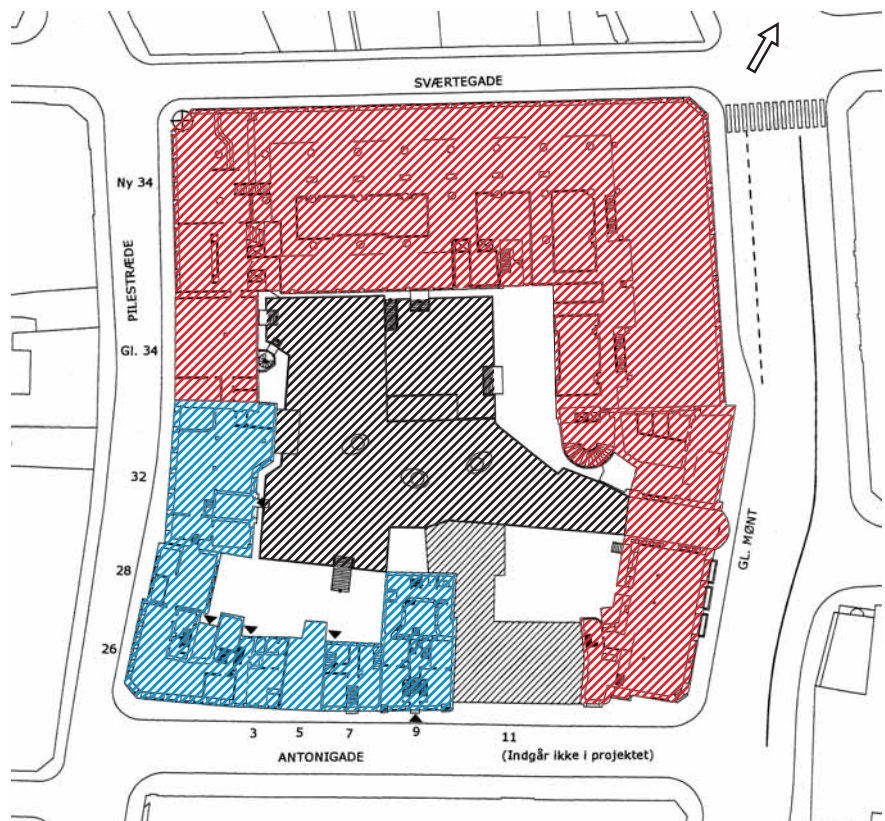


Der frigøres et etageareal på ca. 9.150 m² til brug for butikker m.m. i stueetagen og boliger i store dele af bygningerne i Antonigade og Pilestræde, mens Det Berlingske Officin fortsat udnytter det resterende areal i ejendommene i Pilestræde, Sværtegade og Gl. Mønt. Her ses tværsnit gennem karreen visende fordeling af bolig og erhverv i etagerne. Der forventes at kunne etableres ca. 20 boliger på mellem fordelt på 2.800 m². Butiks- café/restaurantarealer i stueetagen forventes at fordele sig på ca. 4.700 m². Det fremtidige bebyggede areal udgør ca. 5.200 m².



Eksisterende port Gl. Mønt 1 som fortsat skal fungere som adgangsvej for parkeringsarealerne i karreen.

Baghuset af Pilestræde 32 ønskes helt eller delvist nedrevet, for at skabe lys og luft til det kommende opholdsareal på et hævet dæk på ca. 1.076 m². Under det hævede dæk etableres diverse faciliteter og varetilkørsel for de nye butikker i stueetagen, og en række parkeringspladser udover de allerede eksisterende. Under det hævede dæk vil der være adgang til parkeringskælder via Antonigade 5 og den eksisterende port og nedkørsel i Gammel Mønt 1. Opholdsarealet er primært tænkt forbeholdt til boligerne i karreen. Det resterende areal på terræn indrettes til fælles friareal. Her ses plantegning visende fordeling af bolig og erhverv i karreen samt det hævede dæk i gårdarealet.



- Erhverv
- Bolig
- Hævet gårdareal



Facadeopstalter af Pilestræde ved realisering af det aktuelle projekt. Som det ses, tænkes nr. 28 (opført 1993) forsynet med ny facade. Forvaltningen ser det som en forbedring, at den eksisterende facade, udformet som historisk stilefterligning, erstattes af en nutidig facade.

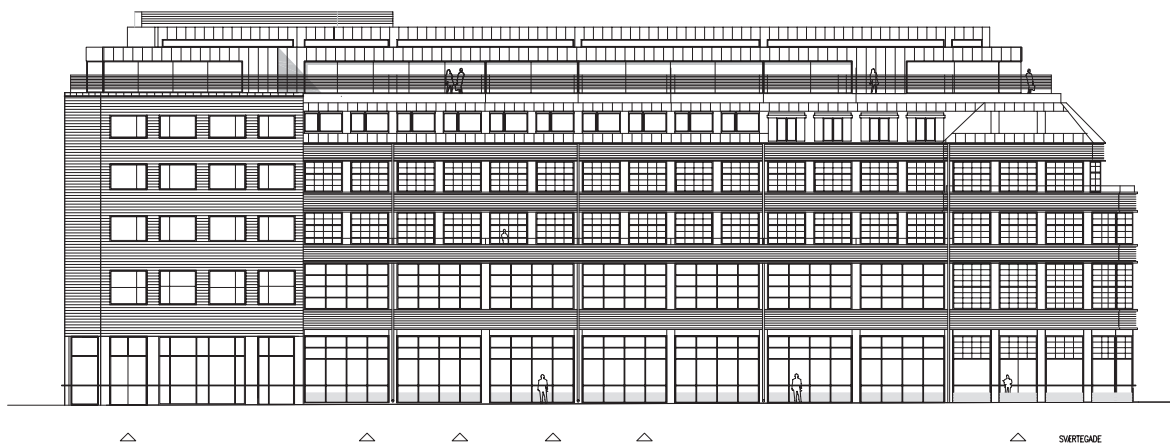
Facadeopstalter af Gammel Mønt ved realisering af det aktuelle projekt. I Plesners markante bygning på hjørnet af Antonigade og Gammel Mønt genskabes de oprindelige butiksfacader i stueetagen, og der indrettes bolig i tagetagen. De mellemliggende etager tænkes anvendt til kontorformål.

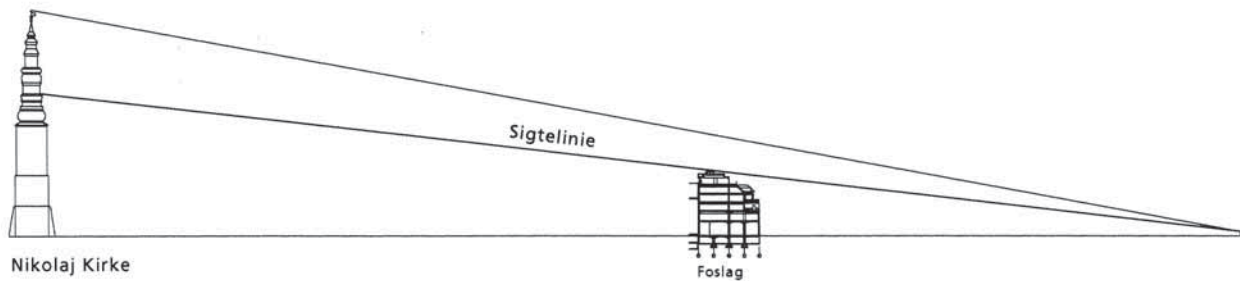
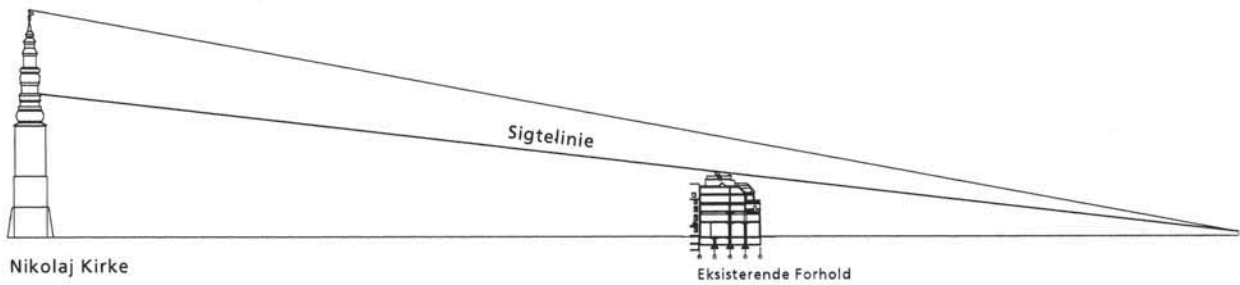




Facadeopstalter af Antonigade ved realisering af det aktuelle projekt. Gedefacaderne på de gamle borgerhuse mod Antonigade og Pilestræde tænkes i vid udstrækning genskabt i forbindelse med at ejendommene ombygges til boliger over stueplan. Stueetagens facader ombygges til butiksfacader.

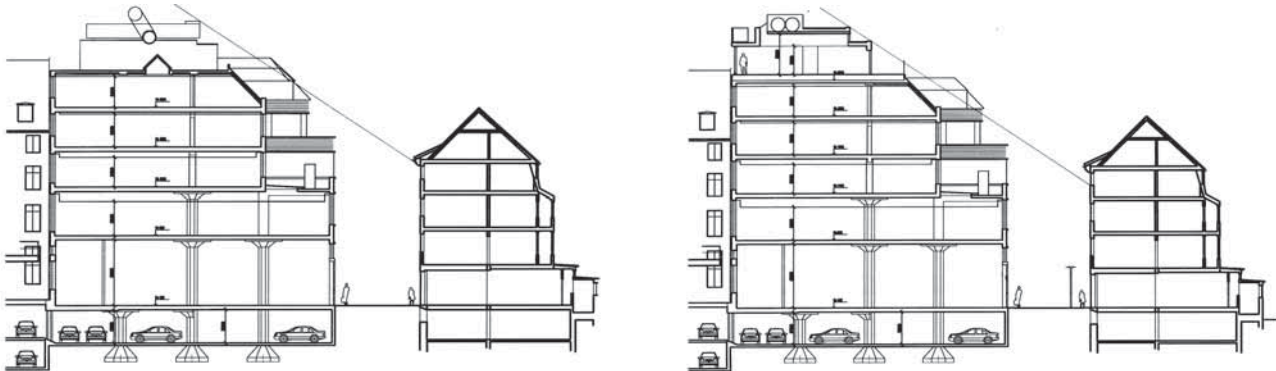
Facadeopstalter af Sværtegade ved realisering af det aktuelle projekt. Den dobbelthøje stueetage i Gammel Mønt 11 ombygges og åbnes op for butiks- eller café/restaurantformål, mens etagerne over stueplan bevares som kontorer. Pilestræde 34 (anno 1930) bevares i videst muligt omfang, hvor det er tanken, at der etableres butik eller café/restaurant i den gamle trykkerihal. De overliggende etager indrettes fortsat til kontor. Til betjening af kontorerne ønskes opført en ny kantine/mødesal.





Snittegning visende vue fra Kongens Have til Nikolaj Kirke med det eksisterende ventilationsanlæg på taget af Sværtegadebebyggelse og ved realisering af ny penthouseetage som erstatning herfor.

Snittegning visende lysforhold i gaden ved det eksisterende ventilationsanlæg på taget af Sværtegadebebyggelse og ved realisering af ny penthouseetage som erstatning herfor. Som det ses bliver lysforholdene på modstående gadefacader forbedret ved realisering af den ny penthouseetage.





Hensigten med ombygningen er at forvandle en meget lukket karré til en åben, publikumsorienteret karré, hvis nye funktioner kan medvirke til at skabe mere liv i kvarteret. Her vision for Antonigade og Sværtegade visende butiks- og caféliv i den ombyggede karré. Arkitektfirmaet Christian Lund står for ombygningen af erhverv til boliger, mens Arkitektfirmaet Design Group står for ombygningen af kontorealerne i stueetagen til butiks- og caféformål samt udvidelsen af kontorejendommene i Sværtegade.

Det eksisterende hul i husrækken i Antonigade 5 tænkes udfyldt med en ny bygning til boligformål, sammenbygget med Antonigade 7. Fra Antonigade 5 skal der fortsat være adgang til gården.

Forslag til facadeændring af Pilestræde 28. Bygningen tænkes indrettet til boliger med butik i stueetagen.



Påvirkning af miljøet

Realisering af det i lokalplanen muliggjorte projekt vurderes ikke at ville muliggøre anlægsarbejder, der i størrelse eller karakter vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der forventes at forekomme støj- og støvgener i forbindelse med realisering af ombygningsarbejderne i byggeperioden. Efterfølgende forventes projektets miljøkonsekvenser kun positive, idet realiseringen af det i lokalplanen muliggjorte projekt anses at have en positiv byarkitektonisk betydning og indvirkning på lokalmiljøet i området. Trafikmønsteret må forventes ændret som følge af etablering af boliger og servicerehverv i karreen, hvilket vil tilføre et andet liv omkring karreen end under de eksisterende forhold. Trafikmønsteret til karreen vil ændres som følge af den ændrede anvendelse, idet det må forventes at trafikken fordeles mere over døgnet, og der kommer mere liv i gaden som følge af de udadvendte funktioner i stueetagen.

Trafikale forhold

Karreen ligger i en bydel med gode offentlige transportmuligheder med kort afstand til metro, tog og bus på Kongens Nytorv og ved Nørreport. Ligesom der i dag er gode parkeringsforhold i de eksisterende underliggende kældre, som i projektet vil blive udvidet ved det indskudte dæk. Der vil således være attraktive transport- og parkeringsforhold for både erhverv og boliger ved realisering af det aktuelle projekt.

I dag er der ensrettet biltrafik i Pilestræde og Sværtegade. Antonigade fungerer som tilkørselsvej for parkeringskælderens i Illum og Pilestrædekomplekset, og skal fortsat fungere som sådan. Derfor har Antonigade dobbeltrettet biltrafik. Ingen af gaderne omkring karreen indgår i lokalplanområdet.

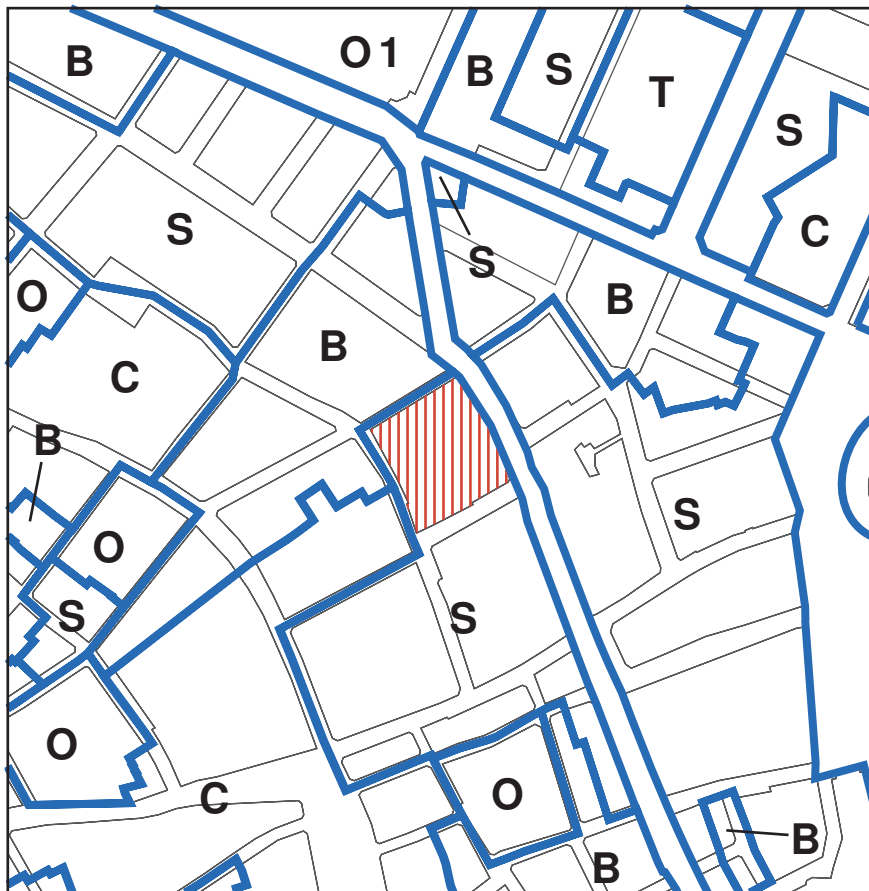
Til- og frakørsel via porten i Gammel Mønt er problematisk, dels fordi det foregår tæt på til- og frakørsel ved Antonigade, dels fordi der er dårlige oversigtsforhold og dermed kan skabe farlige situationer for særligt fodgængere og cyklister.

Byrum i Middelalderbyen

På Bygge- og Teknikudvalgets møde 1. september 2004 blev det godkendt, at dele af Pilestræde og Antonigade omlægges i 2004/2005. Dette arbejde er nu ved at være afsluttet, og har afstedkommet at den hidtige placering af cykelparkering på sydsiden af Antonigade er flyttet over på nordsiden af Antonigade langs med lokalplanområdet. Ligeledes er der bevaret 2 taxaholdepladser ud for Antonigade 3. Den tidligere ambassadeparkering for den Canadiske ambassade, ud for Antonigade 7-9, er flyttet til den ny parkeringskælder under det nyligt ombyggede "Cityarkaden" via en overkørsel i Antonigade 4-6. Beboerzone med betalingsparkering ud for Antonigade 11 er bevaret. Der findes i dag beboerzone med betalingsparkering ud for Gammel Mønt 11, Sværtegade 1-11 og Pilestræde 26-34.

I Handlingsplan for Københavns Byrum lægges der vægt på at understøtte og skabe bedre forbindelser mellem eksisterende byrum. I planens afsnit om indre by, peges der på Pilestræde og Sværtegade/Kronprinsensgade som mulige gåga-

Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



der. Den konkrete udformning af Sværtegade vil dog først blive fastlagt i arbejdet med strategien for Middelalderbyen.

Endvidere skal der udarbejdes en særskilt strategi for udvikling af Middelalderbyen (oplæg til proces blev godkendt af Teknik- og Miljøudvalget 7. juni 2006). Formålet med denne strategi er at styrke identiteten og udvikle områdets byrum til gavn for beboere, handelsliv, erhvervsliv og besøgende. Strategien udvikles gennem et tæt samarbejde med erhvervsliv, beboere og andre interessenter. Strategien vil omfatte overvejelser omkring nedlæggelse af parkeringspladser på gaderne i Middelalderbyen inkl. gaderne omkring karreen. Bygherrens ønske vedrørende omlægning af Sværtegade til gågade med kørsel tilladt understøttes ligeledes af Handlingsplan for Københavns Byrum og ovennævnte strategi. Spørgsmålet om hvorvidt, der kan nedlægges parkeringspladser på gaderne omkring karreen, kan ikke håndteres i forbindelse med lokalplanen.

I forbindelse med den ændrede anvendelse til butikker og boliger, og Det Berlingske Officins samtidige reduktion i antallet af medarbejdere, forventes den samlede trafikbelastning af være uændret. Trafikmønstret vil dog ændres som følge af flere boliger og serviceerhverv. Trafikken forventes dermed at fordele sig mere over døgnet med en mindre spidsbelastning til følge.

Planlægning

I Kommuneplan 2005 er karreen beliggende i et område til serviceerhverv (S-område), hvor indtil 50 pct. af etagearealet – fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager – kan anvendes til boliger. Ifølge rammerne for detailhandel ligger karreen i det regionale centerområde City, hvor bruttoetagearealet til butiksfomål kan øges med 20.000 m². Der er ikke fastlagt rammer for bebyggelsesprocent og friareal i Indre By. Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads til 100 m² etageareal, hvilket anses at være opfyldt i nærværende projekt med forslaget om det indskudte dæk. Jf. rammebestemmelserne for Kommuneplan 2005 er disse fastlagt med den anvendelse, der kan tillades på det overdækkede areal. Der er herved forudsat, at det underliggende areal fortsat kan anvendes til parkering.

I Indre By er der ønske om muliggørelse af yderligere boliganvendelse, derfor er rammebestemmelserne ikke standardiserede her. Dog må boliger under 75 m² bruttoareal ikke udgøre mere end 10 % i S-områder. Kommunens generelle ønske er etablering af flere familieegnede boliger, dvs. med et bruttoareal på 90 m². Dette må således tilstræbes i videst muligt omfang i nærværende projekt. Kommuneplan 2005 stiller krav om, at der ved udarbejdelse af lokalplan i Indre By laves en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden. I nærværende karré er forhusene Antonigade 3 og 9 på ejendommen matr. nr. 248 Købmager Kvarter, København, fredede. Ombygning af disse ejendomme kræver således særlig godkendelse af Kulturarvsstyrelsen. De øvrige ejendomme i randbebyggelsen er i Bydelsatlasset for Indre By markeret med høj bevaringsværdi (skalatrin 2-3).

Vurdering

En muliggørelse af principperne i projektet gennem en lokalplan, vil sikre gode rammer for karreen og derved lokalområdet som helhed. Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005.

- Tilbageførsel af gadefacaderne vurderes positivt, og etablering af butikker i stueetagen vil bidrage til kvarterets opblomstring. Ændringsforslag for hjørneejendommen på Gammel Mønt/Sværtegade fra 1958 vurderes at kunne løses i respekt for det oprindelige arkitektoniske udtryk. En fjernelse af det eksisterende skæmmende ventilationsanlæg på ejendommens tag vil særligt forskønne bygningen og kunne forbedre lysforholdene i Sværtegade. En tilbageførsel af indgangspartiet i Pilestræde 34 fra 1930 ses positivt, mens det øvrige facadeudtryk på denne ejendom ikke bør ændres i væsentlig grad.
- Den visuelle kontakt fra Kongens Have/Christian IX's Gade til spiret af Nikolaj Kirke skal bevares, da byens tårne og spir er vigtige pejlemærker i Indre By. En eventuel påbygning på taget af ejendommene i Sværtegade må ikke skjule dette vue, og forudsætter, at det eksisterende skæmmende ventilationsanlæg på taget af disse ejendomme fjernes, såfremt der skal opføres en påbygning her. Da det eksisterende ventilationsanlæg har en højde svarende til en etage, må en eventuel påbygning ikke være højere end dette.
- Den foreslåede nedrivning af baghuset Pilestræde 32, og etableringen af et hævet dæk i store dele af gårdens udstrækning vil medføre lys og luft til kar-

reens gårdrum, og tilvejebringer gode parkeringsforhold for de kommende beboere og erhverv i karreen. Ligeledes vil det løse butikkernes behov for servicearealer og vareindlevering. Placering af nødvendige funktioner som cykelparkering, affaldshåndtering mv. i kælderen og i den ny dæketage, frigør plads for etableringen af et grønt og attraktivt gårdanlæg.

- Projektet vurderes ikke at skabe yderligere trafikbelastning i lokalplanområdet. Trafikmønstret til karreen vil dog ændres som følge af den ændrede anvendelse, idet det må forventes at trafikken fordeles mere over døgnet, og der kommer mere liv i gaden som følge af de udadvendte funktioner i stueetagen.
- Støjniveauet fra biltrafikken på Gammel Mønt/Kristen Bernikowsgade betyder, at der kun kan etableres boliger i tagetagen af ejendommene mod Gl. Mønt. Dette gør sig ikke i samme grad gældende for ejendommene beliggende i Antonigade, Pilestræde og Sværtegade, da disse ejendomme kan indrettes med mindst én facade og primære opholdsarealer mod den mindre støjbelastede gård.
- Forvaltningen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der giver væsentlige miljømæssige gener for lokalplanområdets beboere. Der foreligger pt. ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet på ovennævnte adresse eller på naboejendommene. Da der tidligere har ligget trykkeri, er det muligt, at der herfra kan være sket forureningen af jorden og grundvandet. Det er dog forvaltningens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

Intentionerne i lokalplanen

Lokalplanens vigtigste punkter vedrører:

- Bestemmelser om anvendelsen af karreen til helårsboliger, kontorer og butiksområder, herunder fordelingen af andelen af boliger og erhverv, samt sikring af tilstrækkelige friarealer for fremtidige boliger i karreen.
- Opretholdelse og raffinering af karreens bevaringsværdige bebyggelse gennem bevarende bestemmelser, samt sikring af at nyopførelser udføres i høj arkitektonisk kvalitet med et nutidigt formsprog. Lokalplanen indeholder ligeledes mere præcise afgrænsninger af byggefeltet for den nævnte nybygning og tilbygning, samt nedrivningsgrænser.
- Lokalplanen indeholder bestemmelse om sædvanlig parkeringsdækning 1 plads pr. 100 m² etageareal med krav om, at parkering skal indrettes i konstruktion, svarende til de eksisterende parkeringskældre og de nye arealer under det hævede dæk.
- Forslaget indeholder desuden detaljerede bestemmelser om materialer og skiltning, reklamering og belysning m.v., som har betydning for facadernes fremtræden.

Miljørigtigt byggeri

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

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

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

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

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- At sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde, blandt andet ved at tilstræbe boligandelen øget gennem udnyttelse af tagetager og ombygning af erhverv til beboelse samt,
- At sikre, at stueetagen indrettes overvejende til butikker, caféer og lignende publikumsorienteret serviceerhverv.
- At sikre opretholdelse og raffinering af karreens eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og derved sikre det enkelte hus en fortsat brug i nutidig sammenhæng.
- At sikre, at nytildøjelser i karreen sker i høj arkitektonisk kvalitet og et nutidigt arkitektonisk facadeudtryk.

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. 238 og 248 Købmager Kvarter, København, samt alle parceller der efter 1. september 2006 udstykkes i området.

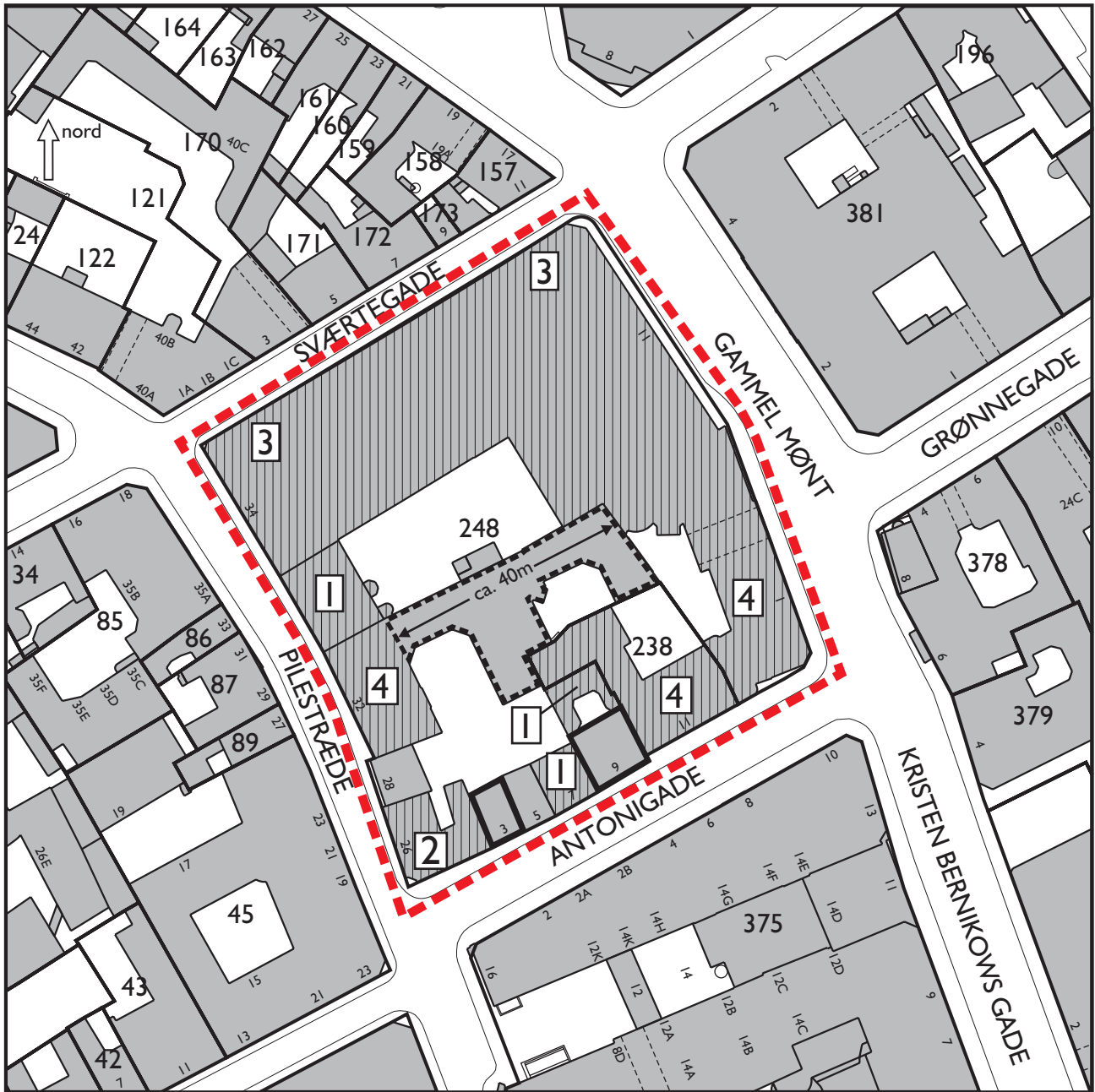
§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Stk. 2. I det på tegning 2 viste område II, kan etager over stueplan endvidere anvendes til helårsboliger, som skal have et bruttoetageareal på mindst 75 m². Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m². Boligerne må højst udgøre 50 % af karreens samlede etageareal.

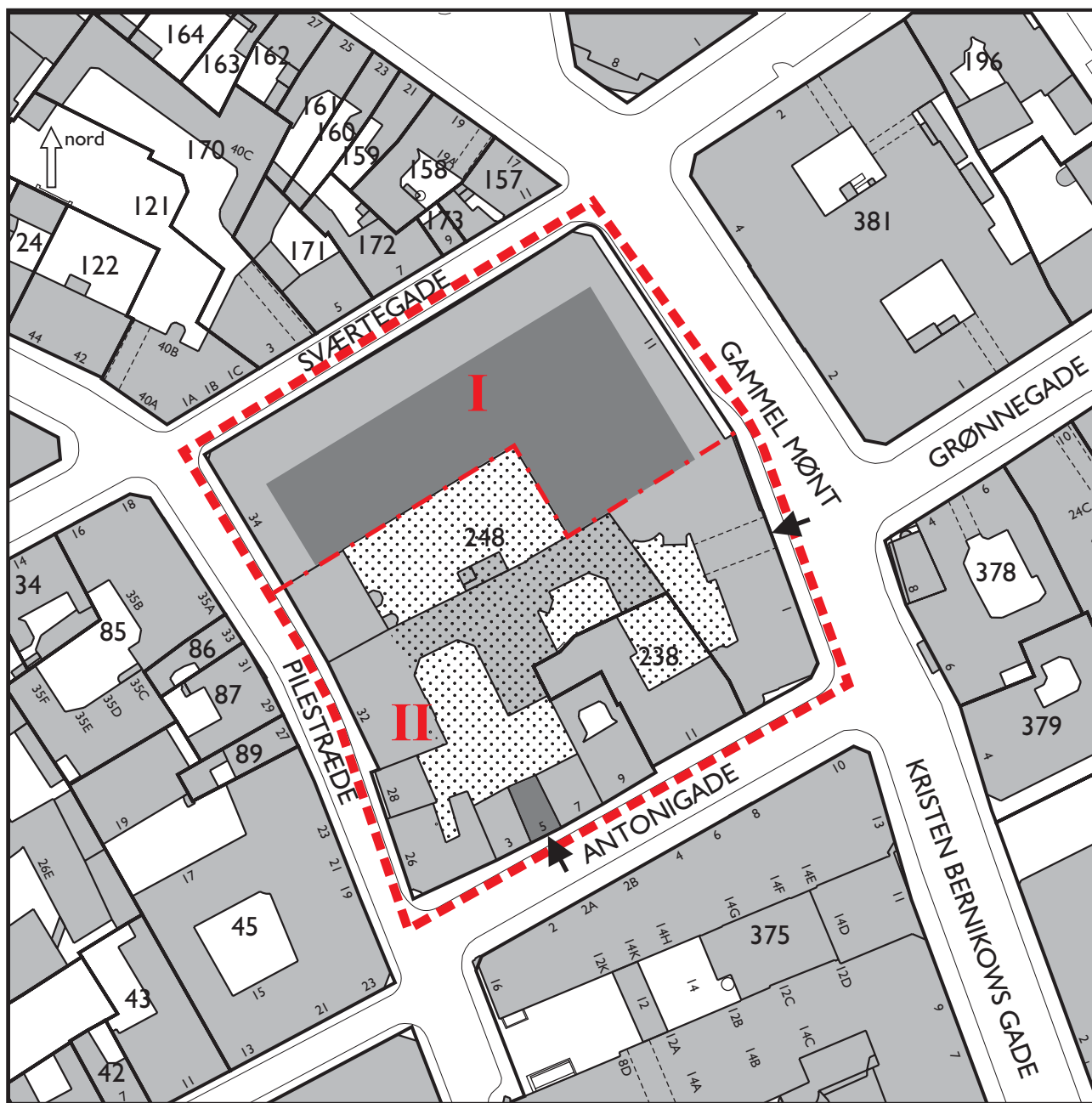
Kommentar Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 3. Den nederste etage – stueetagen eller kælderens, hvor dennes loft ligger over 1,25 m over gadeniveau – fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende, der ikke er til gene for de omkringboende. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 500 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 5.400 m².



1:1000 0 10 20 30 40 50m

- Lokalplangrænse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Fredet bygning
- Bygning der nedrives
- 1-4 Bygningstyper



1:1000 0 10 20 30 40 50m

- - - Lokalplangrænse
- · - Underområdegrænse
- ← Tilkørsel
- Byggefelt
- ▨ Område hvor der kan etableres hævet dæk og friareal

§ 3. Anvendelse

- Stk. 5.** Eksisterende kælderarealer indrettet med cykelparkering for cykler og biler skal i videst muligt omfang opretholdes.
- Stk. 6.** Det hævede dæk skal indrettes som fællesanlæg og i vid udstrækning anvendes som opholdsareal for beboere og øvrige brugere i karreen. Arealer under det hævede dæk kan anvendes til parkering for karreens beboere og øvrige brugere og indrettes med servicearealer for erhverv i stueetagen. Under det hævede dæk kan der tillige indrettes rum til affaldshåndtering, teknikrum mv. Det resterende ubebyggede areal på terræn skal indrettes til fælles friareal.

§ 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier mod Sværtegade, Gammel Mønt, Antonigade og Pilestræde opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, jf. dog stk. 2 og 8 samt § 10 om forholdet "generelle bestemmelser og tilladelser fra andre myndigheder mv."
- Stk. 2.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende "force majeure" situation, når dette sker med samme placering og i princippet med samme volumen som den eksisterende bebyggelse, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6.
- Stk. 3.** Den på tegning nr. 1 viste baghusbebyggelse i karreens indre kan nedrives, og skal være nedrevet, inden indretning af beboelse i forhusbebyggelsen finder sted.
- Stk. 4.** Der kan opføres et hævet dæk i karreens indre i en udstrækning som vist på tegning nr. 2. Dækket skal friholdes bebyggelsens gårdfacader, og tage hensyn til lysforhold i det resterende gårdareal. Der kan etableres gangbroer m.m. som forbindelsesled mellem dæk og gårdfacade, efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen, jf. i øvrigt § 7.
- Stk. 5.** Uudnyttede tagetager i det på tegning nr. 2 viste område II kan indrettes til boliger.
- Stk. 6.** Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade opførelse af påbygninger mod gårdarealer i form af trappetårne, gangbroer, køkkenpåbygninger, altaner o.lign., når dette kan ske uden at det forringer lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller de arkitektoniske forhold.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 7.** Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade nedrivning af bevaringsværdig side- og baghusbebyggelse, når dette kan begrundes med forbedringer af lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller af de arkitektoniske forhold.
- Stk. 8.** Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefeltet. Bebyggelse i Antonigade 5 skal opføres som huludfyldning mellem ejendommene Antonigade 3 og Antonigade 7, og må ikke overskride højden på ejendommen Antonigade 3 eller sammenbygges med denne. Bebyggelse på taget af ejendommene i Sværtegade skal udføres som penthouseetage med en maksimal højde på 4,50 m. Bebyggelse på taget af Sværtegadebebyggelse må kun ske ved nedrivning af eksisterende ventilationsanlæg på taget af bebyggelsen. Ny ventilation skal integreres inden for den eksisterende eller muliggjorte bygningsvolumen, uden forringelse af ovennævnte forhold.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** For facadebebyggelsen mod gade, jf. de generelle bestemmelser i stk. a, b, c, d og e gælder nedenstående retningslinier, idet enhver ombygning eller ændring skal ske på en sådan måde, at de kvaliteter og karakteristiske træk, der er beskrevet for den enkelte bygningstype, som vist på lokalplantegning nr. 1, opretholdes eller genskabes.

Kommentar

Den ældre bevaringsværdige facadebebyggelse er normalt i de historiske dele af Indre By opdelt i fire hovedtyper. I lokalområdet findes alle fire bygningstyper. Der henvises i øvrigt til den som bilag til nærværende lokalplan optrykte gennemgang af de fire bygningstyper. Antonigade 3 er opført i 1682 og forhøjet i 1712 og 1713, ejendommen er således opført før ildebranden i 1728 og de såkaldte "ildebrandshuse" som er opført efter denne dato.

a) Type 1 "Ildebrandshusene" - omfatter bebyggelsen, der er opført som beboelseshuse i årene umiddelbart efter branden i 1728, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk. Karakteristisk for disse huse er, at de overvejende er opført på smalle grunde. De har høj tagrejsning med røde tegltage, murede kviste over mindst to fag med trekantgavl og med svære profilerede hvide gesimsers ved tagfod og langs gavltrekant. Facaderne er overvejende pudsede og malede i husenes fulde højde og har ringe eller ingen udsmykning. Vinduerne er tætsiddende, sprossede og er ét fag brede. Porte og døre er kurvehanksbuede, ofte med profileret vederlag og slutsten, og ofte med glasparti i den øverste del og med glug over, der gentages øverst i gavltrekanten. Trappetrin er udført i granit eller sandsten og rækker ud på fortovet. Kælderhalse er ligeledes i granit, og tagrender og nedløbsrør er udført af zink.

Disse karakteristiske træk skal bevares. Enhver ombygning og ændring af facadebebyggelsen kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager ovennævnte særlige træk eller ændringerne iagttager de i e) nævnte bestemmelser.

b) Type 2 - „De Klassicistiske Borgerhuse“ - omfatter bebyggelsen, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet, efter branden i 1795 og bombardementet i 1807, eller ældre ombyggede huse, der har fået et klassicistisk udtryk, og som har bevaret dette facadeudtryk. Karakteristisk for disse huse er en varieret facadelængde fra 4 til 9 fag, tegltage ofte med 45 taghældning, smalle kviste - oftest over ét fag - profileret hovedgesims, overvejende pudsede og malede facader, men også facader i blank mur, samt enkelte, hvor hele facaden er refendfuget og malet. De to nederste etager - kælder- og stueetage - er ofte markeret ved anden facadebehandling enten ved refend- eller kvaderfugning, ligesom facaderne ofte er udført med kordongesims mellem stueetage og 1. etage. Facaderne kan være udsmykket med enkle friser, ornamentik og vinduesindfatninger. Kendetegnende er også sprossede vinduer over ét fag, smalle døre - ét fag brede - ofte med glasparti i den øverste del, rundbuede porte med glasudsmykninger i den øverste buede del, og buen eventuelt markeret med særligt udformet slutsten. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, kælderhalse i granit, og tagrender og nedløbsrør af zink. Særlig karakteristisk er hjørneafskæringerne, der fremstår som facader med vinduer og eventuelt med dørparti.

Disse karakteristiske træk skal bevares. Enhver ombygning og ændring af facadebebyggelsen kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager ovennævnte særlige træk eller ændringerne iagttager de i e) nævnte bestemmelser.

c) Type 3 er særligt fine og enestående bygninger, der ikke siden opførelsestidspunktet har undergået ødelæggende forandringer, og som i kraft af helt særlige arkitektoniske udtryk fremstår som markante og harmoniske bygninger i området.

Bebyggelserne skal bevare deres nuværende udformning og må ikke ændres uden forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

d) Type 4 omfatter bygninger, der er opført efter midten af det 19. århundrede. Stilistisk en mere uklar type, som i tidens ånd ofte fremstår med en sammenblanding af forskellige stilarter. Endvidere indgår nyere bygninger, som rummer selvstændige arkitektoniske kvaliteter. Bygningerne har overvejende bevaret det oprindelige facadeudtryk, eller såfremt der er foretaget ændringer, er disse tilpasset den enkelte facades særlige udtryk og indgår overvejende på harmonisk vis i den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg.

Eventuelle ændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning såvel i forhold til det arkitektoniske særpræg på de pågældende gadestrækninger, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaderne, som i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger. Ændringer kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

e) generelle bestemmelser:

Facadebehandling. Facader skal bevares med deres nuværende overflade. Pudsede facader skal males eller kalkes. Indfarvet puds må kun anvendes som afsluttende behandling, hvor denne behandlingsform oprindeligt har været anvendt. Facader i blank mur skal opretholdes, og eventuelle reparationer opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som i eksisterende facade-murværk.

Farver. Farver på udvendige bygningsdele skal have en farveholdning der passer til den enkelte bygnings arkitekturstil, dog i harmoni med nabobygningen og gadebilledet som helhed.

Vinduer. Nye vinduer skal udføres af træ, eller i oprindeligt materiale, og skal med hensyn til oplukkemåde og dimensionering udformes som karakteristisk for bygningstypen. Vinduer skal gives en dækkende malerbehandling, i en farve der er karakteristisk for den enkelte bygnings arkitekturstil, i harmoni med farvesætningen på den øvrige facade. Plastikvinduer må ikke anvendes. I vinduer med sprosser skal sprosserne udføres så spinkelt som muligt. Sprosser i termoruder og snydesprosser er ikke tilladt. Vinduer med palæruder eller lignende må kun udføres med enkelt lag glas og kitfals. Der må kun anvendes klart planglas.

Tagvinduer. I tagetager må der i tagflader mod gade kun isættes tagvinduer med et lysningsareal på maksimalt 55x78 cm., eller kviste, som er karakteristiske for den pågældende bygningstype. På hanebåndsloft må isættes støbejernsvinduer eller tagvinduer med tilsvarende dimensioner og udseende.

Tagrender og nedløb. Tagrender og nedløbsrør af plast må ikke anvendes.

Tags. Ved udskiftning af tagmaterialer skal dette udskiftes til oprindeligt materiale og farveholdning.

Stk. 2.

For den på lokalplantegning nr. 1 viste bevaringsværdige side- og baghusbebyggelse samt for facadebebyggelsens gårdside gælder, at større ombygninger eller væsentlige ændringer af bebyggelsens udseende, såsom ændrede vindues- og dørtyper, ændring af tagudformning, ændring af facadekarakteren, herunder væsentlig facadebehandling og lignende, ikke må ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Der henvises til § 10 om forholdet ”generelle bestemmelser og tilladelser fra andre myndigheder mv.”

Kommentar

For arbejder, der ændrer bebyggelsens karakter, må der fremsendes ansøgning til godkendelse, mens arbejder, der kun omfatter udskiftninger, vedligeholdelse mv. svarende til de eksisterende oprindelige forhold, kan gennemføres uden forudgående tilladelse. Originale dør- og vinduesmaterialer bør bibeholdes. Nye dør- og vinduespartier må udføres så vidt muligt de originale. Butiksvinduer bør føres tilbage til deres oprindelige udseende. Eksisterende vinduer og døre, der ikke har det originale udtryk, skal ved en renovering udskiftes til vinduer og

døre som i udformning og materialevalg svarer til deres oprindelige udseende. Ved ændret facadebehandling skal der ske en tilnærmelse eller tilbageførsel til den oprindelige facadebehandling. Teknik- og Miljøudvalget har i 2001 tiltrådt publikationen "Facader og skilte", der indeholder retningslinier og anbefalinger for ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

Stk. 3.

Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter og gadebilledet som helhed, jf. stk. 1. Reklameskilte og lignende må ikke ved blanding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne. Kun butiksfacader og skilte må belyses, og eventuel facadebelysning skal afstemmes efter gadebelysningen og skal udføres jævnt, dæmpet og tilpasset facadens farve og karakter. Der må ikke opsættes signboards, lysviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning. Gesims, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

Stk. 4.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre udskæringer i taget mod gårdsiden på facadebebyggelsen med henblik på etablering af tagterrasser, i hvilken forbindelse tagfladen mod gaden dog ikke må ændres. Ingen del af en tagterrasse i en facadebebyggelse må række op over tagrygningen. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade tagterrasser etableret på side- og baghusbebyggelsen. Adgang til tagterrasser skal ske inde fra huset. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opsætning af altaner på side- og baghusbebyggelsen samt på gårdsiden af facadebebyggelsen. Udformningen af terrasser og altaner skal med hensyn til dimensionering, materiale, farve, byggeteknik mv. harmonere med husets facade.

Kommentar

Med hensyn til skiltning og reklamering m.v. samt etablering af altaner og terrasser m.v. henvises til at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltrådt publikationen "facader og skilte", der indeholder retningslinier og anbefalinger for ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

Stk. 5.

Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2 og 3, skal fremstå med en nutidig arkitektonisk udformning, som tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige hovedtræk, der præger bebyggelsen på den pågældende gadestrækning, jf. stk. 1. I relationen mellem eksisterende bebyggelse og nybyggeri skal lægges særlig vægt på:

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden



Eksempelfoto: BT-huset i Gammel Mønt/Grønnegade.

- Facadelængder
- Gesims- og bygningshøjder
- Tagprofil i forhold til nabobebyggelse
- Facadedisponering med hensyn til hovedopdeling og balancen mellem lodrette og vandrette linier.
- Materialers karakter og egenskaber, herunder patineringssevne.
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 i omgivende bebyggelse.
- Glas skal fremstå transparent eller translucent og må ikke udføres med spejlvirkning.
- Inddækninger og eventuelle tagedløb skal udføres i metal.
Nybyggeri skal udføres med et nutidigt arkitektonisk udtryk, som samtidig tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige træk.

Kommentar

Det er karakteristisk for nybyggerier gennem tiderne, at de til enhver tid har været udført i „tidens stil“, og dermed fremstår som udtryk for de forskellige perioders arkitekturopfattelse. Dette er bl.a. baggrunden for den anvendte typologisering. Det forekommer derfor rigtigt, at også vor tid må præge det samlede bybillede. Ny bebyggelse skal således udformes i et nutidigt og moderne formsprog, som tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige træk, som præger bebyggelsen på den pågældende gadestrækning. Ovenfor ses et godt eksempel på indpasning af nyere bebyggelse i et ældre gadebillede.

Stk. 6.

For huludfyldning i Antonigade 5 gælder følgende bestemmelser, jf. dog stk. 5:

- a) Bygningen må ikke være højere end nabobygningen Antonigade 3. Bygningens tagprofil skal udformes som penthouseetage, der trapper ind mod gårdsiden i passende rytme i forhold til gavlprofilet på nabobygningen Antonigade 3.
- b) Gadefacaden skal fremstå let og transparent med et nutidigt arkitektonisk formsprog.
- c) Mod gade kan etableres altan eller fransk altan udformet som en del af facadeudstykkningen og tagprofilet.
- d) På gårdfacaden kan etableres altaner, franske altaner, tagaltaner og facadebegrønning som en del af det arkitektoniske udtryk.

Stk. 7.

For påbygning i Sværtegadebebyggelse gælder følgende bestemmelser, jf. dog stk. 5:

- a) Ved påbygning på taget af Sværtegadebebyggelsen, skal dette ske som en erstatning for det eksisterende ventilationsanlæg på taget, hvilket forudsætter en nedrivning/fjernelse af det eksisterende ventilationsanlæg.
- b) Påbygning på taget af Sværtegadebebyggelsen skal udformes som en let penthouseetage i et nutidigt arkitektonisk formsprog med respekt for den eksisterende bebyggelse, den påbygges.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

Påbygningen må ikke skjule det nuværende vue til spiret af Nikolaj Kirke set fra Christian X's Gade, da byens tårne og spir er vigtige pejlemærker og en særlig del af den arkitektoniske egenart for Indre By. Tilbygningen skal erstatte det skæmmende ventilationsanlæg, som i stedet må lægges ind i den eksisterende bebyggelse mod gård. Bygningen opføres som penthouseetage i en udstrækning og højde svarende til det eksisterende ventilationsanlæg, således at vuet til spiret af Nikolaj Kirke bevares og om muligt forbedres.

c) Påbygning på gårdfacade af Sværtegadebebyggelsen skal udføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog med respekt for den eksisterende bebyggelse, den påbygges.

Stk. 8.

For Pilestræde 28 gælder at denne ejendoms facadeudformning kan ændres ved ombygning til et nutidigt arkitektonisk udtryk efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen, jf. dog stk. 6.

Stk. 9.

Opsætning af antenner, herunder undtagelsesvis parabler, skal ske så diskret som muligt, fortrinsvis på side- og baghuse, og skal på bygninger placeres ved tagfladen i tilknytning til skorsten, kviste o.lign.

Stk. 10.

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

Stk. 11.

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.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Ubebyggede arealer, herunder arealer på det hævede dæk, skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og må ikke indrettes med parkering eller tilkørselsarealer, jf. dog stk. 3.

Stk. 2.

Opholdsarealer, herunder arealer på det hævede dæk, skal anlægges som fællesareal og indrettes med begrønning.

Stk. 3.

Tilkørsel til parkeringskældre og arealer under det hævede dæk må kun ske inden for de på tegning nr. 2 markedede felter.

Stk. 4

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen skal indrettes på terræn under det hævede dæk og i underjordiske anlæg.

Stk. 5.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal indgå i fællesanlæg.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 6. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 7. Der skal etableres fornøden cykelparkering med hensigtsmæssig placering, omfang og udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og virksomheder.

Boliger, daginstitutioner og lignende kan kun indrettes hvor trafikstøjbelastningen på facaderne ikke overstiger 65 dB(A), og hvor mindst én facade ikke belastes med mere end 55 dB(A).

Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

Kommentar

Krav til det indendørs støjniveau er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder. Miljøkontrollen har målt trafikstøjniveauet på facaderne i Gammel Mønt og rundt om hjørnerne i Sværtegade og Antonigade til at ligge i intervallet 60-65 dB(A). På resten af facaderne mod Sværtegade, Antonigade og Pilestræde ligger det på 55-60 dB(A). Borgerrepræsentationen har den 15. december i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder. Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære opholdsarealer, hvor det døgn-ækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

§ 9. Bortfald af servitutter og deklARATIONER

Deklaration lyst den 14. marts 1910, for ejendommen matr.nr. 238, og deklARATION lyst den 21. juli 1955 på ejendommen matr.nr. 248, samt skødesservitut lyst den 25. oktober 1909 på ejendommen matr.nr. 382 Købemager Kvarter, København, bortfalder i sin helhed.

§ 10. Retsvirkninger

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

Generelle bestemmelser og tilladelser fra andre myndigheder mv.

- 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) Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for Antonigade 3 og forhuset af Antonigade 9, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne.
- e) Arbejder der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af faste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Bortskaffelse af jord skal ske efter reglerne i kommunens regulativ for anvisning af forurenede jord. Miljøkontrollen har udarbejdet et særligt anmeldeskema samt vejledning om anmeldelse. På anmeldeskemaet kan man samtidig anføre, hvordan jorden ønskes håndteret, fx om jorden ønskes bortskaffet til et nærmere angivet godkendt anlæg. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2003. Skemaer og vejledning kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på kommunens hjemmeside på Internettet, www.miljoe.kk.dk.

Kommentar

Hvis der skal bygges ny bolig eller institution anbefaler Miljøkontrollen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer forinden. Såfremt det besluttet at foretage en forureningsundersøgelse, vil Miljøkontrollen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres. Hvis der i forbindelse med bolig / institution skal etableres gårdanlæg anbefaler Miljøkontrollen, at den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer består af dokumenteret rene materialer.

- g) 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. Blandt andet kan der stilles krav om, at grundvandsmagasinet skal tilføres vand i takt med, at der sker oppumpning, for herved at imødegå sænkning af grundvandstanden udenfor byggegruben.

Der kan også stilles krav om, at der udarbejdes en risikovurdering i forhold til at påføre skader på andre bygninger i området.

- h) Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse, hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år. Miljøkontrollen skal tillige ansøges om udledningstilladelse, hvis der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier" kan findes på www.miljoe.kk.dk.
- i) Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (Jf. Spildevandsplan 2004).

Kommentar

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

- j) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for "Miljø i byggeri og anlæg".

Fredning

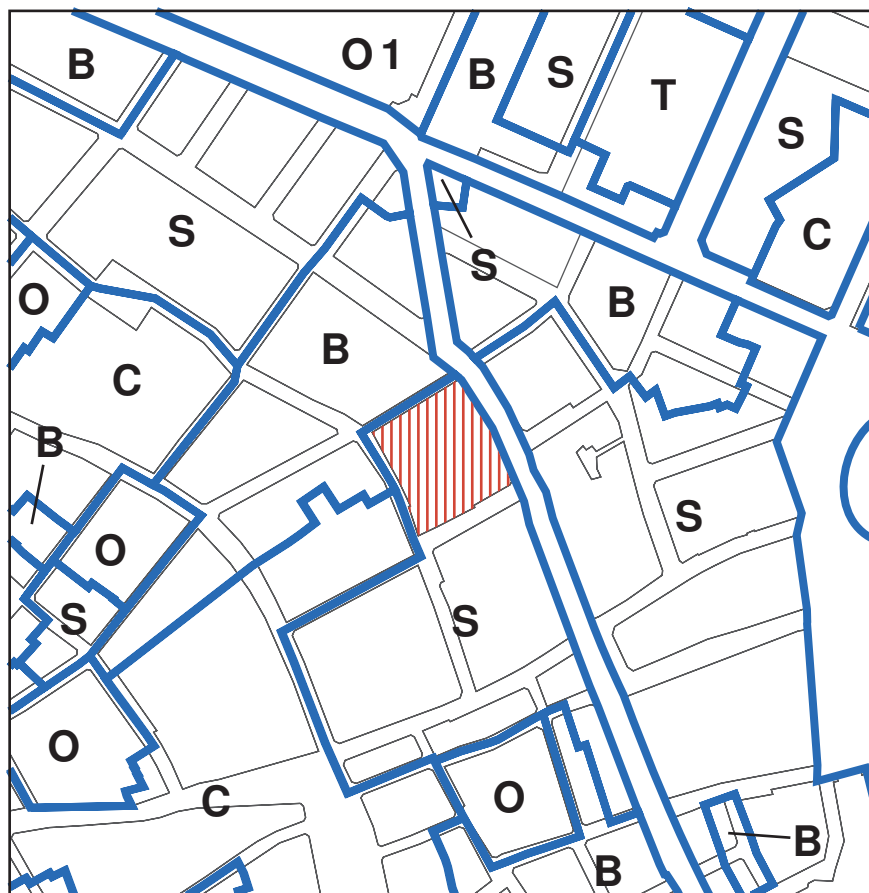
Antonigade 3 og forhuset af 9 er fredet, og må ikke ændres uden forudgående godkendelse fra fredningsmyndighederne, idet der henvises til lokalplanens bestemmelser.

Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt som område til serviceerhverv (S-område), hvor indtil 50 pct. af etagearealet – fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager – kan anvendes til boliger. Ifølge rammerne for detailhandel ligger karreen i det regionale centerområde City, hvor bruttoetagearealet til butiksformål kan øges med 20.000 m². Der er ikke fastlagt rammer for bebyggelsesprocent og friareal i Indre By.

I Indre By er der ønske om muliggørelse af yderligere boliganvendelse, derfor er rammebestemmelserne ikke standardiserede her. Dog må boliger under 75 m² bruttoareal ikke udgøre mere end 10 % i S-områder. Kommunens generelle ønske er etablering af flere familieegnede boliger, dvs. med et bruttoareal på 90 m².

Kommuneplan 2005 stiller krav om, at der ved udarbejdelse af lokalplan i Indre By laves en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevarelsesværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden, idet 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.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

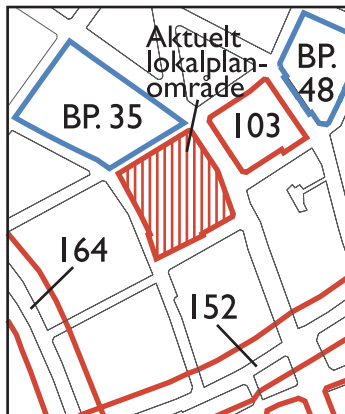
C-områder til blandet bolig og erhverv.

S-områder til serviceerhverv.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

By- og lokalplanlægning



Gældende by- og lokalplaner i området.

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

Byplanvedtægt nr. 35 for karreen Gammel Mønt, Sværtegade, Pilestræde og Møntergade fastlægger området til beboelse med mulighed for etablering af forretnings- og kontorlokaler og lignende i de to nederste etager, som naturligt kan tilpasses boligbebyggelsen. Der er tale om bevarende byplan.

Byplanvedtægt nr. 48 for karreen Gothersgade, Grønnegade, Ny Østergade og Store Regnegade fastlægger området til kontorer, butikker og anden virksomhed, med mulighed for indretning af beboelse i et omfang, der er foreneligt med karreens anvendelse til erhverv. Der er tale om bevarende byplan.

Lokalplan 103 "Grønnegade" er en bevarende og fornyende lokalplan med formålet at blande boliger og erhverv på en måde, som er foreneligt med områdets anvendelse til erhverv, og der er bestemmelser om bygningernes ydre fremtræden, hvad angår materialer, farver samt skiltning og reklamering.

Lokalplan nr. 152 "Strøget" og nr. 164 "Købmagergade" er strøggadelokalplaner og fastlægger områderne til cityprægede butiksgader, og der er bestemmelser om bygningernes ydre fremtræden hvad angår materialer, farver samt skiltning og reklamering.

Handlingsplan for Københavns Byrum blev vedtaget i efteråret 2005. Planen er en udviklingsstrategi, der skaber et helhedssyn på byens rum og giver konkrete retningslinier for udviklingen af de enkelte byområder. I de centrale dele af byen, lægges der vægt på, at byrumsprojekter skal styrke byens identitet og understøtte et dynamisk byliv med attraktive erhvervsmuligheder. Endelig skal der udarbejdes en strategi for udvikling af Middelalderbyen. Formålet med denne strategi er at styrke identiteten og udvikle områdets byrum til gavn for beboere, handelsliv, erhvervsliv og besøgende. Strategien udvikles gennem et tæt samarbejde med erhvervsliv, beboere og andre interessenter.

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 lokalplanen ikke vil muliggøre anlægsarbejder, som er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Yderligere anses realiseringen af det i lokalplanen muliggjorte projekt at have en positiv byarkitektonisk betydning og indvirkning på lokalmiljøet i området. Beslutningen er offentliggjort den 12. juni 2006. Der er ikke inden for klageperioden på 4 uger modtaget klager i 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 afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt

det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Af vejledningen fremgår desuden, at hvis det ikke er muligt at placere samtlige beboelsesrum mod den stille facade, må det som minimum sikres, at ingen opholds-/soverum udelukkende har vinduer i facader, hvor støjniveauet overstiger 55 dB(A).

Trafikstøjniveauet på facaderne i Gammel Mønt og rundt om hjørnerne i Sværtegade og Antonigade er af Miljøkontrollen vurderet til at ligge i intervallet 60-65 dB(A). På resten af facaderne mod Sværtegade, Antonigade og Pilestræde ligger det på 55-60 dB(A). Borgerrepræsentationen har den 15. december i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder. Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære opholdsarealer, hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

Det er Miljøkontrollens vurdering, at det er muligt at overholde grænseværdien 55 dB(A) ved mindst én af boligernes facader, blot lejlighederne 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: Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der giver væsentlige miljømæssige gener for lokalplanområdets beboere.

Jordforurening: Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet på ovennævnte adresse. På naboejendommene har vi heller ikke oplysninger om forurening. Der har tidligere ligget Berlingske Tidende med trykkeri. Det er muligt, at der herfra kan være sket forureningen af jorden og grundvandet. Det er dog Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne. Hvis der skal bygges ny bolig eller institution, anbefaler Miljøkontrollen at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer forinden. Såfremt det besluttes at foretage en forureningsundersøgelse, vil Miljøkontrollen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres. Hvis der i forbindelse med bolig / institution skal etableres gårdanlæg anbefaler Miljøkontrollen, at den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer består af dokumenteret rene materialer. De gældende regler om jordhåndtering påbyder at, bortskaffelse af jord skal ske efter reglerne i kommunens regulativ for anvisning af forurenede jord. Miljøkontrollen har udarbejdet et særligt anmeldeskema samt vejledning om anmeldelse. På anmeldeskemaet kan man samtidig anføre, hvordan jorden ønskes håndteret, fx om jorden ønskes bortskaffet til et nærmere angivet godkendt anlæg. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune", 2003. Skemaer og vejledning kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på kommunens hjemmeside på Internettet, www.miljoe.kk.dk.

Grundvand: Lokalområdet ligger indenfor Københavns "historiske" byområde. I dette område er der mange bygninger, hvis fundamenter er følsomme overfor udtørring eller som står direkte på sætningsgivende jordlag. Af hensyn til sikring af disse bygninger har Borgerrepræsentationen i 1991, i henhold til Byggelovens § 12, truffet beslutning om, at der kan pålægges særlige vilkår ved byggeri under grundvandsspejlet i dette område. Blandt andet kan der stilles krav om, at grundvandsmagasinet skal tilføres vand i takt med, at der sker oppumpning, for herved at imødegå sænkning af grundvandstanden udenfor byggegruben. Der kan også stilles krav om, at der udarbejdes en risikovurdering i forhold til at påføre skader på andre bygninger i området. Hvis der i forbindelse med byggeriet etableres en midlertidig grundvandssænkning, kan det forventes, at det oppumpede grundvand er forurenet. Ved udledning af vandet skal Miljøkontrollen ansøges om tilladelse til udledning. Afhængig af grundvandets forureningsgrad, kan rensning af vandet være påkrævet. For at undersøge om grundvandsforureninger fra andre områder mobiliseres, kan der blive stillet krav om etablering af monitoringsboringer og udtagelse af vandprøver. Ved bortledning af grundvand gælder at: Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben. Gældende regler og vejledning om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier" kan findes på www.miljoe.kk.dk.

Regnvand: Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet 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.

Bygningstyper

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

Type 1



Type 1, Antonigade 9.

„Ildebrandshusene“ - omfatter bebyggelsen, der er opført som beboelseshuse i årene umiddelbart efter branden i 1728, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk.

Karakteristisk for disse huse er, at de overvejende er opført på smalle grunde. De har høj tagrejsning med røde tegltage, murede kviste over mindst 2 fag vinduer, trekantgavl og svære profilerede hvide gesimser ved tagfod og langs gavltrekant. Facaderne er overvejende pudsede og malede i husenes fulde højde og har ringe eller ingen udsmykning. Vinduerne er med 2 fag, tætsiddende og sprossede.

Porte og døre er kurvehanksbuede, ofte med profileret vederlag og slutsten, og ofte med glasparti i den øverste del og med glug over, der gentages øverst i gavltrekanten. Trappetrin er udført i granit eller sandsten og rækker ud på fortovet. Kælderhalse er ligeledes i granit, og tagrender og nedløbsrør er udført i zink.

Type 2



Type 2, Pilestræde 26.

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

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

tegnende er også sprossede vinduer, smalle døre, ofte med glasparti i den øverste del, rundbuede porte med glasudsmykning i den øverste buede del, og buen eventuelt markeret med særlig udformet slutsten. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, kælderhalse i granit og tagrender og nedløbsrør af zink. Særlig karakteristiske er hjørneafskæringerne, der fremstår som facader med vinduer og eventuelt med dørparti.

Type 3

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

Type 4

omfatter bygninger, der er opført efter midten af det 19. århundrede. Stilistisk en mere uklar type, som i tidens ånd fremstår med en sammenblanding af forskellige stilarter. Endvidere indgår nyere bygninger, som rummer selvstændige arkitektoniske kvaliteter. Bygningerne har overvejende bevaret det oprindelige facadeudtryk, eller såfremt der er foretaget ændringer, er disse tilpasset den enkelte facades særlige udtryk og indgår overvejende på harmonisk vis i den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg.



Type 3, hj. af Sværtegade/Pilestræde.



Type 4, Pilestræde 32.

Ordliste

Blank mur

Teglstensmur uden overfladebehandling, bortset fra fugning.

Fag

Betegnelsen for et „mellemrum“. Partiet mellem 2 tagspær, bindingsværksstolper o.lign. Et vinduesfag udfylder hullet mellem 2 murpiller eller bindingsværksstolper (facadelængde opgøres ofte i antal fag). Herudover betegner Vindue med 2 eller flere fag antallet af vinduesrammer i et vinduesfag (rammerne udfylder mellemrummene mellem lodpostene).

Flunke

Sidevægge på en kvist.

Forbandt	System, efter hvilket mursten anbringes.
Frise	Eksempelvis et dekorationsbånd af afvigende farve eller materiale eller en stribeformet billedfremstilling.
Gavlkvist	Bred kvist i murflugten på husets facade. Den strækker sig over flere vinduesfag og er oftest placeret over husmidten.
Glug	Mindre åbning med eller - oftest - uden lukke i mur, væg, dør eller tag.
Hovedgesims	Gesims, der afslutter facaden umiddelbart under taget.
Kordongesims	Profileret led, der deler murfladen vandret.
Kvader	Natursten, der er tilhugget i firkantet form, så den kan finde anvendelse i murværk. Herhjemme er materialet oftest granit.
Kvaderpudsning	Pudsning, hovedsageligt af facader, der efterligner kvadre.
Kurvehanksbue	Flad rundbue.
Kælderhals	Snæver nedgang fra det fri til en kælder.
Lisén	En flad, rektantet murpille uden basis (fodstykke) og kapitæl (hoved).
Ornamentik	Udsmykning med dekorative figurer eller mønstre. Man skelner mellem planteornamentik, dyreornamentik og geometrisk ornamentik. Ofte er der tale om en sammenblanding af to af elementerne eller af dem alle tre.
Pilaster	Flad murpille med basis (fodstykke) og kapitæl (hoved).
Refendfugning	Murpuds, der ved hjælp af dybe fuger er opdelt i kvaderagtige bæltter.
Slutsten	Den øverste midtersten i hvælving eller bues toppunkt. Ofte særlig tilhugget og udsmykket.
Tagfod	Enden af taget ved facaden.
Vederlag	Den flade, hvorpå en murbue, hvælving, bjælke, eller stik hviler.

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.





Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Sværtegade/Pilestræde".

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

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

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



Plancher

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



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside

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



Adresse

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

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Njalsgade 13

2300 København S

e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

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