

ØSTERGADE 27

Forslag til lokalplan

Teknik- og Miljøudvalg har den 6. november 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Østergade 27. Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den 15. november 2017 til den 10. januar 2018



Indhold

Redegørelse for lokalplan	3	Lokalplan Østergade 27	13
Baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	13
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område	13
Byggeønsker	5	§ 3. Anvendelse.....	13
Lokalplanens indhold.....	7	§ 4. Vej- og stiforhold, promenader samt broer, byggelinjer og parkering	14
Miljøforhold	8	§ 5. Parkering	14
Trafikstøj	8	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen	8	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
Bevaringsværdige bygninger	8	§ 8. Støj og anden forurening	15
Skyggediagrammer	9	§ 9. Retsvirkninger.....	16
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	10	§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	16
Overordnet planlægning	10	Kommentarer af generel karakter	16
Kommuneplan 2015.....	10	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	17
Lokalplaner i kvarteret.....	10	Tegning nr. 2 - Anvendelse	18
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	11	Tegning nr. 3 - Byggelinjer for ny bebyggelse, 7. og 8. etage	19
Spildevandsplan	11	Hvad er en lokalplan	20
Lokal håndtering af regnvand	11	Lokalplan.....	20
Skybrudssikring	11	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	20
Sikring mod stigende grundvand	11	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	20
Vandforsyningsplan	11	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Varmeplanlægning.....	11		
Tilladelser efter anden lovgivning	12		
Affald	12		
Jord- og grundvandsforurening	12		
Rottesikring	12		

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af kvarteret fra sommeren 2015. Lokalplanområdet er omkranset med hvid streg.

Baggrund og formål

Aage Bangs Fond ønsker en ombygning af tagetagen på ejendommen Østergade 27 'A. C. Bangs Hus' med en udvidelse på ca. 130 m² samt at forskønne ejendommens gavl mod Lille Kongensgade. Husets høje bevaringsværdi, bygningens centrale placering i middelalderbyen samt hensynet til det byarkitektonisk værdifulde lokalkvarter forudsætter en lokalplan for gennemførelse af projektet.

Ejendommen er omfattet af strøggadelokalplan nr. 152 vedtaget i juni 1990.

Formålet med lokalplanforslaget er at sikre, at det bevaringsværdige hus ombygges på en sådan måde, at ejendommens oprindelige karakter fastholdes.

Denne lokalplan har desuden til formål at indarbejde bestemmelserne i lokalplan 152 for ejendommen, samt fastsætte bestemmelser der regulerer anvendelse af stueetagen og sikrer at facadernes skiltning og belysning bidrager til at opretholde en aktiv butiksgade og bibeholde den æstetiske kvalitet i gadeforløbet.

Lokalplanforslaget indeholder tillige bevaringsbestemmelser for A.C. Bangs Hus og Gerhard Hennings kunstværk 'Pigen med pelsdyret'.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanen omfatter alene ejendommen på Østergade 27, A.C. Bangs Hus, matr. nr. 430, Øster Kvarter, København.

Kvarteret

A.C. Bangs Hus ligger på kanten af middelalderbyen og omkranses af Østergade (Strøget), Bremerholm og Lille Kongensgade. Bygningen er placeret på et af de mest befærdede steder i Indre By, direkte ved Magasin og Strøget. Det høje hus fremtræder markant og danner væg mod den lille plads 'Magasins Torv'.

Området indeholder både ældre by-huse og nyere bebyggelser, små snoede gader samt større og mere markante



Foto af det lille gule fredede hus, som står som kontrast til den høje slanke gavl.

gadeforløb. Som genbo ligger Magasin, der med sit store moderne volumen danner kontrast til de mindre ældre karré-bebyggelser, der udgør en stor del af området.

Mod Lille Kongens Gade vender gavlen af A.C. Bangs hus mod den lille gule fredede bygning, hvorved gavlen på A.C. Bangs hus bliver meget synlig i gadebilledet. Langs Bre-



Foto af huset med reklamesøjlen, hvor 'Pigen med pelsdyret' ses i profil mod himmelen. (Foto HERBO-FORM/rönby.dk).



Foto langs Lille Kongens Gade, hvor Fonnensbecks bygning ses i gadeforløbet udført i samme stil som A. C. Bangs Hus.

merholm er der en mere ensartet facadehøjde i kvarteret. Bag bygningen ligger Fonnensbecks hus, der arkitektonisk er i slægtskab med A.C. Bangs hus.

På Ejendommens facade mod 'Strøget' er et særligt pejlemærke i området, som spænder i hele husets højde op over taget og afsluttes med en skulptur 'Pigen med pelsdyret' - datidens sofistikerede svar på en reklamesøjle.

Lokalområdet opleves som meget varieret og rigt på indtryk, både i gadeplanet, hvor udadvendte stueetager med butikker og caféer præger gadebilledet, men også i højden, hvor mange af kvarterets byggerier udmærker sig ved en høj grad af detaljering i facaderne og med kuppeltage, spir og anden ornamentik. Nikolaj Kirke træder særligt frem som områdets pejlemærke, og kirketårnet er synligt blandt andet fra Østergade.

A.C. Bangs Hus er ét af flere fine funkis-bygninger fra 30'erne, som præger kvarteret. Af samme arkitekt, Bent Helweg-Møller, finder man det nærliggende Svane Apotek på hjørnet af Østergade og Ny Østergade, og Berlingske Hus i Pilestræde. Andre betydelige bygningsværker fra samme periode er Fonnensbecks bygning, af arkitekt Oscar Gundlach-Pedersen, mellem Nikolaj Plads og Østergade, og Overformynderiet, af arkitekt Frits Schlegel, på hjørnet af Bremerholm og Holmens Kanal.

Det bevaringsværdige A. C. Bangs Pelshus

Pelshuset blev opført i perioden 1932-34 til pelsgrossist A. C. Bang. Det er en tidstypisk funkisejendom tegnet af arkitekten Bent Helweg-Møller. Huset var en af de tidlige forretningsbygninger, der blev opført i jernbeton som var karakteristisk for funkis-stilen. Bygningen har dermed et konstruktivt skelet, der kraftigt understreger de horisontale linjer i de profilerede vinduesbrystninger. Vinduerne er indeliggende partier med jernrammer og 1 lags glas, der

senere er udskiftet med aluminiumsrammer og 2 lag glas. Facaden er udført af lys romersk travertin og keramiske, gulbrune chamottelskakler.

Stueetagen og første etage benyttes i dag som tøjforretning med direkte indgang fra Strøget, mens 3 - 6. etage anvendes til kontorer. Øverst findes den tilbagetrukne tagetage, der i dag er indrettet til bl.a. mødelokale.

Pigen med pelsdyret

Som et særligt karakteristikum har bygningen mod Østergade et vartegn i form af en høj, tynd søjle, der rager op over bygningen og er forsynet med en skulptur på toppen: 'Pigen med pelsdyret'.

Skulpturen er udført i 1933 af Gerhard Henning, en af tidens mest betydelige billedhuggere. Skulpturen er udført i lueforyldt bronze og viser en nøgen kvinde, jagtgudinden Diana, som klatrer op ad en buet stang for at nå minken, der øverst oppe hager sig fast med ben og hale.

Særlige miljøforhold

Da bygningen er udpeget som bevaringsværdig, er den fritaget for gældende energikrav. I det omfang bevaringsværdien ikke forringes, vil det være muligt at energi-optimere bygningen.

Trafik og parkering

Huset er placeret på et af de mest befærdede steder i Indre By, direkte op ad Magasin og Strøget. Området er stationsnært med Kongens Nytorv metrostation, samt den kommende metrostation på Gammel Strand. Der er en veludbygget cykelinfrastruktur og et sammenhængende fodgængernetværk, med gå gaderne som de centrale åre,



Foto af eks. forhold uden de nye tagboliger. Tagetagen synes ikke højere end rækværket set fra gadeplan. (Foto HERBO-FORM/Rönby.dk).

Fakta

Bruttoarealer af eks. tagetage som nedrives	ca. 160 m ²
Bruttoetageareal af ny tagetage	ca. 290 m ²
Brutteetageareal, tilføjes	ca. 130 m ²

der binder området sammen med Nørreport Station og Rådhuspladsen.

Byliv og rekreative områder

Arealet omkring Nikolaj Kirke med træer, bænke legeplads og cafeer er områdets grønne åndehul.

Mod strøget er lokalområdet præget af mange detailforretninger og et aktivt handelsstrøg om dagen, om aftenen er området præget af nattelivet og de mange aftenåbne restauranter og cafeer i nærområdet.

Byggeønsker

Bygherre ønsker at fjerne den eksisterende tagetage i én etage og opføre to tilbagetrukne etager, således at bygningen bliver én etage højere end den eksisterende. Begge etager trækkes tilbage mod gaderne for at mindske synligheden fra gadeniveau og optimere solforholdene på tagterrassen. Mod gårdsiden vil de nye tagetager krænge udover facaden, for at optimere boligernes funktionalitet.

Den fremtidige anvendelse vil være enten boliger eller kontorer.

Byggeønsket fremtræder som en ny fortolkning af den eksisterende bygningsfacades rytmer, dimensioner og



Foto af de fremtidige forhold med nye tagboliger. Tagetagen er synlig. (Foto HERBO-FORM/rönby.dk).



*Gavlen set fra sydøst.
(ill. HERBO-FORM/rönby.dk).*



Facaden set fra nordøst. (Ill. HERBO-FORM/rönby.dk).



*Gavlen set fra nordvest.
(ill. HERBO-FORM/rönby.dk).*



Facaden mod gården set fra sydvest. (Ill. HERBO-FORM/rönby.dk).

Illustration af de nye tagboliger med udvendige brandtrapper og tagterrasser samt grønt på taget. (Ill. HERBO-FORM/rønby.dk).



materialer, og respekterer i form og materialevalg den eksisterende bygnings udtryk.

I tilknytning til omdannelsen af tagetagen ønsker bygherre at forskønne gavlen mod Nikolaj Plads. Gavlen fremstår i dag som en grå pudset lukket gavl, der ikke i sig selv udgør et bidrag til den samlede karres arkitektoniske værdi. Byggeønsket omfatter en beklædning af gavlen med nyt keramisk materiale, der i farveholdning og materialekarakter er tilpasset hovedfacadens materialer, opdelt vandret og lodret i felter der følger dennes vinduesbånd og formater. Øvrige felter er udført med solceller eller andet mørkt materiale med reference til vinduer i eksisterende bygning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør omdannelse af tagetagen fra erhverv til boliger samt etablering af en ekstra etage på ejendommen, således at denne bliver i alt 25,5 m høj mod i dag 22,2 m, eksklusiv elevatortårn. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for udformningen af de to øverste etager, bevarelse af hele bygningens udtryk, samt forskønnelse af gavlene, ved at fastlægge bevaringsbestemmelser for fremtidige ændringer af facaderne og bygningens ydre udtryk.

Lokalplanen fastlægger samtidigt bestemmelser der sikrer at kunstværket 'Pigen med pelsdyret' bevares og at skulpturen belyses på en måde, der er afstemt med kvarterets øvrige belysning.

Bestemmelserne fra lokalplan 152 overføres til denne lokalplan, med hensyn til at sikre den fremtidige anvendelse af stueetagen til butiksmål samt sikre at facadernes skiltning og belysning bidrager til at opretholde en aktiv butiksgade og bibeholde den æstetiske kvalitet i gadeforløbet

Fællesskab København

Lokalplanen medvirker til et mere blandet byområde og bidrager til øget tæthed i stationsnært område.

Bynatur i København

Det grønne tag understøtter oplevelsen af en grøn øvre etage i samspil med den grønne plads på Magasins Torv.

Anvendelse

Lokalplanen muliggør en ændring af bygningens anvendelse fra erhverv til erhverv og boliger på de to øverste etager.

Hensigten hermed er at bidrage til såvel bylivet i området samt øge tætheden i et stationsnært område.

Infrastruktur

Ejendommen er placeret på et af de mest befærdede steder i Indre By, direkte op ad Magasin og Strøget. Området er stationsnært med Kongens Nytorv metrostation, samt den kommende metrostation på Gammel Strand. Der er en veludbygget cykelinfrastruktur og et sammenhængende fodgængernetværk, med gæderne som de centrale årer, der binder området sammen med Nørreport Station og Rådhuspladsen.

Bilparkering

Lokalplanområdet er stationsnært beliggende ca 200 meter fra Kongens Nytorv Metro. Der fastlægges parkeringsnorm i overensstemmelse med kommuneplanen 2015, svarende til 1 plads pr 200 m² boligareal og/ eller serviceerhverv. Lokalplanen giver mulighed for at parkering kan etableres udenfor området.

Cykelparkering

I overensstemmelse med Kommuneplan 2015 stilles der i lokalplanen krav om cykelparkering svarende til 4 pladser

per 100 m² boligetageareal. Der etableres 12 cykelparkeringspladser, heraf én plads til pladskrævende cykler. Cykelparkering indrettes i ejendommens eksisterende kælder.

Bebyggelsens udformning

Lokalplanen skal sikre, at ombygningen udføres i et afdæmpet formsprog, der tilpasses den underliggende funkisbygning, samt at den ønskede forskønnelse af gavlen sker i overensstemmelse med de øvrige bevaringshensyn i lokalområdet.

De to øverste etager udføres i et nutidigt formsprog samt farve- og materialevalg, der tilpasses den underliggende funkisbygning, og afgrænses med transparente værn.

De nye 7. og 8. etager skal fremstå i lyse facadematerialer som den eksisterende bygning.

Vinduer monteres i dybe rammer der virker som passiv solafskærmning. Endvidere kan der i rammerne monteres lameller for yderligere skærmning. Sternkanten udføres i kobber.

De to nye etager skal trækkes så langt tilbage, at skyggeforhold på Magasins Torv ikke forringes væsentligt.

Kunstværket 'Pigen med pelsdyret' skal bevares og friholdes fra bebyggelse og installationsføringer. Kunstværket skal belyses efter samme principper som den oprindelige belysning.

Gavlen mod Nikolaj Plads skal tilpasses omgivelserne og særlig den eksisterende bygning i materialevalg og rytme.

Bæredygtighed

Den stationsnære beliggenhed vil fremme muligheden for at anvende offentlig transport.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Trafikstøj

Bygherre har udarbejdet et teknisk notat vedr trafikstøj i området, som viser, at ved den nuværende hastighed på 40 km/t er grænseværdierne på 58 dB for udendørs opholdsarealer overholdt. Det er desuden realistisk at overholde et indendørs støjniveau på 46 dB med delvist åbne vinduer i boligerne.

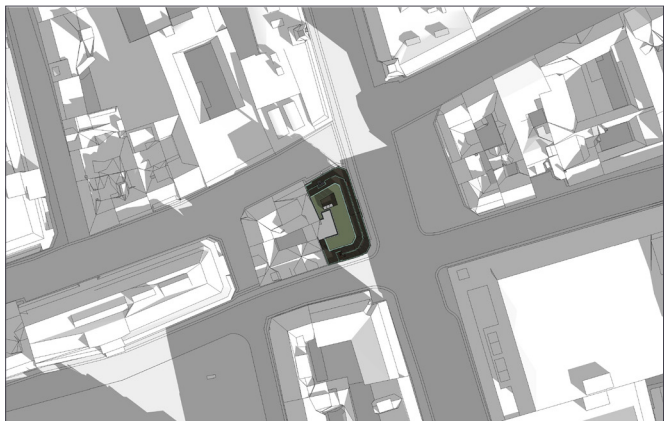
Det anbefales at etablere et tæt støjværn og/ eller lydrunder i vinduerne for at skærme de fremtidige boliger mod støjgener i forbindelse med nattelivet.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

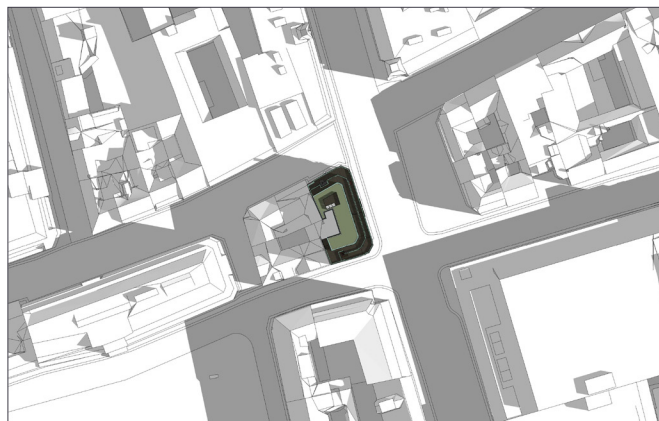
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Bevaringsværdige bygninger

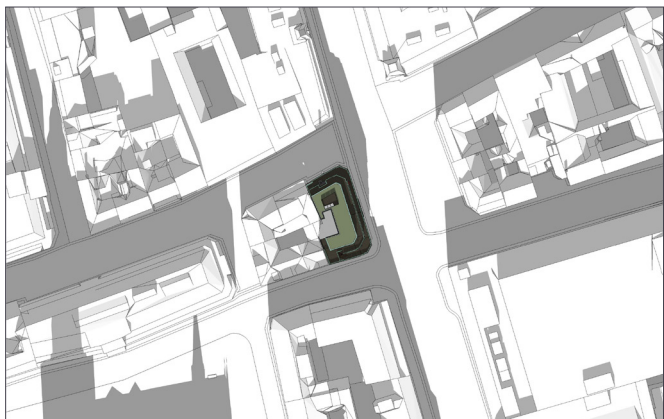
A.C. Bangs Hus / Østergade 27 er i Kommuneplanen 2015 udpeget som bevaringsværdig, og den er i SAVE registreret med værdien 3, svarende til høj bevaringsværdi.



21. marts kl. 9.00



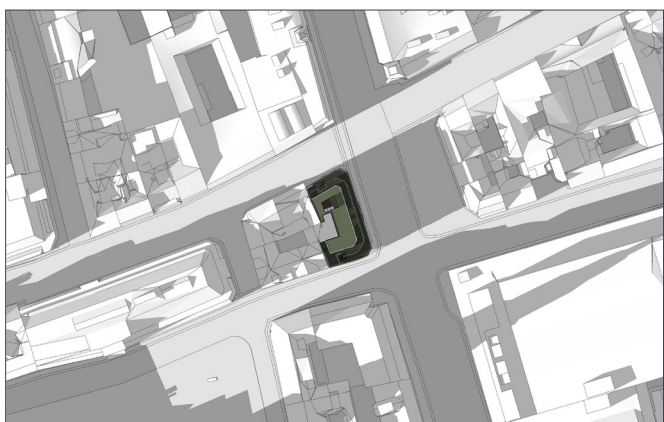
21. juni kl. 9.00



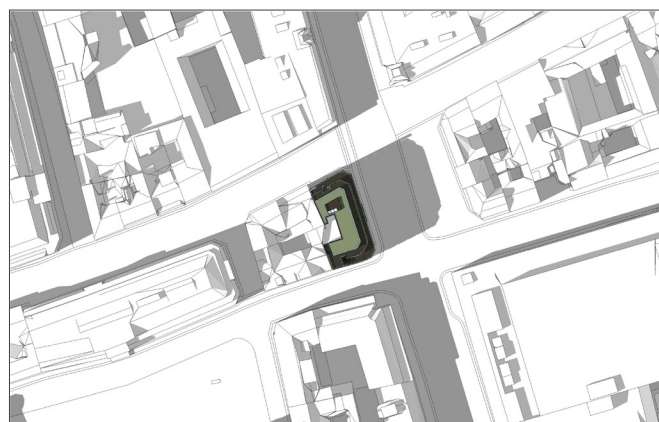
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammer viser at bygningens ekstra etage vil forøge skyggerne om eftermiddagen på Magasin Torvet i juni og marts kl. 16.00 i forhold til de eksisterende forhold.

(illustrationer HERBO-FORM/rönby.dk).



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2015

Området er udlagt i Kommuneplan 15 som ramme område for serviceerhverv. Indre by ligger indenfor Voldgaderne, hvor det gælder at området er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent. Indenfor disse områder med betydelige historiske værdier og helt særlige bevaringshensyn stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning. 50 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

Trafikstøj,

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan





Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

I Indre Bys Bydelsplan 2017-2020 er det visionen, at Indre By udvikles som et godt sted at bo, at Indre by fortsat vil tiltrække et varieret erhvervsliv samt at indre By fortsat vil opleves som attraktiv og unik for besøgende.

Bydelsplan 2017-2020 kan ses på Indre Bys Lokaludvalgs hjemmeside:

www.indrebylokaludvalg.kk.dk



	Det aktuelle lokalplanområde		Områder til serviceerhverv
	Områder til boliger (1-2 etager)		Områder til boliger og serviceerhverv

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 152 Strøget

Formålet med lokalplanen, er at sikre at Strøget opretholdes som citypræget butiksgade. Ligeledes er det lokalplanens formål, at fastsætte bestemmelser om facadeudformning med henblik på at sikre, at eventuelle ændringer af bygningens gadefacader samt skiltning m.v. sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

Lokalplan nr. 352 Vingårdsstræde

Formålet med lokalplanen er at sikre anvendelsen til butikksformål/stormagasin på ejendommen opretholdt, samt at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, herunder bebyggelsens facader mod Bremerholm og Lille Kongensgade, således at de eksisterende byarkitektoniske sammenhænge fastholdes.

Lokalplan nr. 359 Nikolaj Plads

Formålet med lokalplanen er at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde ved en blanding af funktioner, herunder en øget boligandel, bl.a. gennem konvertering af erhvervsarealer og udnyttelse af egnede tagetager mv. til boligformål.

Desuden skal lokalplanforslaget sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige



 Det aktuelle lokalplanområde  Gældende lokalplaner

Lokalplaner i kvarteret

enkeltbygninger og de bevaringsværdige, sammenhængende facaderækker, samt forbedre friarealforholdene. Desuden tilstræbes det, at der lægges vægt på en bymæssig tæthed.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

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

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

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

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

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl.

Skybrudssikring

Da lokalplanen er en bevarende lokalplan, der kun tillader en begrænset ombygning af ejendommens øverste etager og en forskønnelse af gavlen, vil der ikke blive stillet krav om skybrudssikring i lokalplanområdet.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf.

Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til papir, batterier og dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldsbeholdere skal placeres, så de let kan afhentes af Københavns Kommune, f.eks. i gården eller stueetagen. Det anbefales, at der afsættes plads til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra f.eks. restauranter, kantiner, storkøkkener, cafeer og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og - placering for boliger kan aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Drift.

Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke registreret jordforurening på matr.nr. 430 Øster Kvarter, København.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb,

åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Rottesikring

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

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

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

Lokalplan Østergade 27

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr. nr. 430, Øster Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for ombygning af ejendommen Østergade 27, hvor den eksisterende tilbagetrukne tagetage fjernes og to nye tilbagetrukne tagetager etableres. Lokalplanen udgør samtidigt det planmæssige grundlag for, at den eksisterende bygning af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares, samt at stueetagen fortsat anvendes til butiksformål der bidrager til et aktivt byliv og understøtter Strøgets funktion som handelsstrøg.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Ejendommens ombygning skal tilpasses den eksisterende bygnings arkitektoniske kvaliteter.
- Sikring af den eksisterende ejendoms bevaringsværdier som et unikt eksempel på en arkitektonisk stilart og hensyn til det bevaringsværdige lokalmiljø.
- Bygningens kunstværk 'Pigen med pelsdyret' skal bevares.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 430.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter. Endvidere kan de øverste etager anvendes til helårsboliger i henhold til tegning nr. 2.

Stueetagen skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. I stueetagen må der ikke indrettes liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Kommentar

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

Stk. 2. Boligstørrelser

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

- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

Kommentar

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres inden for de 25 % af arealer, der kan fritages fra beregningen af gennemsnittet, jf. a).

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

Stk. 3. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Stk. 4. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres indenfor lokalplanområdet er 600 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3500 m² bruttoetageareal.

Kommentar

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

§ 4. Vej- og stiforhold, promenader samt broer, byggelinjer og parkering

Eksisterende vejudlæg opretholdes.

§ 5. Parkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter i bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr 200 m² etageareal, dog 1 plads per 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads per 50 m² til butikker til pladskævende varer og 1 plads pr 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Parkering kan etableres udenfor området.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)

For boliger og erhverv skal 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 630 % for lokalplanområdet.

Stk. 2. Byggefelt

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 3 viste byggelinjer.

Den 7. etage på eksisterende ejendom kan nedrives. Der kan opføres 2 nye tilbagetrukne etager som henholdsvis 7. og 8. etage.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng og forbud mod større ombygninger

Den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige ejendom samt kunstværket 'Pigen med pelsdyret' må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller

lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevelag som den bebyggelse, den erstatter.

Stk. 4. Bygningshøjde og etageantal

Etablering af de to nye etager må opføres indenfor en samlet bygningshøjde på maksimalt 25,5 m over tærren, inklusive tagopbygning med grønt tag, men eksklusive værn på tagterasse.

Stk. 5. Husdybde

De øverste to etager skal udføres som tilbagetrukne etager for hvilket det gælder at:

- Udkræning mod gårdsiden må maksimalt være 80 cm.
- Husdybden på de ombyggede tagetager må ikke overstige mål angivet på tegning nr. 3.

Stk. 6. Byggelinje

Byggelinje for den nye bebyggelse fremgår af tegning nr. 3.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

For ny og ombygning af de øverste to tilbagetrukne etager samt forskønnelse af de fritstående gavle, gælder, at de i materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal tilpasses den eksisterende bygning og relatere sig til områdets miljø, med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Enhver tilbygning til den bevaringsværdige bygning skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, med mindre ændringerne overholder nedenstående bestemmelser.

Stk. 2. Ny bebyggelse, ombygning af de øverste etager samt de fritstående gavle

Facader:

Facader skal udføres i samme materiale som den eksisterende ejendom og patinere på samme måde. Dette gælder også for mindre bygningsdele.

Facader skal være udført i et andet forbandt og rytme end den eksisterende ejendom, således at udtrykket og detaljeringen fremstår som en fornyelse og tilføjelse til den eksisterende bevaringsværdige ejendom.

Facadeelementer skal opdeles i lodrette felter og spænde i hele facadens højde.

Vinduer, døre og indgangspartier:

Vinduespartier på de nye tilbagetrukne tagetager skal udgøre ca 30 % af facadelængden på 7. etage samt ca 60 % på 8. etage, og være transparent. Vinduespartierne skal spænde i hele facadens højde.

Vinduer og døre skal udformes i materiale svarende til og tilpasset den eksisterende bygnings vinduer og døre og skal have samme mørke kontrast til det lyse

facademateriale som i den eksisterende bygning. Der må ikke anvendes plastmaterialer eller aluminium. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes. Vinduer skal kun have klart glas.

Tag:

Taget skal være fladt.

Det flade tag over 8. etage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønt tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagkanter over 7. og 8. etage afsluttes med kobberforkanter. Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Der må ikke etableres teknik på det grønne tag eller tagterrassen udover nødvendig ventilation i form af mindre taghætter.

Der kan indrettes tagterrasse på tag over 8. etage i det på tegning nr. 3 markerede felt.

Tagterrasser:

Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

Terrasseværn udføres i detaljering og materialer der underordner sig husets underliggende materialer i farve og glans.

Tagterrasser skal udføres med gulv i træ.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Gavle:

De fritstående gavle skal have karakter af facader og beklædes med lyse facadeelementer, i keramisk materiale, svarende til den eksisterende bygning facadeelementer. Facadeelementerne opdeles i lodrette, overvejende rumhøje felter, i et format svarende til ejendommens sydlige trappetårn. Dog udføres ca hvert andet lodrette bånd med mindre mørkere felter.

De mørkere felter skal overvejende flugte vandret med vinduesbåndene på den eksisterende facade og udføres i samme højde som disse.

De mørkere felter skal integreres i designet af facaden som helhed, og skal være planforsænkede i forhold til det øvrige facademateriale. Disse felter må ikke være reflekterende. De mørkere felter kan udgøres af solceller efter ovennævnte princip.

Ovennævnte kan suppleres af begrønning.

Stk. 3. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at det svarer til ejendommens oprindelige udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Der må ikke etableres ny skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer og andet facadeudstyr på den bevaringsværdige ejendom, uden forudgående tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 4. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse må ikke etableres udvendigt på ejendommen.

Stk. 5. Antenneanlæg

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

Stk. 6. Belysning

Belysning af kunstværket 'Pigen med pelsdyret' skal udføres så tæt på den oprindelige belysning som muligt.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Opholdsarealerne, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til §6, stk. 1-6.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007. Der bør etableres et tæt støjværn og / eller lydruder i vinduerne for at skærme de fremtidige boliger mod støjgener i forbindelse med natlivet.

Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 152 tinglyst/bekendtgjort den 6. juni 1990 ophæves for denne ejendom.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde






- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Ejerlavsgrense
- - - Vejudvidelseslinje
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse



Tegning nr. 2 - Anvendelse



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bolig og/eller (service)erhverv på 7. og 8. etage



Tegning nr. 3 - Byggelinjer for ny bebyggelse, 7. og 8. etage



- - - - Lokalplanens afgrænsning
- - - - Matrikelskel
- - - - Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Ny 8. etage, tag over 8. etage
- Ny 7. etage, tag over 7. etage anvendes som tagterasse for 8. etage
- Eksisterende bygning, tag over eks. bygning anvendes som tagterasse for 7. etage
- Udvendige brandtrapper
- Udkragning over gårdfacade, max 80 cm
- Tagterasse



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, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den 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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalg har den 6. november 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Østergade 27.

Høringsperioden løber fra den 15. november 2017 til den 10. januar 2018

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. januar 2018

