



# HAUSER PLADS 30-32

## FORSLAG TIL LOKALPLAN HAUSER PLADS 30-32

Teknik og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hauser Plads 30-32.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den 20. juni til den 15. september 2025.



# Indhold

## Redegørelse 3

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund og formål ..... | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....   | 3  |
| Lokalplanens indhold .....            | 6  |
| Miljøforhold.....                     | 9  |
| Bevaringsværdige bygninger.....       | 10 |
| Kulturmiljø.....                      | 13 |
| Skyggediagrammer .....                | 14 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 16

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning.....                      | 16 |
| Kommuneplan 2024 .....                           | 16 |
| Lokalplaner i kvarteret .....                    | 16 |
| Københavns Kommunes overordnede strategier ..... | 17 |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....             | 17 |
| Spildevandsplan .....                            | 18 |
| Sikring mod oversvømmelse.....                   | 18 |
| Vandforsyningsplan .....                         | 18 |
| Varmeplanlægning .....                           | 18 |

## Tilladelser efter anden lovgivning 19

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Affald .....                             | 19 |
| Jord- og grundvandsforurening .....      | 19 |
| Museumsloven .....                       | 20 |
| Rottesikring .....                       | 20 |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus ..... | 20 |

## Bestemmelser 21

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                   | 21 |
| § 2. Område .....                                   | 21 |
| § 3. Anvendelse.....                                | 21 |
| § 4. Veje .....                                     | 23 |
| § 5. Bil- og cykelparkering .....                   | 24 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....         | 24 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 25 |
| § 8. Ubebyggede arealer .....                       | 29 |
| § 9. Støj og anden forurening .....                 | 30 |
| § 10. Retsvirkninger .....                          | 31 |
| § 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... | 31 |
| Kommentarer af generel karakter .....               | 31 |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegning 1 · Områdefrænsning .....                     | 33 |
| Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ..... | 34 |
| Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....           | 35 |
| Tegning 3 · Veje.....                                 | 36 |
| Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....             | 37 |
| Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....    | 38 |
| Tegning 5b · Porte .....                              | 39 |
| Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden .....        | 40 |
| Tegning 7a · Friareal .....                           | 41 |
| Tegning 7b · Byrum .....                              | 42 |
| Tegning 7c · Beplantning .....                        | 43 |

## Hvad er en lokalplan 44

## Praktiske oplysninger Bagsiden

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

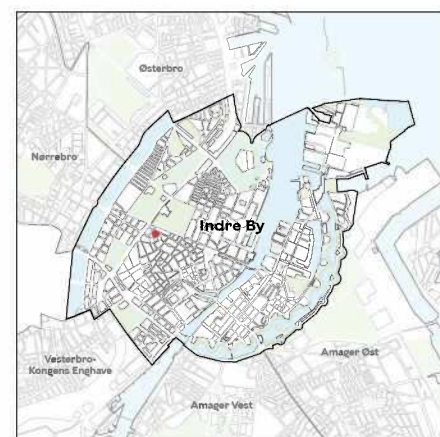
## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen afløser for lokalplanens område Byplan 59 Rosenborggade, der blev bekendtgjort den 25. juni 1969.

Ejeren af Hauser Plads 30-32 ønsker at udnytte rammerne i Københavns Kommuneplan 2024 og opnå mulighed for øget anvendelse til serviceerhverv på ejendommen. Ejeren ønsker også at ændre på frontispicen og tagformen på ejendommens østlige sidehus og øge bygningshøjden på dette med omtrent 1 m, udføre ny indretning af ejendommens gårdrum – herunder plante et træ, samt udføre udvalgte facadeændringer på det eksisterende byggeri. Formålet med lokalplanen er at udpege eksisterende bygninger som bevaringsværdige, at sikre et mere attraktivt opholdsareal for ejendommens beboere og brugere samt muliggøre serviceerhverv på en større del af ejendommen.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.



Områdets placering i bydelen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter udelukkende matr.nr. 204d Rosenborg Kvarter, København og ligger i den nordlige del af Middelalderbyen i Københavns Indre By. Matriklen ligger som en del af en større karré, der er omkranset af gaderne Hausergade, Hauser Plads, Åbenrå, Rosenborggade og Sankt Gertruds Stræde.

Lokalplanområdet har blandt andet bygninger med facader mod Hauser Plads. Karréen er primært indrettet med erhvervsanvendelse i de nedre etager og boliger på de øvre etager. Bygningerne på matriklen, der udgør lokalplanens område, anvendes i dag til erhverv samt til fem boliger, der alle ligger i bygningen med adressen Hauser Plads 30 og som er markeret på lokalplanens tegning 6 som 'eksisterende bygning A'. Omtrent 100 m fra lokalplanområdet ligger Rosenborg Slot og Kongens Have, der er det nærmeste grønne område. Omkring 250 m fra lokalplanområdet ligger Nørreport station.

## **Egenart**

Kvarteret omkring Hauser Plads er som en del af middelalderbyen kompakt bebygget og rumforløbene med gaderum, gårdrum og pladser virker som skåret ud i bygningsmassen. Det krogede og svungne gadenet med irregulære og mange formede karréer er en karakteristisk arv fra middelalderen, mens selve bygningerne er langt yngre, ikke mindst på grund af de ødelæggende katastrofer i 1728, 1795 og 1807. Bærende træk er en ensartet skala med nogenlunde ens bygningshøjder, korte facadelængder og klassisk proportionerede bygninger. Grundstammen er bygninger fra 1700-tallet og især 1800-tallet, hvor den afdæmpede klassicisme som byggestil er dominerende. De fleste af områdets bygninger stammer fra genopbygningen efter bombardementet af København i 1807, hvilket skaber et meget helstøbt gadebillede præget af en enkelt senklassicisme.

Områdets bebyggelsestype er helt overvejende randbebyggelse omkring store irregulære karréer, som er tætbebyggede med side- og baghuse. Randbebyggelsen indeholder primært boliger, eventuelt inklusive sidebygninger, som strækker sig ind i gårdrummene, og typisk med erhverv/forretninger i stueetagen. Baghusene indeholder primært erhvervsanvendelse.

Facaderne er overvejende i fire til fem etager, enkelte i tre etager. De fremstår primært med lyse pudsede facader, enkelte steder dog i blank mur. Facaderne har en enkel udsmykning, hvis overhovedet nogen, såsom indramning af døre og vinduer, friser og gesimsbånd, og med tætsiddende vinduer i helt ens takt, hvilket er et bærende udtryk i facaderne. Stueetagen er gerne markeret som bygningens base, eventuelt med en lidt mørkere farve, et lidt andet udtryk eller blot ved et gesimsbånd til den overliggende bygningsdel. Lokalplanrådets forhuse indgår i en sådan harmonisk facaderække med ensartede bygninger.

## **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hauser Plads, hvor der også er en offentlig parkeringskælder. På Hauser Plads færdes bilister, cyklister og gående på samme areal, og pladsen er skiltet som en gade med kørsel tilladt.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved en høj trafikintensitet på de to store omkringliggende veje, Nørre Voldgade og Gothersgade, hvor der er en del gennemkørende trafik. Hauser Plads forbindes til Gothersgade via Rosenborggade, Landemærket og Åbenrå, hvor der er meget begrænset biltrafik, men en del servicekørsel til de erhvervsdrivende.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 5C, 6A, 14, 15E, 94N, 150S, 184, 185, 350S fra Nørre Voldgade.

Området ligger ca. 250 m fra metrostationen Nørreport (M1 og M2), hvor der også kører S-tog og regionaltoget og er dermed stationsnært beliggende.

## **Almene boliger**

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Billede fra stedet – Eksisterende gårdtrum og bygninger. Blik mod syd.  
De hvide bygninger er nr. 32. Gul bygning er nr. 30A-B.



Billede fra stedet – Eksisterende gårdtrum og bygninger. Blik mod vest.  
De hvide bygninger er nr. 32. Gul bygning er nr. 32A.



Billede fra stedet – Eksisterende gårdtrum og bygninger. Blik mod nord.  
Hvid bygning er nr. 32. Høj gul bygning til venstre er nr. 32A. Lav gul bygning er nr. 30C. Mellem-høj gul bygning er nr. 30A-B.



Billede fra stedet – Eksisterende gårdtrum og bygninger. Blik mod øst.  
Lav gul bygning er nr. 30C. Mellem-høj gul bygning er nr. 30 A-B. Hvid bygning er nr. 32.



Billede fra stedet – Eksisterende facaderække mod Hausergade og Hauser Plads. Blik mod øst.  
Bygningsnumre fra venstre: Grå bygning er Hausergade nr. 34, hvid bygning er Hauser Plads nr. 32, hvid bygning er Hauser Plads nr. 30, hvid bygning er Hauser Plads nr. 28, sandfarvet bygning er Hauser Plads nr. 26, lysegrå bygning er Hauser Plads nr. 24.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen udpeger alle bygninger inden for lokalplanens område som bevaringsværdige og beskriver hvilke bygningsændringer, der er tilladte. Øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Den tidligere byplan regulerede, at nye anvendelser beliggende højere end første sal skulle være til bolig. Denne lokalplan muliggør i større grad anvendelse til serviceerhverv samt håndværk og værksteder. Det skyldes blandt andet, at kommuneplan 2024 har muliggjort erhverv over første sal for lokalplanens område, samt at det er vurderet at lokalplanens baghus/pakhus i nr. 32A beliggende mod nabomatrikelnumrene 209, 210, 211, 215 Rosenborg Kvarter, København ikke er egnet til beboelse.

I gårdrummet mellem bygningerne, der indgår i lokalplanen, plantes mindst ét nyt træ. Der etableres 10 cykelparkeringspladser og en bilparkeringsplads reserveret til en almindelig handicapeget bil. Bil- og cykelparkeringen på terræn er indpasset i gårdrummets indretning.

I kælderetagen under ejendommens østlige sidehus, som er markeret på lokalplanens tegning 6 som 'eksisterende bygning D' placeres ejendommens affaldshåndtering for henholdsvis bolig og erhverv, cykelparkering (udover cykelparkeringen på terræn) og depotrum hørende til boliger. Der etableres elevatoradgang til kælderetagen, således at affald kan afhentes, og cykler kan parkeres. Elevatoren har en størrelse på mindst 1,1 m x 2,1 m og med døre med en fribredde på mindst 1 m.

### Anvendelse

I området fastlægges stueetagerne (1. etage) med facader mod Hauser Plads eller mod Hausergade til publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv. Stueetagerne (1. etage), der ikke har facader mod Hauser Plads eller mod Hausergade, fastlægges til serviceerhverv, håndværk og værksteder. Etagerne fra og med første sal (2. etage) og højere skal indrettes til serviceerhverv. Dog gælder det for adressen Hauser Plads 30, som er markeret på lokalplanens tegning 6 som 'eksisterende bygning A', at etagerne højere end stueetagen skal have anvendelse som bolig, hvilket også er den aktuelle anvendelse.

Der er krav om, at eventuelle private udstøttede ungdomsboliger, der kan opføres med små boligstørrelser, lav parkeringsdækning og mindre friareal, skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Disse boliger kan desuden anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunen.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

I stueetagen (1. etage) muliggør lokalplanen blandt andet butikker til daglig- og udvalgsvarer med et samlet etageareal, der ikke må overstige 700 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 300 m<sup>2</sup> og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>.

Butikkerne vil kunne være med til at fastholde det byliv, som allerede i dag findes i kvarteret omkring Kultorvet og Hauser Plads.

Butikkerne vil udelukkende kunne indrettes i eksisterende lokaler. Den tidligere gældende byplan muliggjorde butiksanvendelse for ejendommens to nederste etager, på betingelse af, at butikkerne *'efter magistratens skøn' havde en 'naturlig tilknytning til kvarterets bebyggelse'*. Lokalplanen giver derfor ikke en øget mulighed for butiksanvendelse i forhold til det, som den gældende byplan

muliggjorde. Butiksanvendelsen vurderes ikke at give en mærkbar stigning af trafikken i området.

### **Fremtidige trafikforhold**

Der vil ikke komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Der vil ikke komme mærkbar mere cykeltrafik på de omkringliggende veje.

De eksisterende overkørsler ud af området opretholdes.

Renovation og varelevering skal ske fra Hauser Plads, hvor der er frigjort et areal til renovation samt varelevering, da det ikke er muligt at komme ind i gården med et stort køretøj.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringen er ved ændret anvendelse af eksisterende byggeri samt udnyttelse af tagetager fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af stationsnærheden til Nørreport Station.

Der må ikke etableres bilparkeringspladser på terræn, undtagen handicapparkering.

Der vil være adgang til handicapparkering, hvorimod renovation, afsætning og varelevering skal ske fra Hauser Plads.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være 1 handicapparkeringsplads og 10 cykelparkeringspladser på terræn, når området er fuldt udbygget.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de skal placeres inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Ejendommen er udformet som en randbebyggelse og ligger som en del af en større karré. Ejendommen har facader, der vender mod Hauser Plads og Hausergade. Mod ejendommens indre gårdrum ligger to sidehuse samt to baghuse.

Med lokalplanen planlægges der for en række facadeændringer, og for det østre sidehus med adressen Hauser Plads 30A-B, som er markeret på lokalplanens tegning 6 som 'eksisterende bygning D', kan frontispicen ændres og tagryggen kan forhøjes med ca. 1 m.

Lokalplanen udpeger alle bygninger inden for lokalplanens område som bevaringsværdige og beskriver hvilke bygningsændringer, der er tilladte. Øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## Byrum

Arealet omkring bygningerne på matriklen udgør friarealet for ejendommens anvendelser – både for boliger og erhverv. Friarealet vurderes som passende for de i lokalplanens § 7 beskrevne mulige ændringer. Det er derfor vigtigt, at arealerne indrettes som et attraktivt udendørs opholdsareal for både beboere og brugere.

Der plantes mindst et løvfældende træ, der med tiden kan opnå en højde på mindst 6 m. Omkring træet opsættes en bæk. Der opsættes stativer til 10 cykel-parkeringspladser og etableres en plads til parkering af en almindelig handicap-egnet bil.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer

Lokalplanområdet indeholder to eksisterende træer af arten ahorn. De to ahorn-træer er placeret i skel mod nabomatrikel 215, Rosenborg Kvarter, København. Disse to ahorntræer udpeges ikke som bevaringsværdige, da træernes vækstforhold vurderes ikke at understøtte et langt liv, og da træerne har været topkappet.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal plantes mindst et nyt træ i ejendommens indre gårdrum. Træets placering er vist på lokalplanens tegning 7c. Der stilles i lokalplanen ikke krav til træets art, men der stilles krav til træets placering, til dets størrelse, og om at det skal være løvfældende.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder.

Butikker tillades i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om detailhandel. I medfør af kommuneplanen skal stueetagen i randbebyggelse i den til detailhandel udpegede bymidte - som lokalplanområdet er en del af - normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.



Visualisering den 30. oktober kl. 14.30, der viser et eksempel på ændringer af byggeriet i overensstemmelse med lokalplanen. Facade mod Hausers Plads og mod Hausergade. Illustration: Over Byen Arkitekter.



Visualisering den 30. juni kl. 13.30, der viser et eksempel på ændringer af byggeriet og af gårdrummet i overensstemmelse med lokalplanen. Blik mod øst.  
Illustration: Over Byen Arkitekter.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

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

Lokalplanen skal muliggøre en øget anvendelse til serviceerhverv samt udvalgte bygningsændringer af den eksisterende bebyggelse; herunder ændringer af eksisterende facader såsom ændringer af vinduesfelter og ændring af eksisterende frontispice og forhøjelse af et tag med ca. 1 m.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

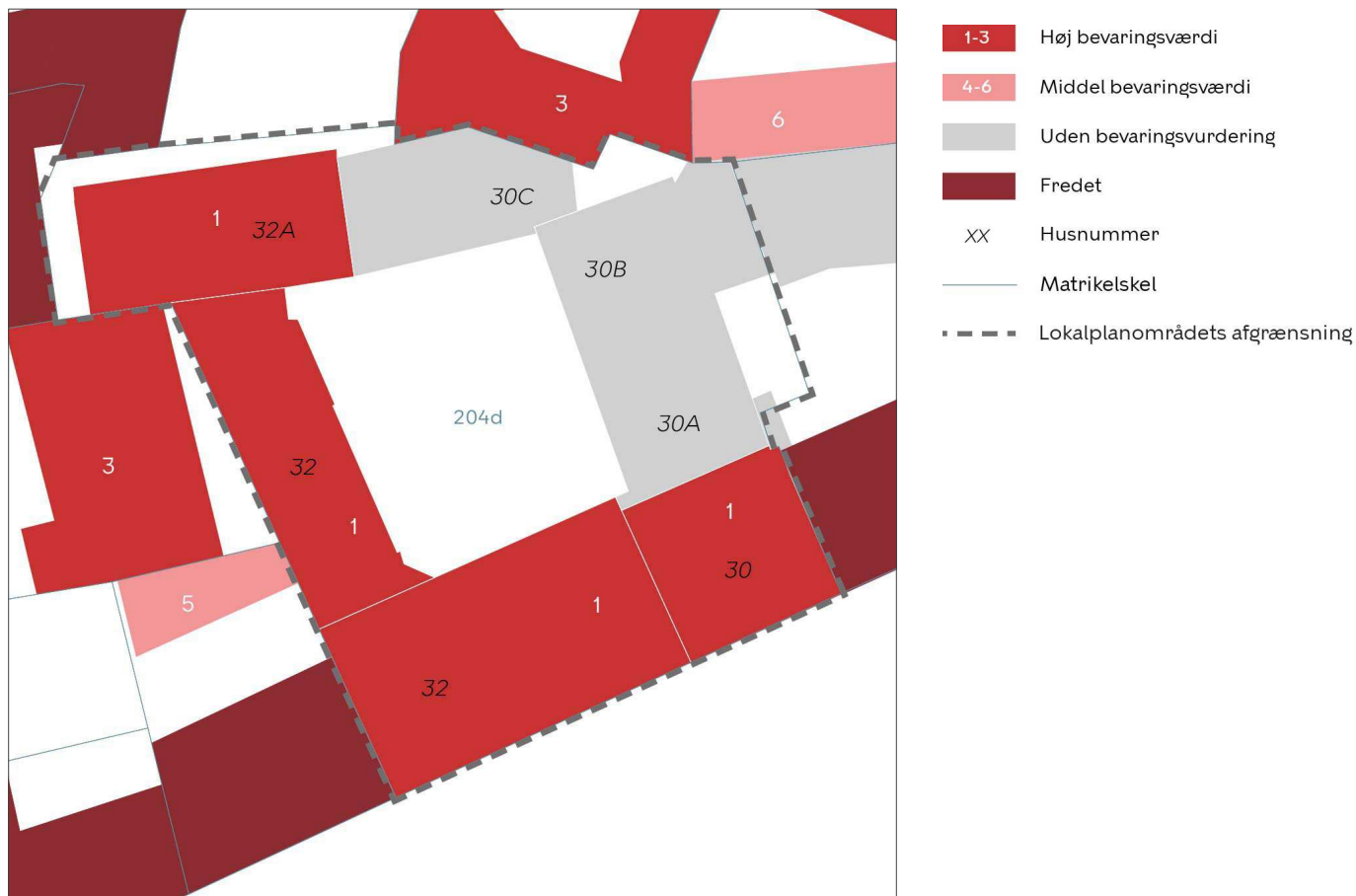
Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.



Visualisering den 30. juni kl. 13.30, der viser et eksempel på ændringer af byggeriet og af gårdrummet i overensstemmelse med lokalplanen. Blik mod nord. Illustration: Over Byen Arkitekter.



Visualisering den 30. juni kl. 11.00, der viser et eksempel på ændringer af byggeriet og af gårdrummet i overensstemmelse med lokalplanen. Blik mod vest. Illustration: Over Byen Arkitekter.



SAVE-kort.

## Bevaringsværdige bygninger

I 1809 startede handelsmanden Conrad Hauser bebyggelsen af sit eget hus i nr. 32 og 32A bestående af forhus, sidehus og pakhus/baghus. Huset var det første af bygningerne omkring Hauser Plads ved genopbygningen efter bombardementet i 1807. I 1811-13 opførte Conrad Hauser på grunden ved siden af et 12 vinduesfag langt hus i to etager, der i 1856 blev nedrevet og i stedet opførtes de to ejendomme, der i dag ligger på Hauser Plads 28 og 30.

### Alle bygninger er bevaringsværdige

Med lokalplanen udpeges alle eksisterende bygninger i lokalplanområdet som bevaringsværdige.

Bygningerne Hauser Plads 32 og 32A herunder sidehus og pakhus/baghus samt forhuset Hauser Plads 30 var tidligere fredet og er derfor registreret med en bevaringsværdi 1 i SAVE-registret. Fredningen blev ophævet i 2019, særligt med henvisning til store indvendige ændringer. Bygningerne er fortsat registreret med en bevaringsværdi 1 i SAVE-registret. Registreringen gælder udelukkende bygningernes eksteriør. Sidehuset 30A-B og baghuset 30C er uden SAVE-vurderinger, da der ikke tidligere er blevet lavet en særskilt registrering af disse bygninger. Begge disse bygninger bliver i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige.

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig, vil en ydre ændring af bygningen forudsætte en dispensation fra lokalplanen. Det gælder fx, hvis der er ønske om at ændre på facader. En undtagelse er dog, at lokalplanen giver mulighed for en række bygningsændringer, der er beskrevet i lokalplanen. Disse ændringer kan udføres uden krav om en forudgående dispensation fra lokalplanen.

### **Bygningen, Hauser Plads 30**

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at den vurderes som et godt og tidstypisk eksempel på senklassicismen med velproportioneret facade og fine detaljer. Den er en del af en harmonisk facaderække og er med til at definere det historiske miljø omkring Hauser Plads.

Bevaringsværdien knytter sig til facadens meget præcise udformning.

Ejendommen har fem vinduesfag og fem etager og er opført i 1858 i karakteristisk senklassicisme med en harmonisk og velproportioneret facade, med pudsede lyse mure, regelrette og taktfaste vinduer med indfatninger og en fint tegnet kvaderfugning. Stueetagens base er diskret markeret med en lidt anden fugning og et kordonbånd, og øverste etage er ligeledes markeret med et kordonbånd under vinduerne. Taget er et saddeltag med røde tegl og kviste. Bygningen er opført samtidig med og i nær beslægtet arkitektur med naboejendommen i nr. 28.

### **Bygningen, Hauser Plads 32 og 32A**

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at den vurderes som yderst bevaringsværdig i kraft af forhusets markante, præcise og velproportionerede facade. Forhuset indgår som en del af en harmonisk facaderække, der følger sig ind i og bidrager til det historiske miljø omkring Hauser Plads. Bygningen er også bevaringsværdig som et samlet kompleks af for- og baghuse omkring et intimt gårdmiljø. Denne udformning er tidstypisk som et byarkitektonisk træk for middelalderbyens labyrintiske bebyggelse.

Det samlede anlæg med forhus, sidehus og pakhus/baghus stod færdigt i 1813. Til forhusets facade på syv vinduesfag og i fire etager knyttede der sig ved opførelsen en portbygning i en etage beliggende mellem nr. 30 og nr. 32. I 1892 blev portbygningen på et vinduesfag med Gotfred Tvede som arkitekt forhøjet til fire etager og dermed samme højde som nr. 30 og nr. 32, der nu fremstår sammenbyggede. Ved samme lejlighed blev facaden fornyet og alle vinduer udskiftet.

Bevaringsværdien for forhuset samt portbygningen knytter sig specifikt til facadens præcise udformning og høje bygningsmæssige kvalitet. Bevaringsværdien for bygninger ud til baggården knytter sig i højere grad til det samlede gårdmiljø.

Forhusets facade vurderes at være en af Hauser Plads mest markante. Den har hvide pudsede mure, en vandret opdeling af facaden med kraftige, profilerede gesimsbånd – såkaldte kordonbånd – under de taktfaste og tætsiddende vinduer, der er udført med indfatninger. Stueetagen har kvaderfugning, der bøjer ned ved en slutsten over det halvcirkulære blændingsfelt over stueetagens vinduer, og en klassicistisk portal er symmetrisk placeret i midterfaget. Portbygningens enlige brede vinduesfag knytter sig til hovedfacaden. Mod pladsen fremstår taget som et saddeltag med røde tegl og med kviste, men ved tagryggen ændrer taget sig til mansardtag ind mod gården, hvilket også er tagformen på sidehusets og pakhusets/baghusets tag; den øvre del har tagpap, mens den nedre mansardetage har tegl i rød og tætsiddende kviste. Forhusets og sidehusets gårdfacader er pudsede, lyst malede facader med tætte regelmæssige vinduesrækker, der svarer til forhusets etager.

Pakhuset/baghuset nr. 32A, der ligger som en tværgående bygning, har mansardtag og pudsede mure malet i en brækket gul farve, der er karakteristisk for baghusene på matriklen. De frie gavle har vinduer, mens bygningens langside, der vender ind mod egen matrikel, er sammenbygget med sidehuset og har desuden et lille frit facadestykke på hver side, hver med et fag vinduer, der hvor gavlen/taget ligger frit. Facaden på langsiden mod nord mod nabomatrikelnumrene

215 Rosenborg Kvarter, København og 211 Rosenborg Kvarter, København er udført med fire store kviste i mansardtaget og med vinduer i fem fag i fire etager. Vinduerne på fem fag i fire etager er på tidspunktet hvor denne lokalplan skrives tildækkede grundet manglende byggetilladelse.

### Bygningen, Hauser Plads 30A-B

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at den vurderes at være en del af et bevaringsværdigt baggårdsmiljø og også bevaringsværdig i sig selv som en velproportioneret bygning i en traditionel stil, der til dels ved ombygning er blevet præget af mellemkrigstidens arkitektur som bedre byggeskik og nyklassicisme.

Bygningen er opført som sidehus til forhusbygningen Hauser Plads 30 med en bygningsdybde, der svarer til forhusets bredde. Det er opført omkring år 1860 som et pakhus i to etager med saddeltag med afvalmede gavle i en traditionel stil. Bygningens hovedfacade, der vender mod vest ind mod gården på egen matrikel, er på ni vinduesfag med et bredt midterfag med luger og en gavlkvist over, og en stueetage, der oprindelig stod med store portpartier. I 1939 bliver bygningen udbygget, ved at saddeltaget blev erstattet af et mansardtag med fuld etage og med kviste i mansarden, stueetagens porte bliver erstattet af almindelige vinduer i samme takt som førstesalens, og midterfagets luger bliver udskiftet med fløjddøre med vinduer i. Siden da er der på det øverste tag kommet tagvinduer, men ellers står bygningen i det store hele uændret med pudsede mure malet med samme brækkede gule farve som pakhuset/baghuset i nr. 32A og baghuset nr. 30C.

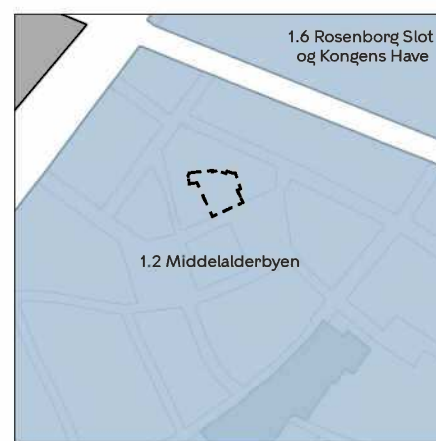
### Bygningen, Hauser Plads 30C

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at den vurderes at udgøre en del af et bevaringsværdigt baggårdsmiljø.

Baghus ligger på nordsiden af ejendommens baggård i forlængelse af pakhuset/baghuset nr. 32A. Bygningen er opført omkring 1860. Bygningens sydvendte facade (facaden der vender ind mod ejendommens gårdrum) er opført i to etager, mens den nordvendte facade (ind mod nabomatriklerne 215 Rosenborg Kvarter, København og 216a Rosenborg Kvarter, København) blot har én etage. Bygningen har derfor et tilsvarende skævt saddeltag. Bygningen var delvis en staldbygning og havde oprindelig en fin symmetrisk facade med murstik og friser omkring to store portpartier i stueetagen og med et dørparti i midten. På førstesalen var der fem fag vinduer. Stueetagen bliver senere i 1800-tallet dækket af en enetages udbygning ind i gårdrummet med en træbarak til stald. Denne nedrives igen ved ombygning i 1929, hvor stueetagens facade genetableres med to porte og en dør. Ved ombygningen i 1939 bliver første salens vinduesfag sammenbyggede til to brede og et smalt vinduesfag, svarende til muråbningerne i stueetagen med to porte og en dør. I 1959 bliver bygningen forlænget ved at smøgen ind mod pakhuset i nr. 32A bliver overbygget, så der i stedet kommer en port med en førstesals etage og tag over. Senere igen bliver stueetagens facadeporte udvidet og erstattet med store vinduespartier (hvilket er det udseende, som bygningen har i dag) og med pudsede mure malet med samme brækkede gule farve som de øvrige af baggårdens baghusbygninger (pakhuset/baghuset i nr. 32A og nr. 30A-B).

## Kulturmiljø

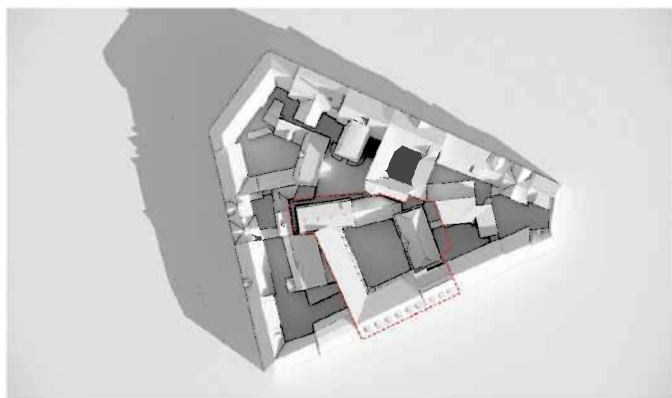
Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i Københavns Kommuneplan 2024. Ændringer i lokalplanens bebyggelse er planlagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø bevares.



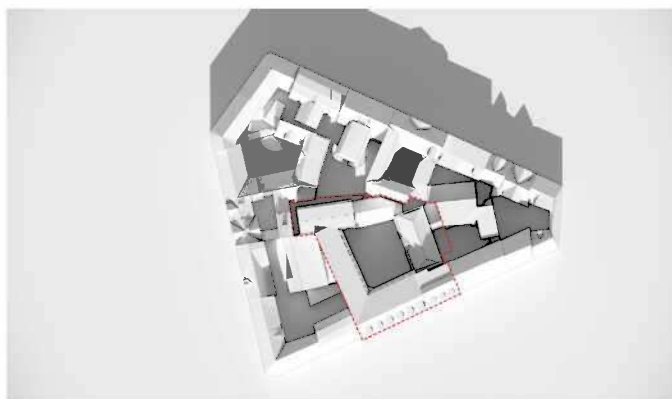
Kulturmiljø udpeget i  
Kommuneplan 2024

----- Lokalplanrådets afgrænsning  
Kulturmiljø i Kommuneplan 2024.

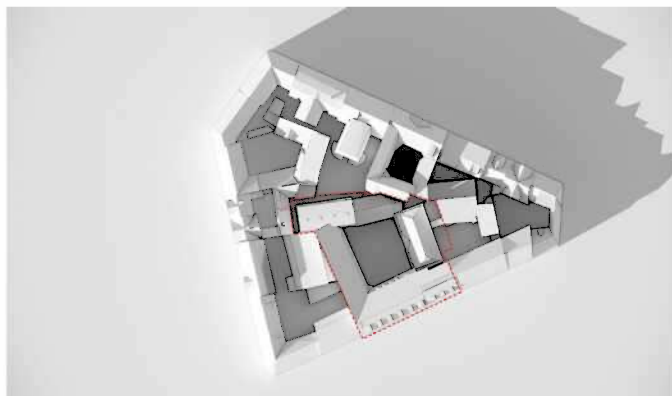
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

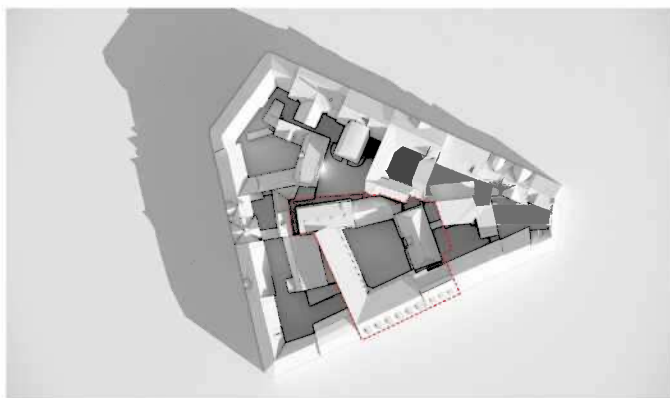


21. marts kl. 12.00.

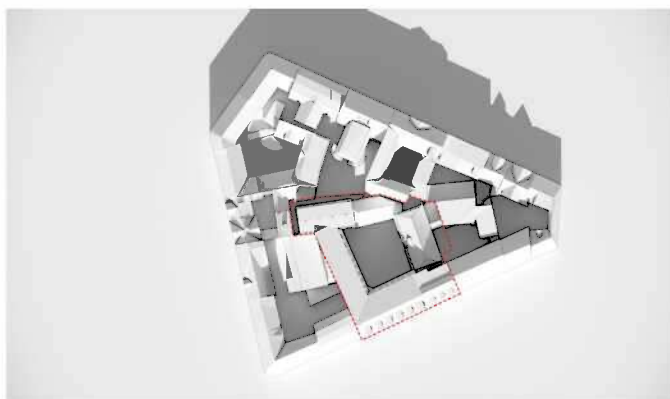


21. marts kl. 16.00.

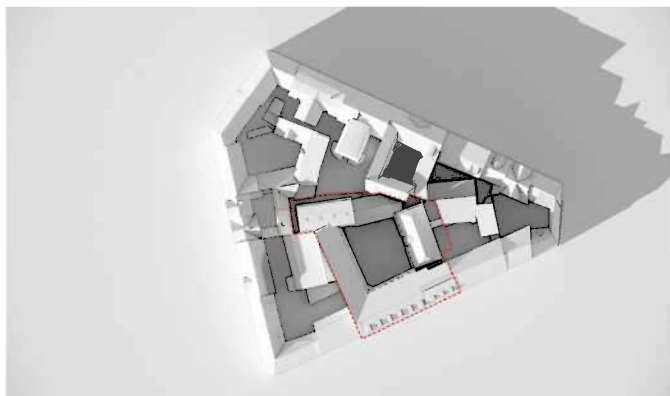
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



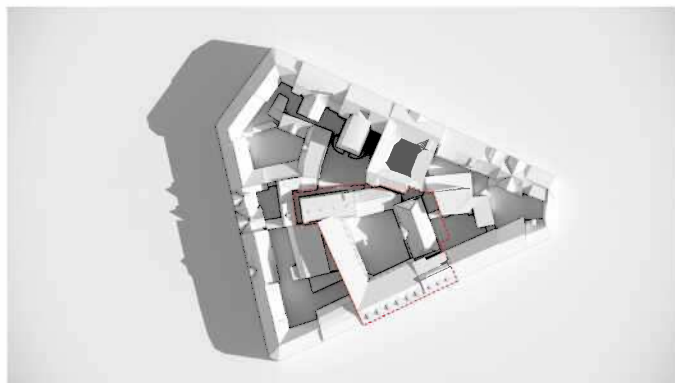
21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

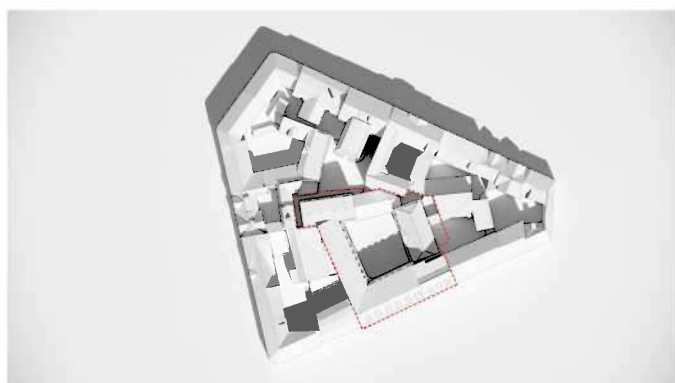
Skyggediagrammerne viser, at der med lokalplanens ændringsmuligheder ikke ses nogen ændringer i skyggeforholdene for det af lokalplanen omfattede område, eller for naboejendommene.

*Illustrationer: Over Byen Arkitekter.*

## Eksisterende forhold



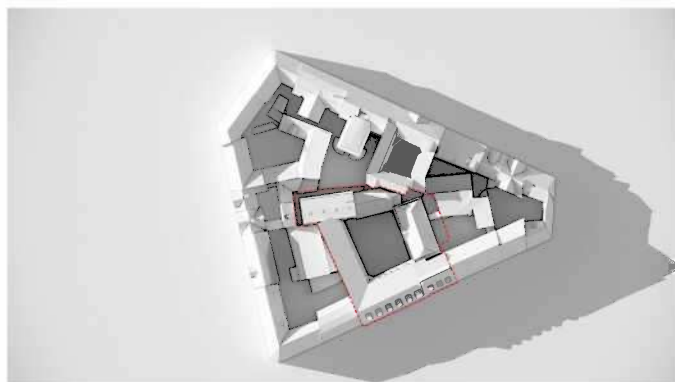
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

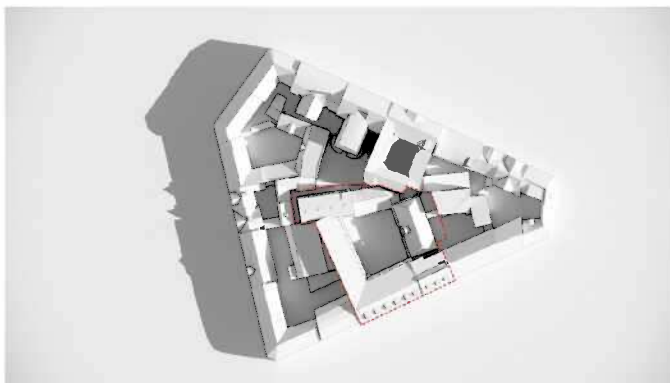


21. juni kl. 16.00.

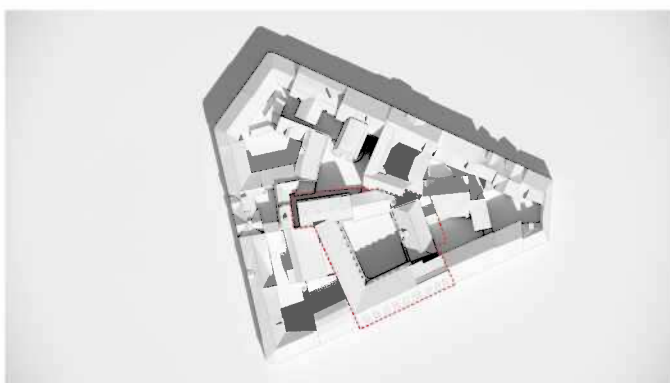


21. juni kl. 19.00.

## Muliggjort med lokalplanen



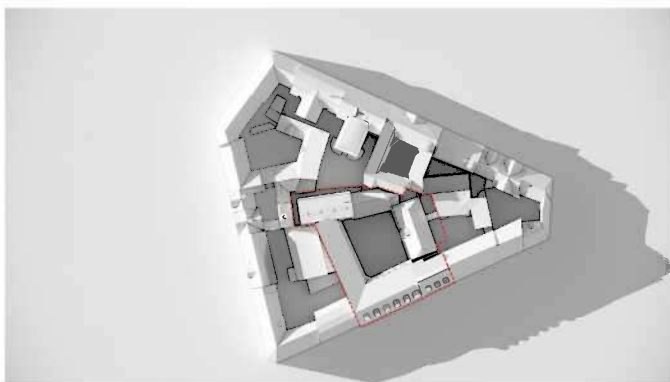
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning, håndværk og værksteder, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 365.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 5.000 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er der ikke fastlagt en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet. Det skyldes, at der i disse områder, som allerede er tæt bebyggede og rummer særlige bevaringshensyn, også er behov for udviklingsmuligheder.

Størstedelen af Indre By og nogle områder på Christianshavn er i kommuneplanen friholdt for standardiserede bestemmelser om byggemuligheder m.v.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Indre by Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at skabe flere ikke-kommercielle opholdsrum, flere boliger ved at konvertere tomme kontor- og erhvervslokaler (uden nybyggeri), mindre gennemkørende trafik, bedre og mere tilgængelig cykelparkering for beboere og at fremme lokale specialbutikker.

## Lokalplaner i kvarteret

### Byplan 36 Åbenrå

Formålet med byplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af området og at regulere, hvilke ændringer af bebyggelsen, der er tilladte. Herunder at fastlægge anvendelsen til boliger. For de to nederste etager bestemmer byplanen, at der desuden kan indrettes forretnings- og kontorlokaler og lignende som efter magistratens skøn har naturlig tilknytning til kvarterets bebyggelse.

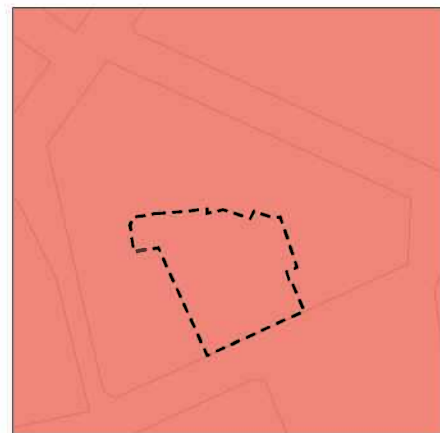
### Byplan 59 Rosenborggade

Formålet med byplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udviklingen af området og at regulere, hvilke ændringer af bebyggelsen, der er tilladte. Herunder at fastlægge anvendelsen til boliger. For de to nederste etager bestemmer byplanen, at der desuden kan indrettes forretnings- og kontorlokaler og lignende som efter magistratens skøn har naturlig tilknytning til kvarterets bebyggelse.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- \*** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



- Bymidte**
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2024.

### Lokalplan 164 Købmagergade

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for området og bestemme, at stueetagen samt kælder, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, fastlægges til publikums orienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende, og at hindre at disse etager indrettes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende. Lokalplanen bestemmer også, at ændringer af bygningers gadefacader samt skiltning m.v. skal ske under hensyntagen til gadebilledet og til den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

### Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv).

### Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

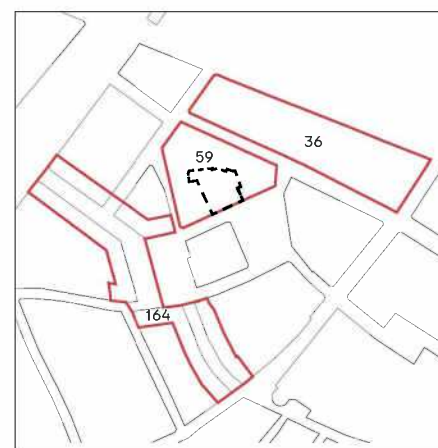
I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).



— Gældende lokalplaner

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase \[www.kk.dk/publikationer\]\(http://www.kk.dk/publikationer\).](http://www.kk.dk/publikationer)

## Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke viden om aktiviteter, der kan have forurenede matr.nr. 204d Rosenborg Kvarter. Arealet er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder, at det skal forventes at jord og grundvand kan være lettere forurenede.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser).

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det 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.

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelægning af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at udpege alle eksisterende bygninger i lokalplanens område som bevaringsværdige,
- at fastlægge, hvilke bygningsændringer der er tilladte, og at øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen,
- at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 204d Rosenborg Kvarter, København og alle parcel-  
ler, der efter den 3. marts 2025 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

#### *Boliger*

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, caféer, liberale erhverv, kontorer, klinikker, lagerplads, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder.

I stueetagen (1. etage) skal bygningerne med facade mod Hauser Plads eller Hausergade anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv.

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og tegning 2b.

#### **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. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 3 e) om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 og 2 om krav til parkeringspladser og i § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for hver matrikel for sig.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige socialt betingede behov.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m<sup>2</sup> i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m<sup>2</sup>. Fællesbolig- arealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer ind- går i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger. Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Kommentar**

*Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spise- stue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.*

### Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etage- arealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

#### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, be- boerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.*

### Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### **Kommentar**

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

### Stk. 6. Forurenende virksomhed

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

#### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 700 m<sup>2</sup> etageareal. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 300 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål.*

#### **Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etage) vist på tegning 2a gælder, at bygninger med facade mod Hauser Plads eller Hausergade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stueetagen (1. etage) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

#### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og tegning 2b.

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Overkørsel**

Overkørsel skal placeres, som vist på tegning 3.

#### **Stk. 2. Andre udlæg og anlæg af veje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1 og stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal ikke være pladser til bilparkering, bortset fra, 1 handicapparkeringsplads til boligerne, der skal placeres som vist på tegning 4.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal udføres som en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn og i konstruktion skal placeres som vist på tegning 4.

#### **Kommentar**

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens højde

*For bygning D vist på tegning 6 (det østre sidehus, Hauser Plads 30 A-B)*

- a) Bygningen må højst udføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjde. Bygningshøjden måles fra naturligt terræn.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 3,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

### Stk. 2. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan uden dispensation ændres eller ombygges, som angivet i § 7.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger**

Bevaringsværdige bygninger, jf. § 6, stk. 2 og tegning 5a, må ændres eller ombygges, som det fremgår nedenfor. Øvrige ændringer eller ombygninger kræver dispensation, jf. § 6, stk. 2b.

### **Stk. 2. Tilladte ændringer, bygning A**

*Vist på tegning 6 (forhus, Hauser Plads 30)*

- a) Farven på facaderne skal være lys sand eller hvid. Bygningens base, der her defineres fra terræn til og med kordongesimsbåndet mellem stueetagen og førstesalen skal være sand, hvid eller grå. Hver facade må kun have én farve på basen og kun en farve fra førstesalen og højere.
- b) Porte skal være i farverne grå eller mørkegrønne.
- c) Døre skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- d) Vinduer skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- e) Glas i vinduer eller i døre skal være af gennemsigtigt (klart) glas. Vinduer i stueetagen må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- f) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

### **Stk. 3. Tilladte ændringer, bygning B, facade a**

*Vist på tegning 6 (forhus, Hauser Plads 32)*

- a) For stueetagen (1. etage) kan brystningen på vinduer i gadefacaden sænkes til en højde højere end bygningens eksisterende grånitsokkelflise. Alle vinduer skal udføres med samme brystningshøjde. Der må ikke foretages øvrige ændringer af vinduesfelterne eller af det halvcirkulære blændingsfelt over vinduerne.
- b) Farven på facaden skal være lys sand eller hvid. Bygningens base, der her defineres fra terræn til og med kordongesimsbåndet mellem stueetagen (1. etage) og førstesalen (2. etage) skal være sand,

hvid eller grå. Hver facade må kun have én farve på basen og kun én farve på førstesalen og højere.

- c) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- d) Glas i vinduer eller i døre skal være af gennemsigtigt (klart) glas. Vinduer i stueetagen må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) Vinduer skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- f) Døre skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- g) Porte skal være i farverne grå eller mørkegrønne.
- h) Den eksisterende store gadelampe, der for nuværende har en placering på gadefacaden over indgangsdøren til stueetagen ud for vinduesfaget længst mod øst, må flyttes til en placering på facaden af port-tilbygningen i en højde mellem vinduet på første salen og portåbningen.

#### **Stk. 4. Tilladte ændringer, bygning B, facade b**

*Vist på tegning 6 (forhus mod gårdrum og vestre sidehus, Hauser Plads 32)*

- a) Farven på facaden skal være hvid.
- b) Porte skal være i farverne grå eller mørkegrønne.
- c) Døre skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- d) Vinduer skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- e) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- f) Glas i vinduer eller i døre skal være af gennemsigtigt (klart) glas. Vinduer i stueetagen må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- g) For stueetagen (1. etage) kan brystningen på de fire eksisterende vinduer, beliggende længst mod syd i sidehuset, fjernes, så vinduerne kan gå til terræn. Der må ikke foretages øvrige ændringer af vinduesfelterne. Disse fire åbninger må udføres som vinduer og/eller som døre.
- h) For stueetagen (1. etage) kan der ved opgangsdøren længst mod nord i sidehuset etableres en trappe med dimensioner på højst 1,5 m x 3 m. Værn ved trappen skal udføres med lodrette balustre i metal eller træ. Ved runde balustre må de have en maks. diameter på 15 mm. Ved kantede balustre må de have en størrelse på højst 15 mm x 15 mm. Farven på trappe og værn skal være hvid, grå eller mørkegrøn. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### **Stk. 5. Tilladte ændringer, bygning C**

*Vist på tegning 6 (vestre baghus/pakhus, Hauser Plads 32A)*

- a) Farven på facade c og facade d vist på tegning 6 skal være gul.
- b) Døre skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- c) Vinduer, døre til franske altaner og værn skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Vinduer samt døre til franske altaner skal udføres med sprosser.
- e) Der kan etableres højst én fransk altandør på hver etage. De franske altandøre må etableres i facade c vist på tegning 6. De franske

altandøre skal have en bredde på højst 1,7 m og en højde højst 2,5 m.

- f) Der kan etableres værn ved de franske altandøre. Værn skal udføres som lodrette balustre i metal eller træ. Ved runde balustre må de have en maks. diameter på 15 mm. Ved kantede balustre må de have en størrelse på højst 15 mm x 15 mm.
- g) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- h) Vinduer med placering i 'facadeforløb, hvor der ikke må være gennemsigtigt glas' på tegning 6 skal fra første sal (2. etage) og højere udføres som ugenomsigtige (både ind ad og ud ad vinduerne) for at hindre indbliksgener. Vinduer i stueetagen må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

## **Stk. 6. Tilladte ændringer, bygning D**

*Vist på tegning 6 (østre sidehus, Hauser Plads 30A-B)*

- a) Farven på facade e vist på tegning 6 skal være gul.
- b) Gesimsbånd skal være hvide, grå eller gule.
- c) Døre skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne.
- d) Vinduer, kvistdør, døre til franske altaner og værn skal være i farverne hvide, grå eller mørkegrønne. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Vinduer, kvistdør og døre til franske altaner, skal udføres med sprosser. Tagvinduer kan udføres uden sprosser. Vinduer udført som beskrevet i § 7, stk. 6 h) kan udføres uden sprosser.
- f) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- g) Glas i vinduer eller i døre skal være af gennemsigtigt (klart) glas. Vinduer i stueetagen må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- h) For stueetagen (1. etage) kan der i facade e, vist på tegning 6, etableres op til fem nye vindues- og/eller dørpartier. Vindues- og/eller dørpartierne skal centreres mellem to af de overliggende vinduespartier på førstesalen (2. etage). Hvert enkelte af vindues- og/eller dørpartierne skal have en bredde, der svarer til to af førstesalens (2. etage) vinduesfelter samt midterstykket mellem disse. Det vil sige en bredde på ca. 2,7 m pr. vindues- og/eller dørparti. Disse vindues- og/eller dørpartier må have en højde målt fra terræn på højst 2,8 m. I frontispicen skal vindues- og/eller dørpartiet placeres centreret.
- i) For facade e, vist på tegning 6, må frontispiciens frontgavl (trekanter der afslutter den eksisterende frontispice) ændres til en rektangulær attika-lignende frontgavl. Den nye del, der erstatter den eksisterende frontgavl, må have en højde på højst 1 m målt fra overgangen mellem den nedre del af mansardtaget (tagfladerne med den største hældning) og den øvre del af mansardtaget (tagfladerne med den mindste hældning). Og en bredde mindre end den underliggende frontispices facadestykke.
- j) Der må etableres et værn ved den nye frontgavl i facade e vist på tegning 6. Værnet må udføres som lodrette balustre i metal eller træ. Ved runde balustre må de have en maks. diameter på 15 mm. Ved kantede balustre må de have en størrelse på højst 15 mm x 15 mm.

- k) For facade e, vist på tegning 6, må der på første sal (2. etage) og på anden sal (3. etage) etableres én fransk altandør på hver af etagerne. De franske altandøre skal etables centreret i frontispicen og med en bredde på højst 1,5 m.
- l) Der kan etableres værn ved de franske altandøre placeret i frontispicen. Værn skal udføres som lodrette balustre i metal eller træ. Ved runde balustre må de have en maks. diameter på 15 mm. Ved kantede balustre må de have en størrelse på højst 15 mm x 15 mm. Farven skal være hvid, grå eller mørkegrøn. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- m) Tagryggen kan forhøjes jf. § 6, stk. 1. Der må ikke ændres på den nedre del (tagfladerne med den største hældning) af mansardtaget.
- n) Taget skal udføres i rød tegl. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- o) I den øverste del af mansardtaget (tagfladerne med den mindste hældning) må der i tagfladen ved facade e, vist på tegning 6, etableres højst fire ovenlysvinduer samt en dørkvist med dobbeltdøre med udgang til altanen på toppen af frontispicen. Dørkvisten må have en bredde på højst 1,7 m og en højde på højst 2,7 m.
- p) I den øverste del af mansardtaget (tagfladerne med den mindste hældning) må der for tagfladen ved facade f, vist på tegning 6, etableres højst fem ovenlysvinduer.
- q) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

## **Stk. 7. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **Stk. 8. Skiltning**

- a) Der må opsættes skiltning på stueetagens (1. etage) facadestykke. Sokler, gesimser, kordonbånd og andre karakteristiske facadeelementer skal friholdes for skiltning. For facade a, vist på tegning 6, kan der udføres skiltning i de halvcirkulære blændingsfelter over vinduerne.
- b) Skiltning skal opsættes som enkeltstående bogstaver eller som håndmalede enkelte bogstaver direkte på facaden.
- c) Der må opsættes op til ét udhængsskilt for hvert erhverv, der er placeret i stueetagen. Udhængsskiltet skal placeres på facadestykket, der hører til det aktuelle erhverv. Udhængsskilte må have en bredde på højst 70 cm, en højde på højst 50 cm og en dybde på højst 10 cm.
- d) Der må opsættes husnummerering som enkeltstående tal eller som håndmalede tal direkte på facaden. Husnummereringen må have en højde på højst 30 cm.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

- a) Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.
- b) Friarealet for ejendommens bebyggelse er placeret på terræn og er vist på tegning 7a.
- c) Der må ikke indrettes affaldshåndtering på terræn.
- d) Der må ikke opføres mindre bygninger på terræn. Mindre bygninger kan fx være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

### **Stk. 2. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 3. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

### **Stk. 4. Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum og træ skal placeres, som vist på tegning 7b og tegning 7c. I § 8, stk. 5 og stk. 6 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2 og tegning 4.

### **Stk. 5. Byrum**

Der skal være byrum, som vist på tegning 7b.

Beboere af ejendommens boliger og brugere af ejendommens erhverv skal have adgang til byrum A og byrum B vist på tegning 7b.

Befæstede arealer skal være i natursten, tegl, asfalt, asfalt med stentilslag eller grus/skærver.

Befæstede arealer må ikke være beton, betonsten, plastik, gummi og græsarmeringsbelægninger.

I byrum A vist på tegning 7b skal de befæstede arealer udføres med mindst to forskellige belægningstyper. Det ene af disse befæstede arealer skal have en dimension på mindst 11 m x 12 m.

I byrum A vist på tegning 7b skal der være mindst en fast bæk.

I byrum A, vist på tegning 7b må der ikke hegnes med hæk eller hegn.

Der må ikke hegnes med hæk eller hegn mod nabomatrikel 274, Rosenborg Kvarter, København.

### **Stk. 6. Træer**

Der skal plantes mindst et nyt træ med en placering, som vist på tegning 7c og som på det konkrete sted skal kunne opnå en højde på mindst 6 m. Dette træ må ikke fældes.

Mindst et af de nye træer skal have en stammeomkreds, når det plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal være løvfældende.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

#### Stk. 7. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 9. Støj og anden forurening

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- |                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| • Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger:            | 58 |
| • Udendørs opholdsarealer i forbindelse med, kontorer mv.:      | 63 |
| <i>Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):</i> |    |
| • Boligers opholdsrum:                                          | 46 |
| <i>Indendørs med lukkede vinduer:</i>                           |    |
| • Boligers:                                                     | 33 |
| • Administration og liberale erhverv:                           | 38 |

#### Kommentar

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

## **Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

## **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening, jf. stk. 1 og 2, er overholdt.

## **§ 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## **§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Byplan 59 Rosenborg Kvarter, bekendtgjort den 25. juni 1969, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

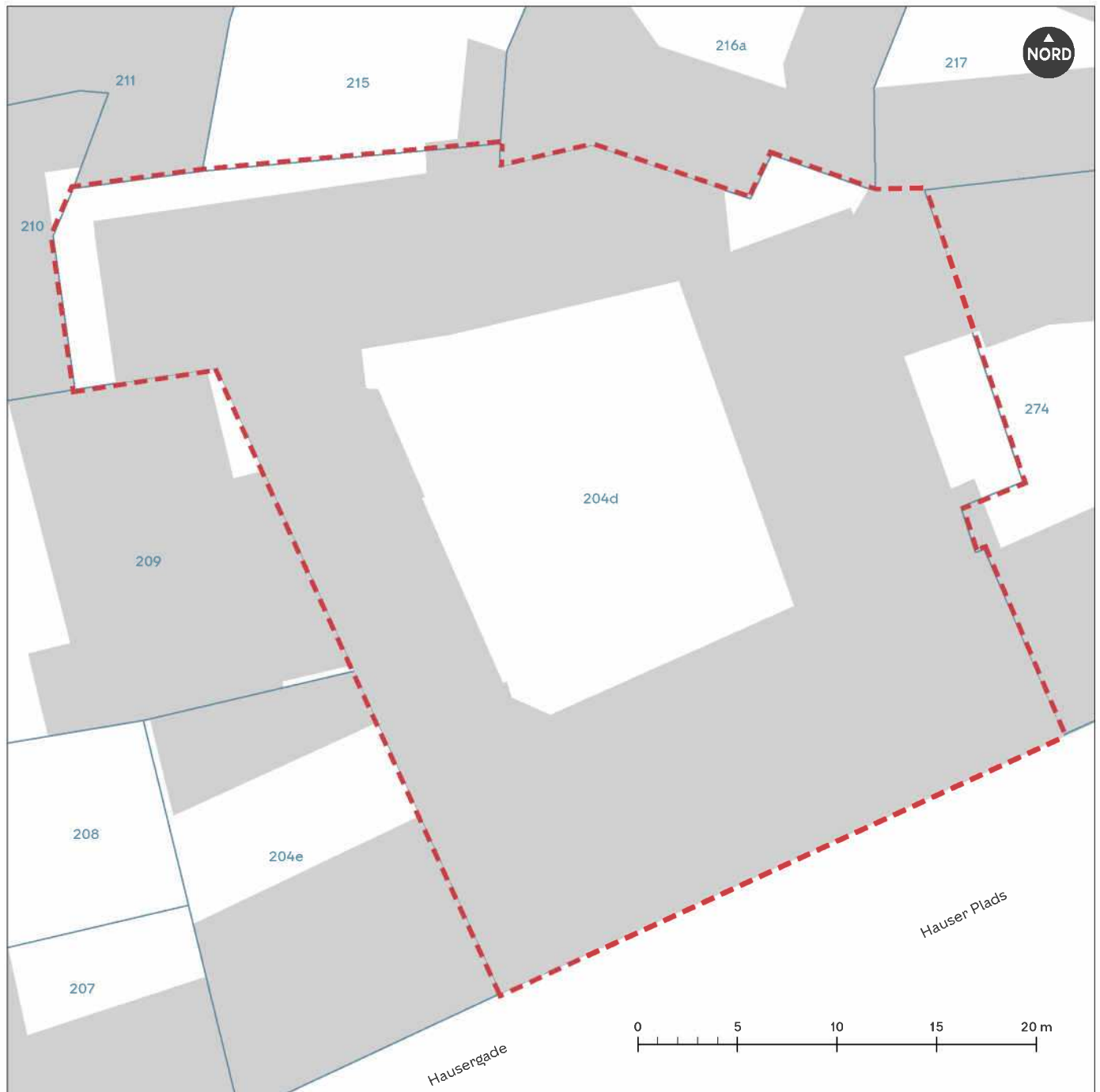
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*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.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med princip-*

*perne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning

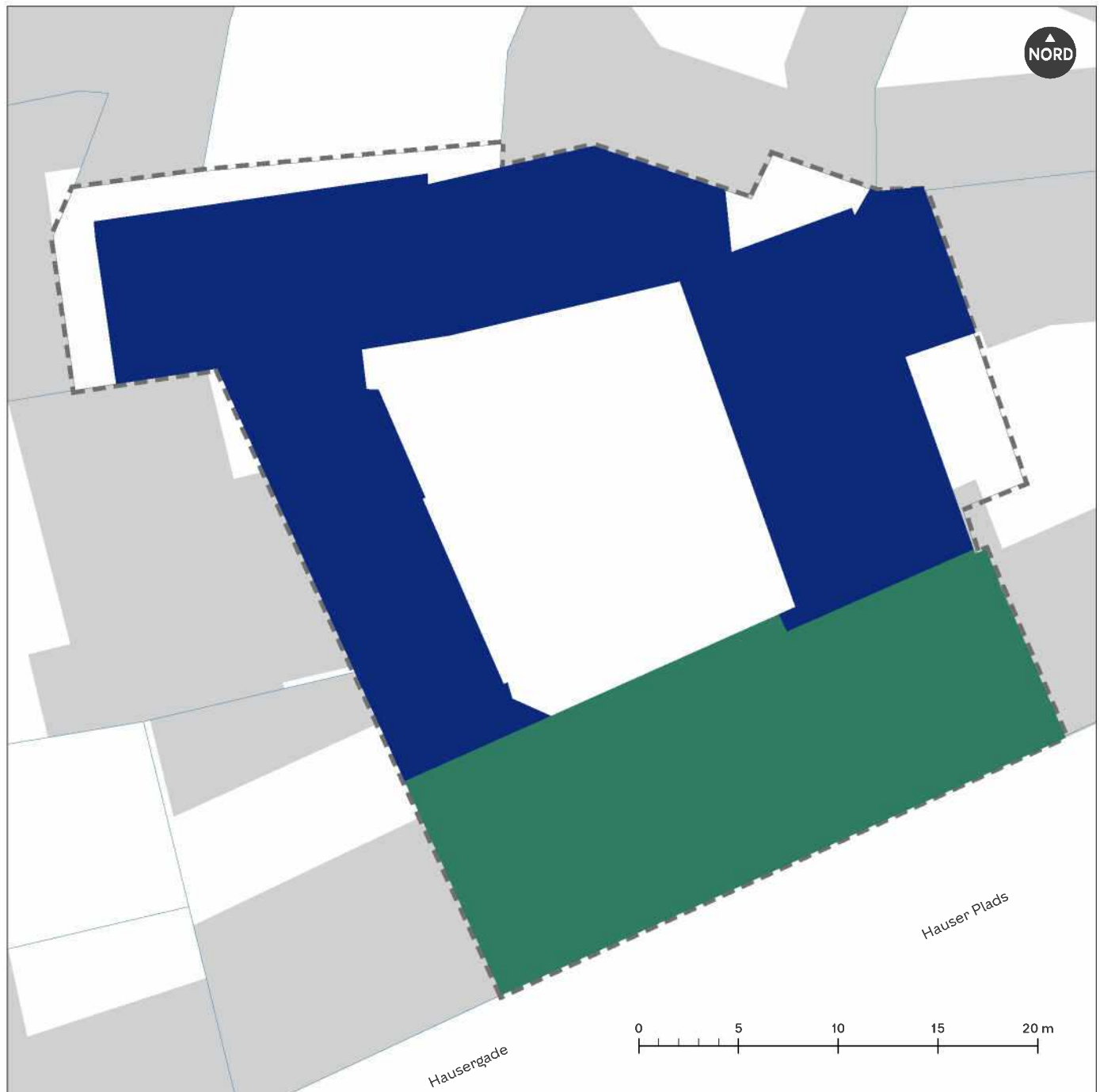


--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

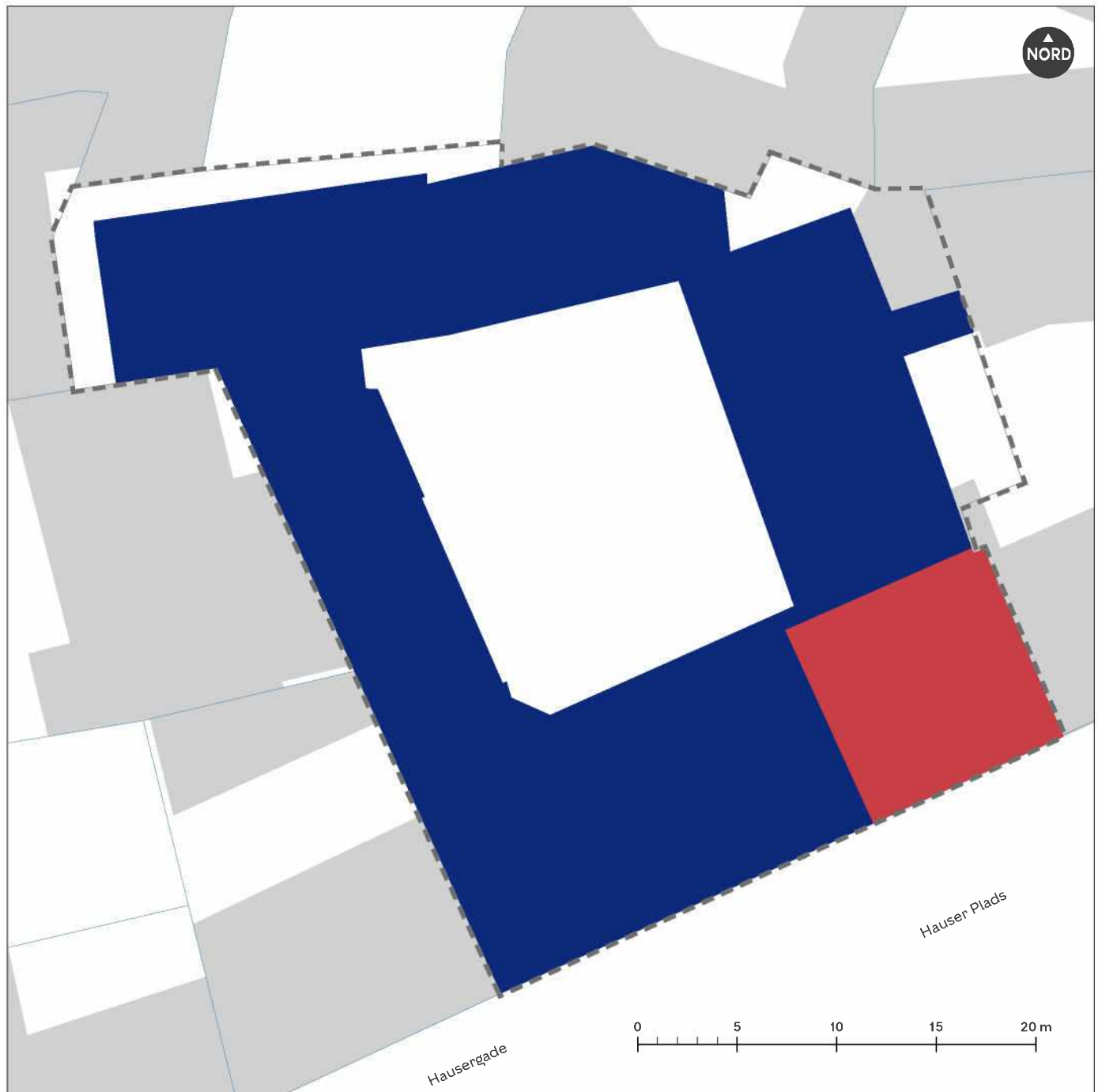
## Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Serviceerhverv
- Publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

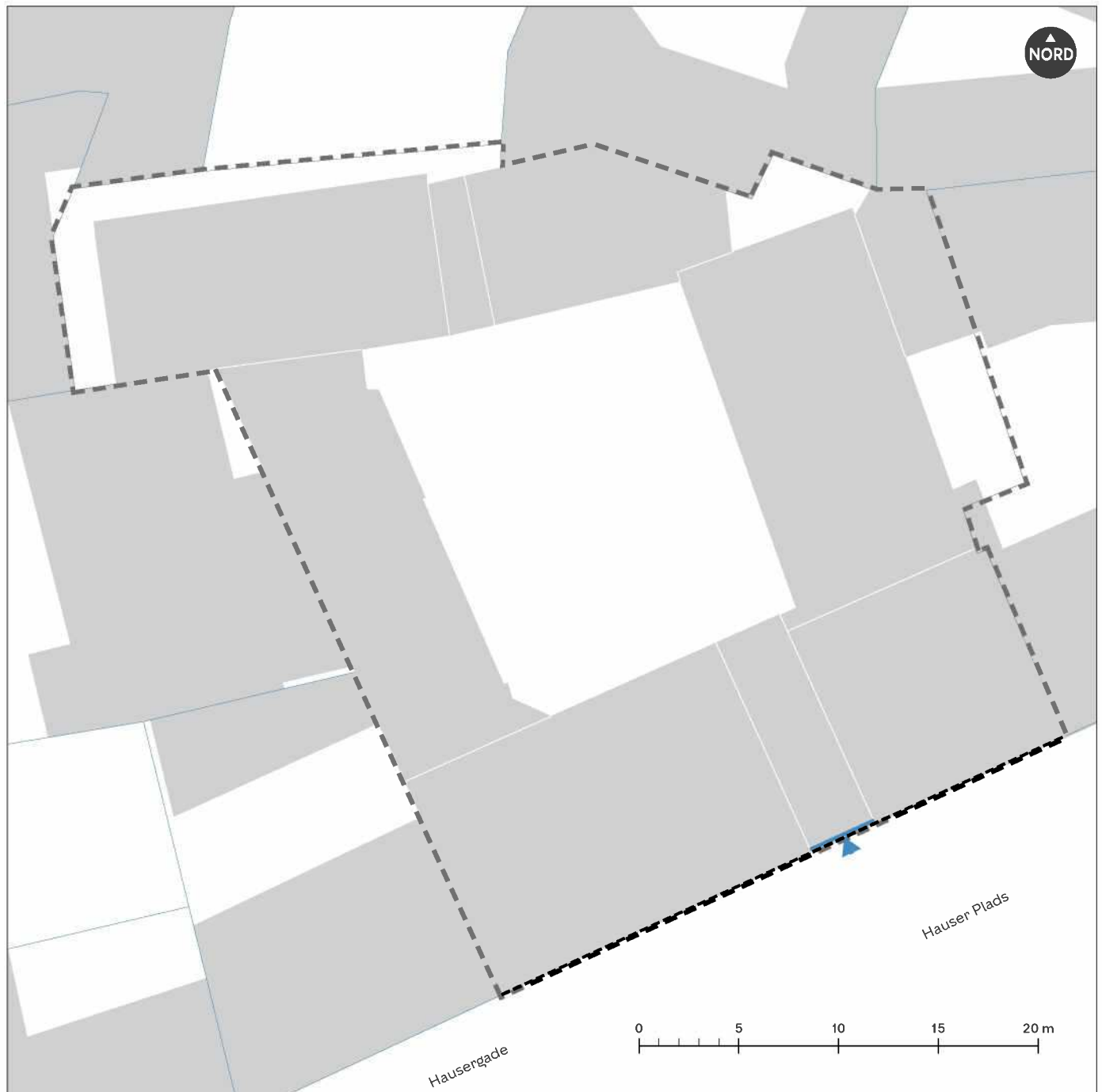
## Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



- Bolig
- Serviceerhverv

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

## Tegning 3 • Veje



Overkørsel

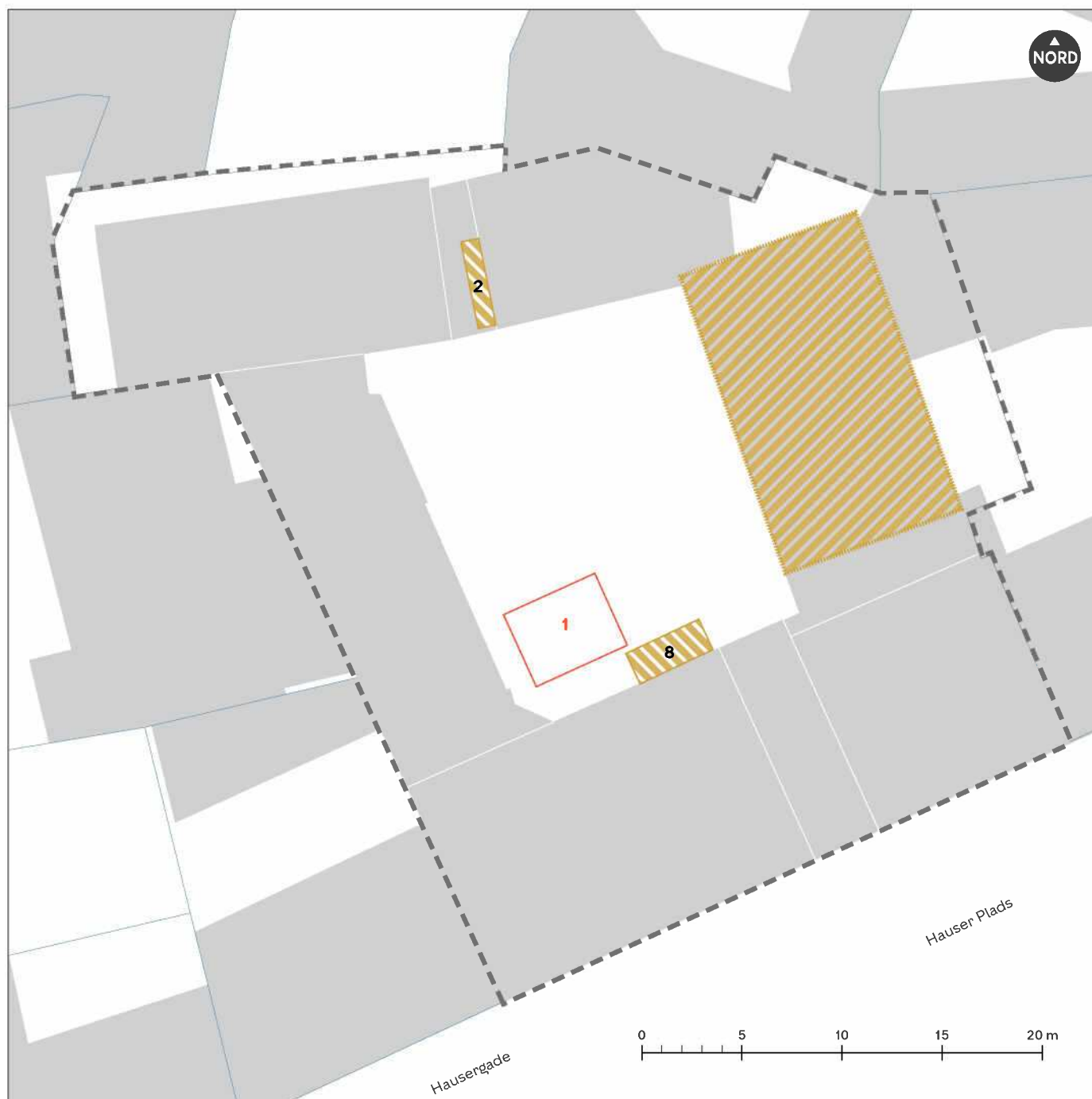
--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

--- Eksisterende vejlinje

## Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



 Handicapparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

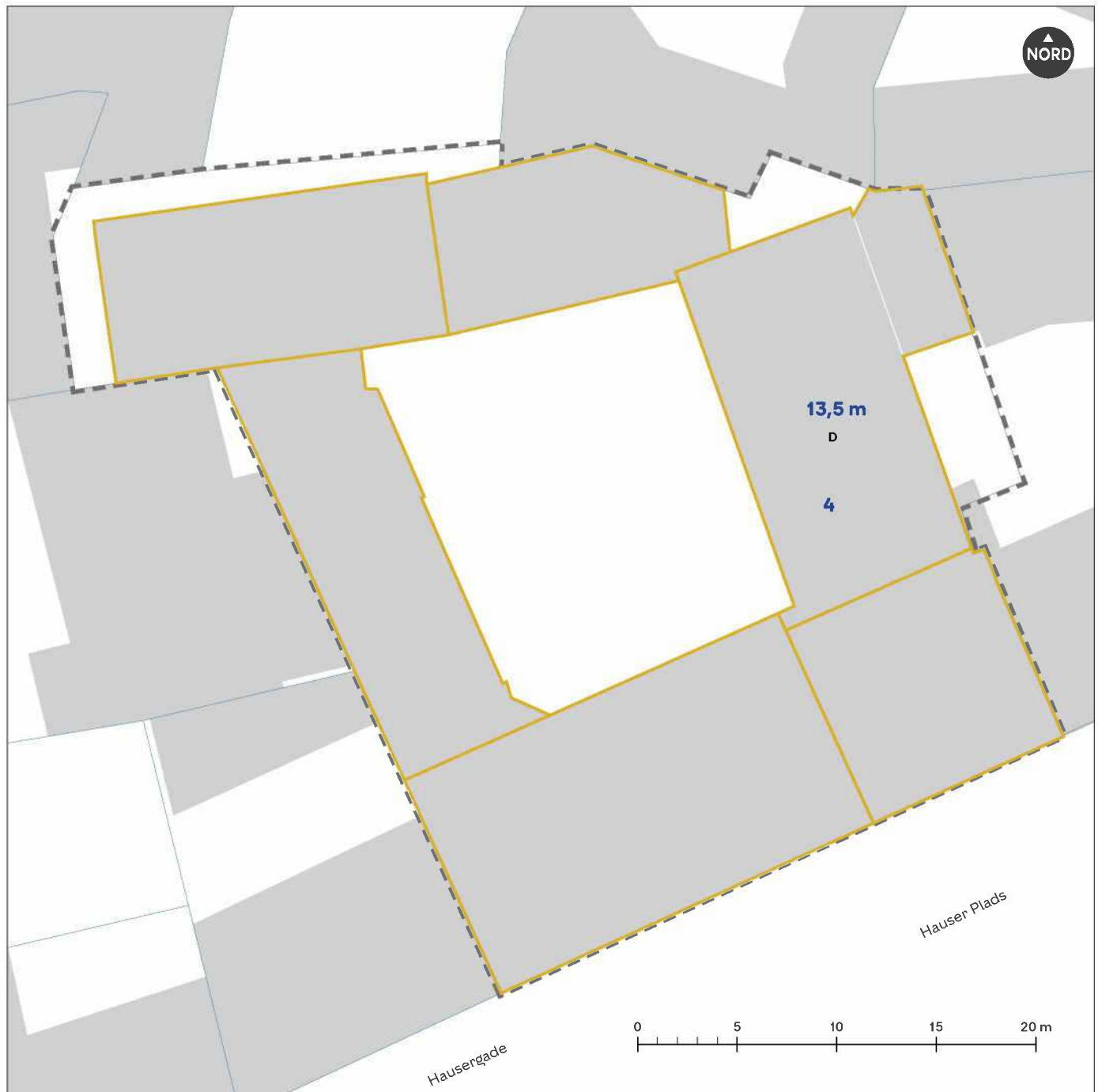
 Cykelparkering i kælderetage

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

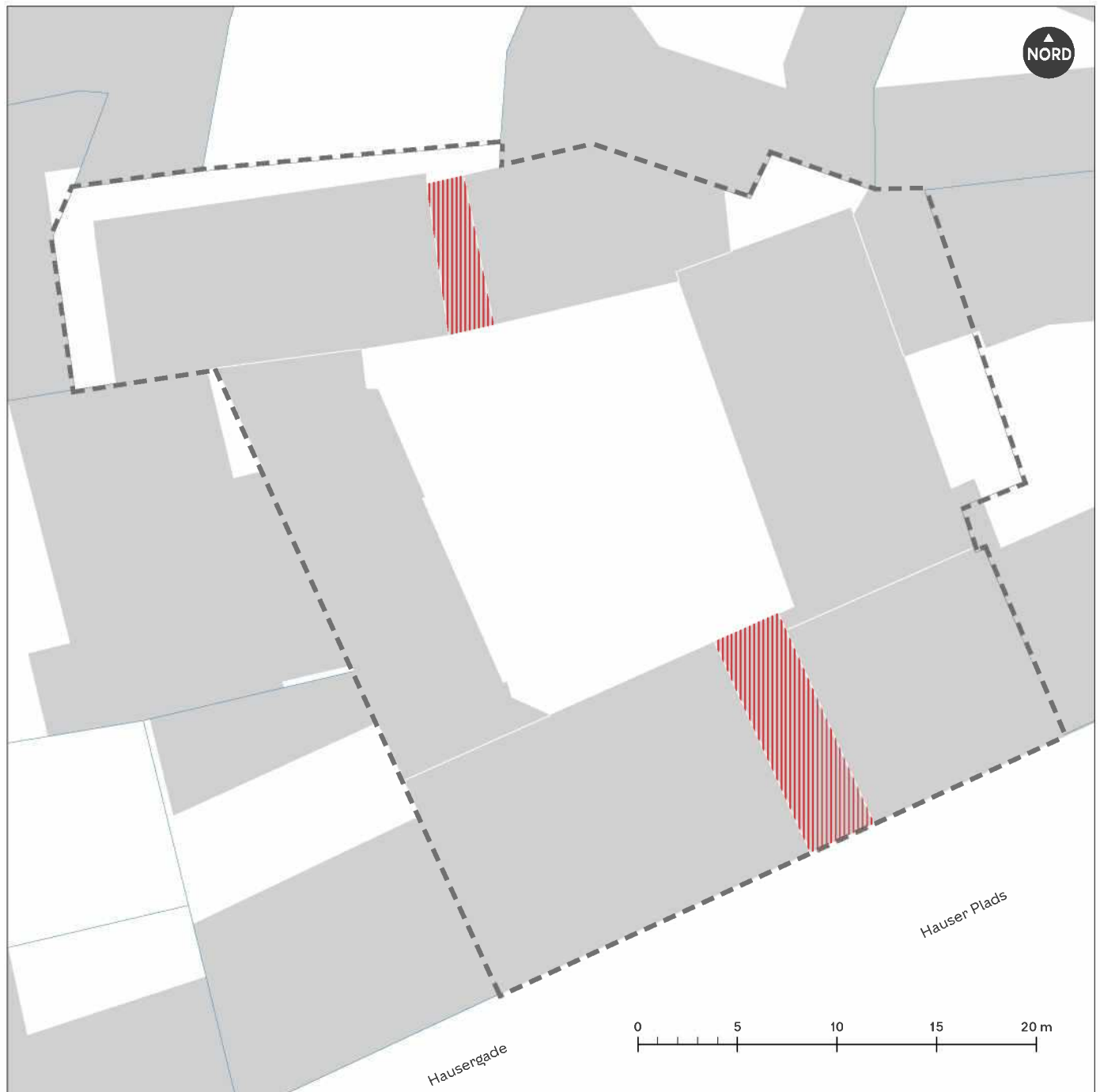
## Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



- xx m** Maksimal højde
- x** Maksimalt etageantal
- Bevaringsværdig bygning

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- D** Eksisterende bygning

## Tegning 5b • Porte



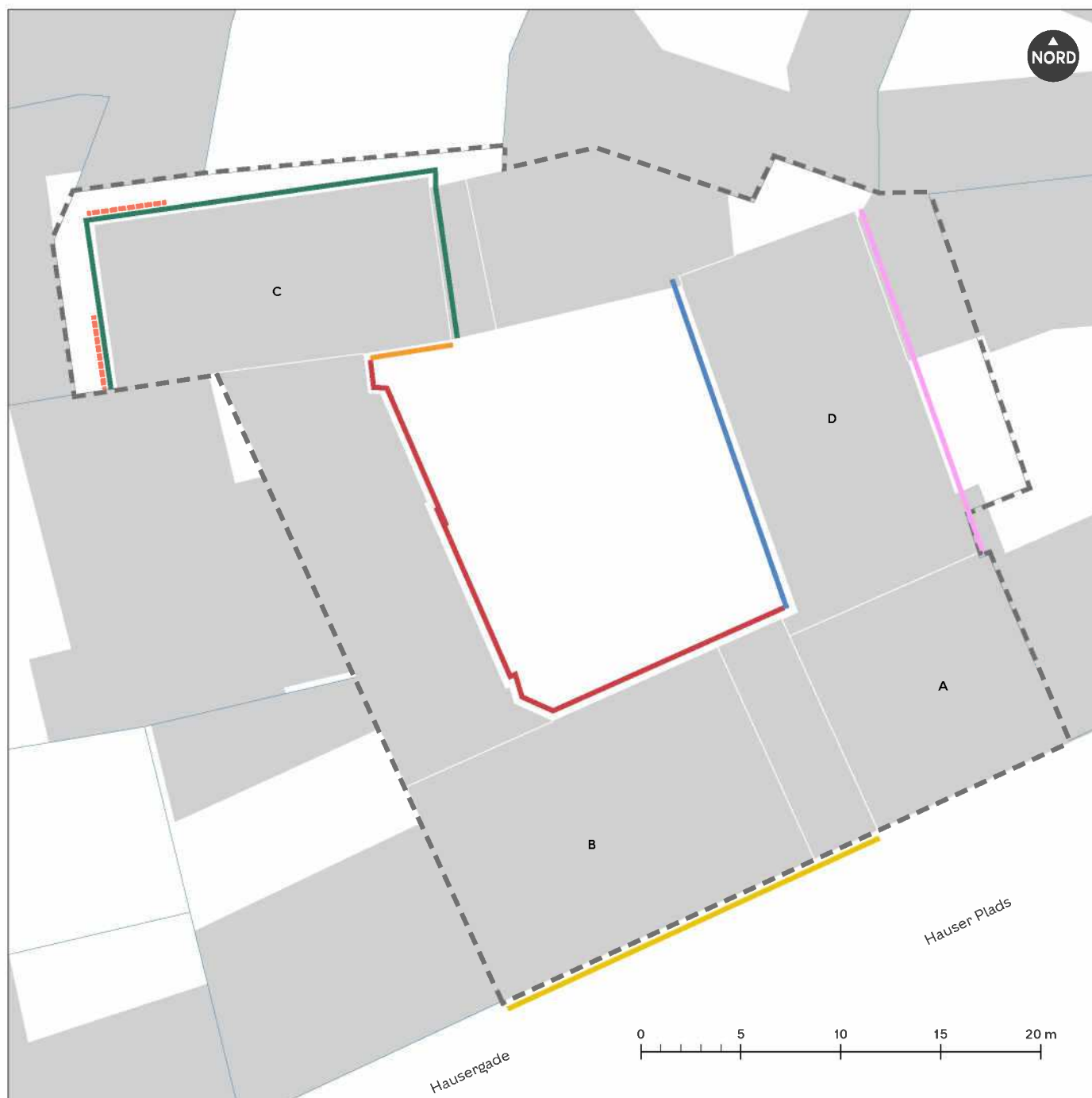
||||| Krav om placering af port

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

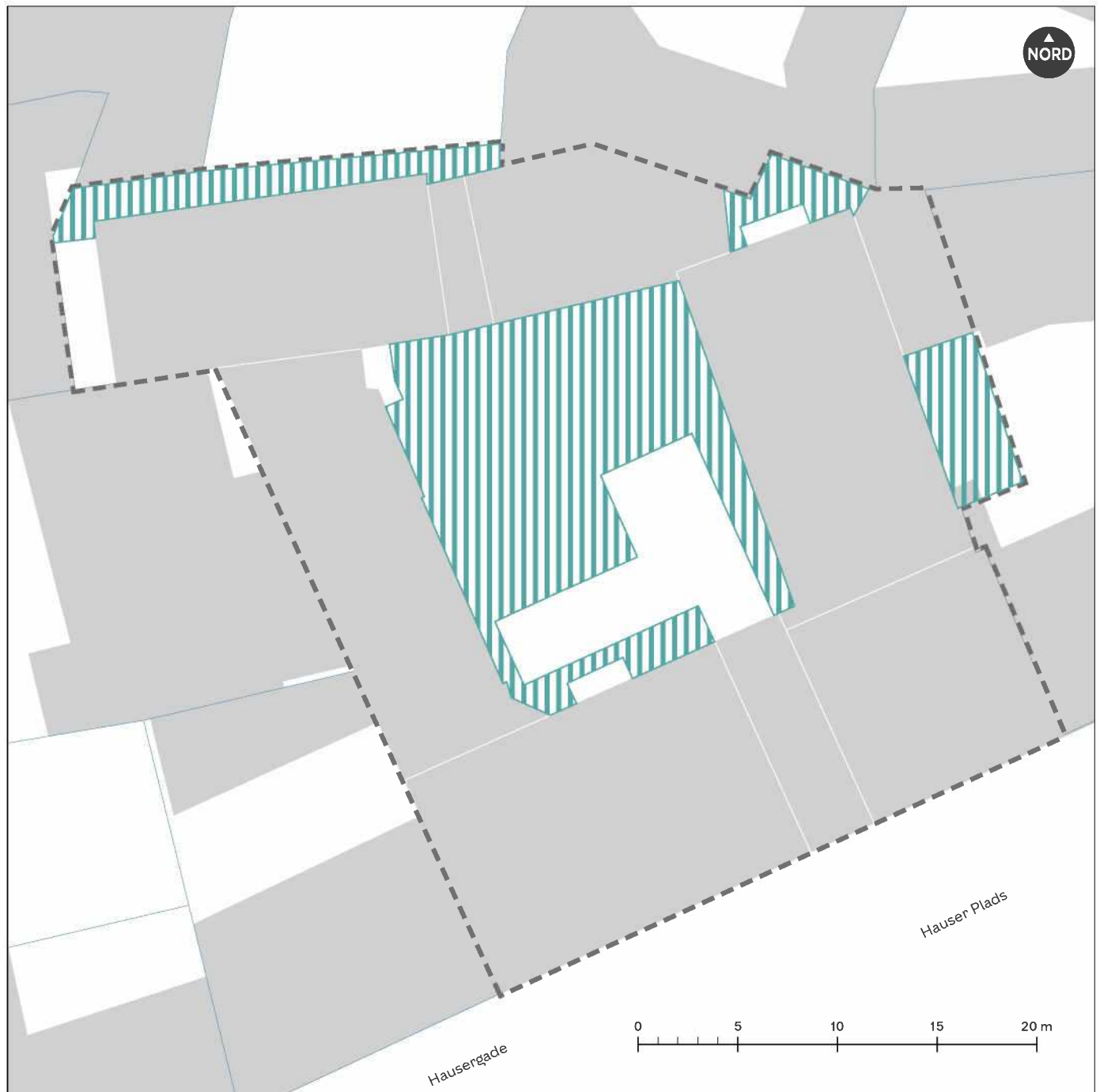
## Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- - - Facadeforløb, hvor der ikke må være gennemsigtigt glas

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- A-D Eksisterende bygning

## Tegning 7a • Friareal



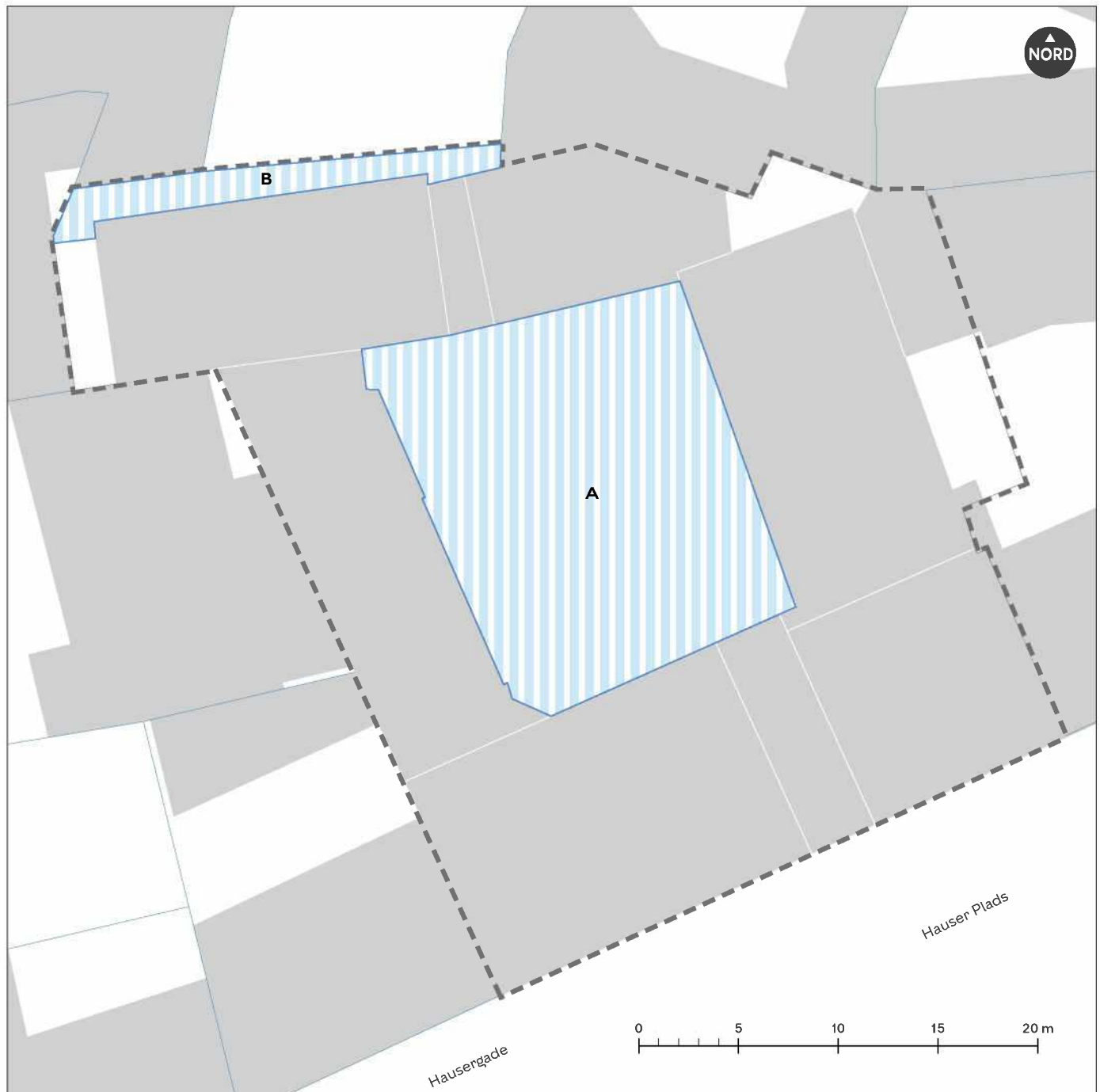
 Friareal

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

## Tegning 7b • Byrum



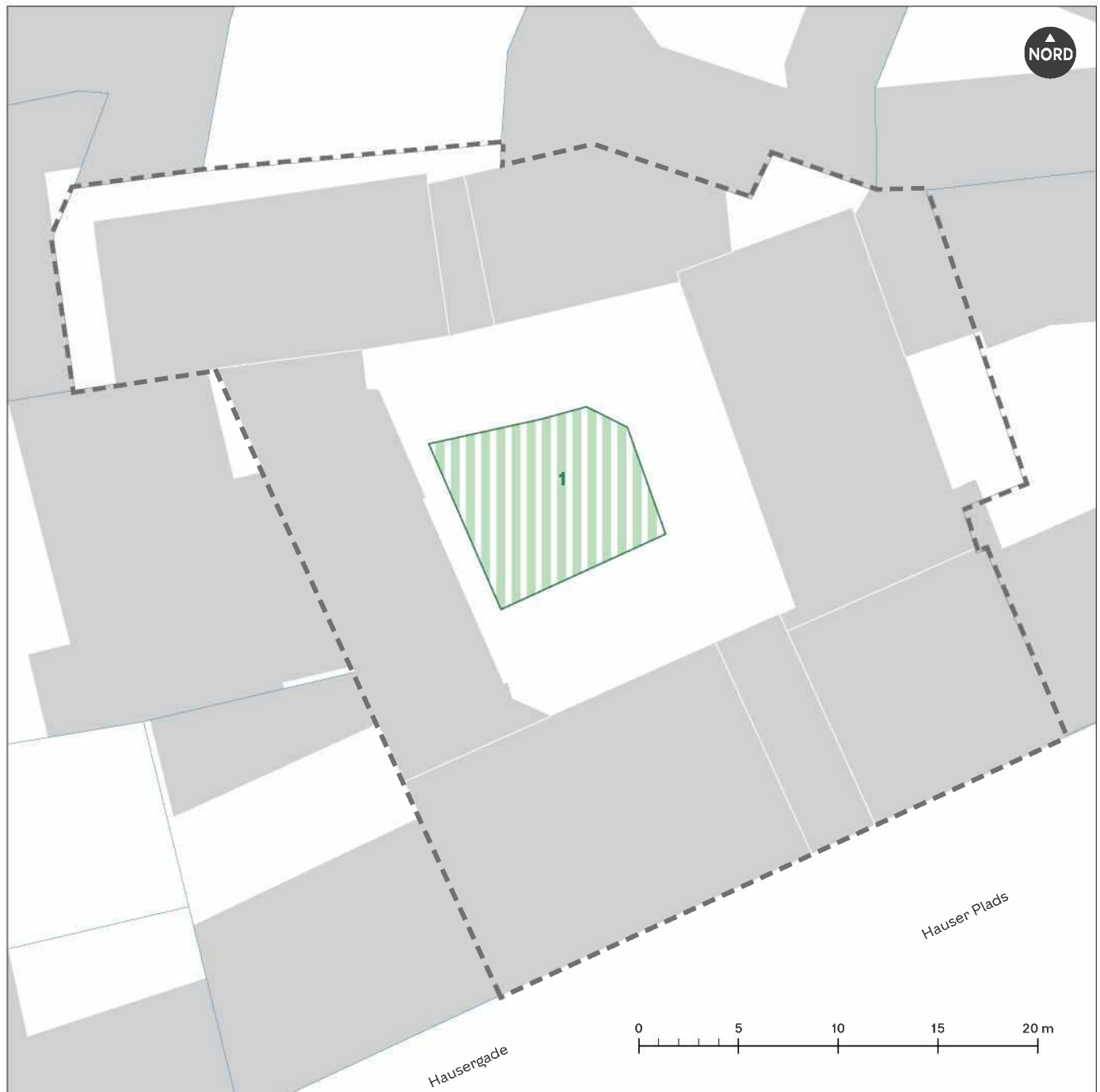
**A-B** Byrum

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 7c • Beplantning



Beplantningszone, hvor der skal plantes min.  
det angivne antal træer

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

# 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 indsigts 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 Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hauser Plads 30-32.

Høringsperioden løber fra den 20. juni 2025 til den 15. september 2025.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk).

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 15. september 2025.**