

# NØRREGADE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 344 Nørregade

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 344 Nørregade. Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

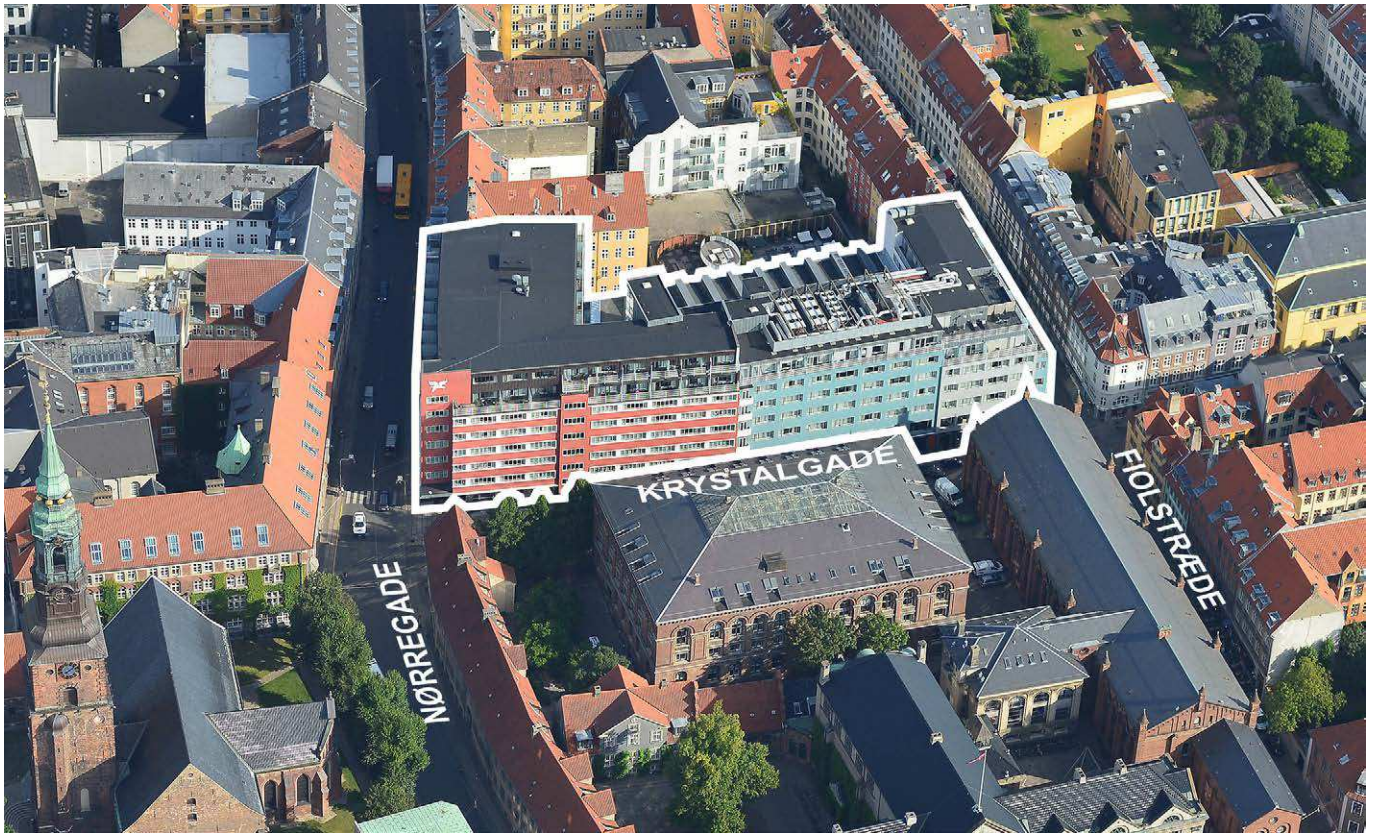
Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2014



# Indhold

<b>Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 344 Nørregade</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan nr. 344 Nørregade</b> .....	<b>13</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	13
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	13
Lokalplantillæggets indhold .....	4	§ 3. Anvendelse2 .....	13
Miljøforhold .....	5	§ 4. Vejforhold .....	15
Bevaringsværdige bygninger .....	5	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering ***).....	15
<b>Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>6</b>	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtrædenl .....	16
Regional udviklingsplan 2012.....	6	§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener ***) .....	18
Kommuneplan 2011 .....	6	§ 8. Kollektiv energiforsyning.....	19
Lokalplaner i kvarteret.....	7	§ 9. Ubebyggede arealer.....	19
Miljø i byggeri og anlæg .....	7	§ 10. Ledninger.....	19
Regnvand .....	7	§ 11. Tilladelse fra andre myndigheder.....	19
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>9</b>	§ 12. Retsvirkninger .....	19
Affald .....	9	§ 13. Påtaleret .....	20
Jord- og grundvandsforurening .....	9	§ 14. Dispensationer .....	20
Museumsloven .....	9	§ 15. Servitutbortfald.....	20
Rottesikring .....	9	Tegning nr. 27.453.....	21
<b>Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 344 Nørregade</b> .....	<b>10</b>	Tegning nr. 27.454.....	22
§ 1. Formål.....	10	Tegning nr. 27.455.....	23
§ 2. Område .....	10	Bygningstyper.....	24
§ 3. Anvendelse.....	10	Ordliste.....	26
§ 4. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10	<b>Hvad er en lokalplan?</b> .....	<b>27</b>
§ 5. Forureningsgener .....	11	Lokalplan.....	27
§ 6. Retsvirkninger.....	11	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	27
§ 7. Ophævelse af lokalplaner .....	11	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	27
Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning m.m.....	12	<b>Mindretalsudtalelser</b> .....	<b>27</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 344 Nørregade



Luftfoto af lokalplanområdet. De aktuelle bygninger er indrammet med hvid bræmme. Grundlag: KKKort skråfoto 2012.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Nordic Choice Hotel, som ejer Hotel Skt. Petri, ønsker at anvende butiksareal på 1. sal mod Fiolstræde til hotelværelser og at anvende en del af butiksarealerne mod Nørregade til hotelformål som fx mødelokaler.

Formålet med lokalplanen er, at sikre at stueetagen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker og cafeer. Det er endvidere et formål med lokalplanen, at bygningens arkitektoniske fremtræden skal bevares ved ombygning af stueetagen. Hertil kommer, at udvikling af området skal ske så miljørigtige og bæredygtige principper bliver integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

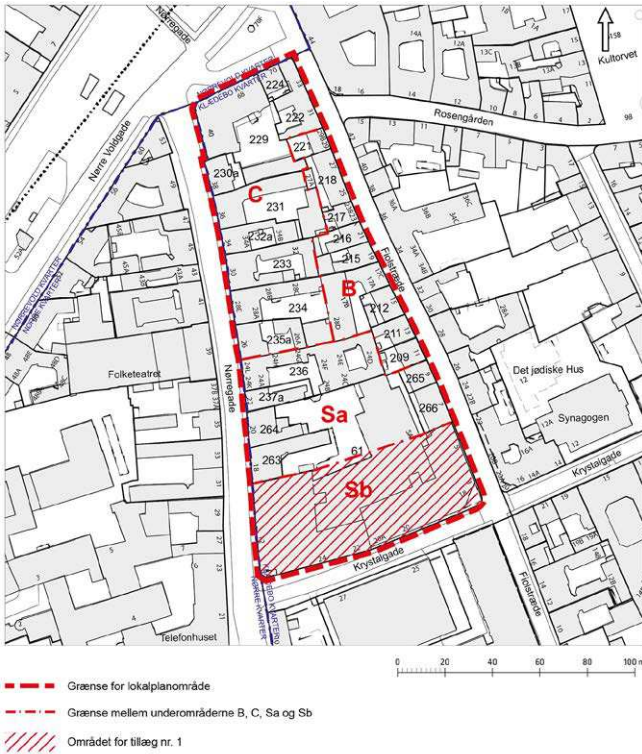
## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet afgrænses af Nørregade, Krystalgade og Fiolstræde og omfatter stueetagen i det nuværende Hotel Skt. Petri. Hotel Skt. Petri blev i 2002 indrettet i det tidligere varehus Daells Varehus.

Lokalplanområdet ligger i den del af Middelalderbyen, som brændte ved brandene i 1728 og 1795 og blev ødelagt ved Københavns bombardement i 1807. Gaderne er smalle og kvarteret domineres af klassicistiske borgerhuse opført i første halvdel af 1800-tallet.

Karréen er bebygget med randbebyggelse. Den overvejende del af randbebyggelsen langs Nørregade og Fiolstræde er klassicistiske borgerhuse i 4 – 5 etager med udnyttet tagetage. Karreen rummer betydelige bevaringsværdier. Karreen præges endvidere af bebyggelser fra 1930'erne og 1950'erne med en udformning, der er typisk for den tid. Det er karakteristisk for disse (den funktionalistiske Daells Varehus-bebyggelse mod Nørregade og Krystalgade med senere udvidelse langs Krystalgade og Fiolstræde samt Bikuben-bebyggelsen mod Nørre Voldgade) stormagasins- og kontorbebyggelser, at de efter sammenlægning af flere ejendomme udgør væsentligt større volumener.

Bebyggelsen relaterer sig til de overfor liggende store, selvstændigt udformede bygningskomplekser – Universitetets hovedbygning, og bibliotek, Telefonhuset samt Sankt Petri Kirke og Vor Frue Kirke.



Lokalplantegning for lokalplan 344 "Nørregade". Lokalplantillægget er gældende for underområde Sb.

I og omkring lokalplanområdet er gadebilledet præget af, at stueetagerne anvendes til butikker og restauranter.

### Byggeønsker

Ejeren af Hotel Skt. Petri ønsker at anvende et butiksareal på 1. sal mod Fiolstræde til hotelværelser, da hotellet har et stort behov for yderligere kapacitet. Butiksarealet er på 815 m<sup>2</sup>. Der er i dag ikke adgang til butiksarealet fra gaden. Ved udarbejdelse af lokalplan nr. 344, "Nørregade", var det forudsat, at der ville blive tale om butik/butikker i to etager. Dette er aldrig blevet realiseret, og det har vist sig, at det ikke er rentabelt med butik på dette sted i bygningen.

Der er i lokalplan nr. 344 udlagt butikker mod Nørregade. Butiksarealerne er forholdsvis dybe og det har vist sig vanskeligt at udleje så store arealer. Hotellet vil i stedet



Hotel Skt. Petris fremtidige facade imod Nørregade. Illustration: AI

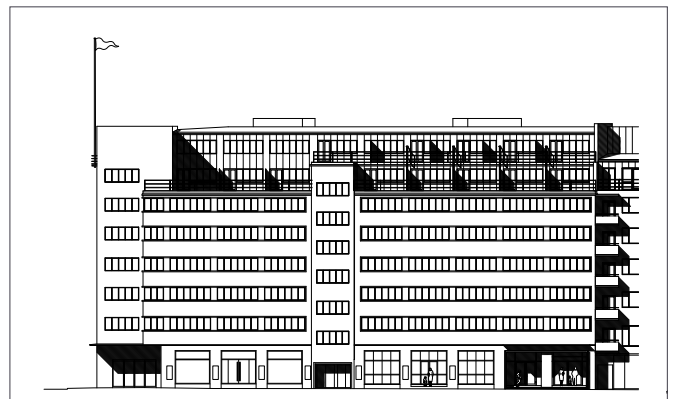


Hjørnet Nørregade/Krystalgade. Butiksarealerne i stuen står i dag tomme hen.

for gerne bruge en del af arealet til hotelfunktioner fx mødelokaler. Mødelokalerne vil kunne etableres bag butikkerne, og der vil fortsat være butikker mod Nørregade. Det er forventningen, at de mindre butiksarealer vil kunne lejes ud, og medvirke til bylivet i Nørregade.

### Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget sikrer, at stueetagen i Hotel Skt. Petri fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for etablering af indgange til hotellet. Lokalplantillægget muliggør, at butiksarealet på 1. sal kan ændres til hotelværelser, og at der kan etableres hotelfunktioner bag butikkerne mod Nørregade. Lokalplantillægget stiller endvidere krav til ydre fremtræden og tilgængelighed for alle. Herudover er der bestemmelser om støjniveauer.



Hotel Skt. Petris fremtidige facade imod Krystalgade. Illustration: AI

## Miljøforhold

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (bek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdien for bygningen er 4, hvilket er middel bevaringsværdi. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.



*Det gamle Daells varehus på hjørnet Krystalgade/Fiolstræde. Der er ingen adgang til butiksarealerne på 1. sal, der står tomme hen.*

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Regionens konkurrence- og tiltrækningskraft skal øges og alle talenter skal i spil, hvis regionens borgere skal have de kompetencer, der efterspørges på arbejdsmarkedet i dag og fremover. Endvidere skal regionen sikres mod oversvømmelser og hedeølger og udslippet af CO<sub>2</sub> skal nedbringes.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan 344.

## Kommuneplan 2011

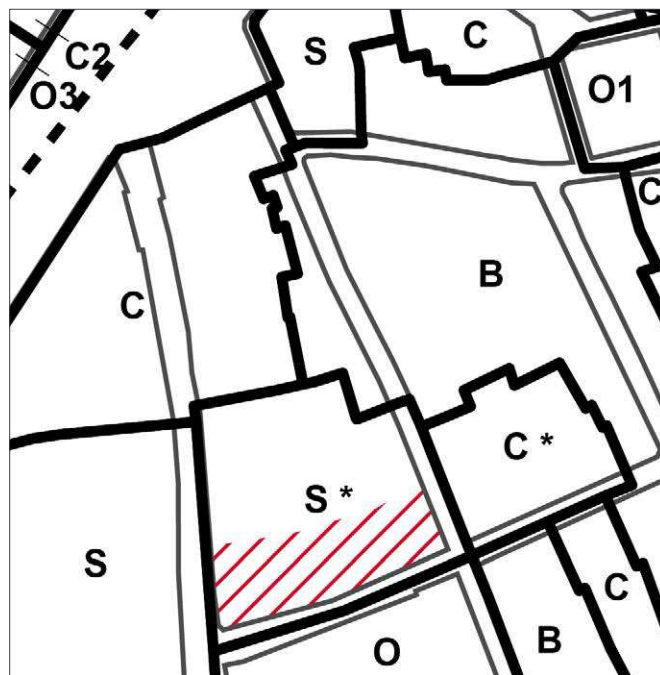
I Kommuneplan 2011 er området udlagt til serviceerhverv (S\*), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Der er fastsat en særlig bestemmelse om at boligandelen af det samlede etageareal skal udgøre mindst 10 procent.

## Detailhandel

Området er omfattet af City Bymidte. Det fremgår af kommuneplanen, at butikker og andre publikumsorienterede funktioner i City normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikkernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur og det nuværende gademiljø. Maksimale butiksstørrelser er på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Samlede butiksarealer over 500 m<sup>2</sup> i en ejendoms kælder, stueetage, 1. og 2. sal skal fastholdes til butiksformål.

Lokalplanen muliggør, at et eksisterende butiksareal på 787 m<sup>2</sup> inden for matr. nr. 61 Klædebo Kvarter, København flyttes fra 1. sal i Fiolstræde til hjørnet i stueetagen Nørregade-Krystalgade. Det er dermed kun de resterende 28 m<sup>2</sup> butiksareal på 1. sal, der nedlægges, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.



Kommuneplanområder 2011.

/// Lokalplantillægsområdet

B - Boliger

C - Bolig og serviceerhverv

S - Serviceerhverv

O - Institutioner

O1 - Fritidsformål

O3 - Institution

\* - Særlige bestemmelser

Gældende kommuneplanrammer 2011

## Kulturarv

Området er i Kommuneplan 2011 del af et udpeget kulturmiljø, Københavns Middelalderby. Kulturmiljøet omfatter omtrent det område, der i sin tid var omkranset af middelalder volden. Det afgrænses af Rådhuspladsen, Kongens Nytorv, Nørre Voldgade, Gothersgade og Slotsholmen. Kulturmiljøet er sårbart over for indgreb, bl.a. nybyggerier, som i omfang og skala ikke harmonerer med eller som slører de historiske bygninger, torve mv.

## Bydelsplan

Indre By Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Lokaludvalgene udarbejder bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog



////// Aktuelt lokalplanområde

**344** Lokalplaner

**33** Byplaner

Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

### Lokalplaner i kvarteret

”Byplan nr. 33 for området omkring Frue Plads”, som er bekendtgjort 9. maj 1962, er udarbejdet i forbindelse med en udvidelse af Københavns Universitet.

”Byplan nr. 57 for området Krystalgade, Fiolstræde, Rosengården og Peder Hvitfeldts Stræde”, som er bekendtgjort 9. maj 1962, regulerer boligområdet og anvendelsen i øvrigt.

”Lokalplan nr. 163 Fiolstræde”: Formålet med lokalplanen er at sikre, at Fiolstræde og Rosengården opretholdes som cityprægede butiksgader ved dels at fastlægge stueetagen og høj kælder til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende - dels ved at hindre, at nævnte etager indrettes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende.

”Lokalplan nr. 164 Købmagergade”: Formålet med lokalplanen er at sikre, at Købmagergade, Kultorget, en mindre del af Rosengården og den del af Frederiksborggade, der ligger mellem Kultorget og Nørre Voldgade, opretholdes som cityprægede butiksgader. Dette sker ved dels at fastlægge stueetagen og høj kælder til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende - dels at hindre, at nævnte etager indrettes til liberale

erhverv, såsom pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende.

”Lokalplan nr. 313 Krystalgade”: Formålet med lokalplanen er at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde, primært ved at tilstræbe boligandelen øget. Områdets bevaringsværdige bebyggelse skal sikres, samtidig med at det enkelte hus har fortsat brug i en nutidig sammenhæng. Friarealerne skal forbedres ved, at gårdrummende alene indrettes med fælles opholdsarealer uden parkering og tilkørselsarealer. Endelig skal det tilstræbes, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper

”Lokalplan nr. 442 Krystalgade 12”: Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelsen af et nyt menighedshus til Synagogen i Krystalgade 12 i København, når baghuset Meyers Minde er nedrevet.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig og byggeri](http://www.kk.dk/bolig_og_byggeri)

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes ”miljørigtig” i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne ”Miljø i byggeri og anlæg, 2010”. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

”Miljø i byggeri og anlæg 2010” oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. ”Miljø i byggeri og anlæg 2010” kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

### Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer.

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 for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationereller> rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortlednings-tilladelse. 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, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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 levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 344 Nørregade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for en del af matr. nr 61, Klædebo Kvarter, København, område Sb i lokalplan 344.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for ændring af anvendelsen af en del af området til publikumsorienteret serviceerhverv og serviceerhverv.

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til serviceerhverv, såsom hotel-funktioner med tilhørende administration m.v. samt publikumsorienterede serviceerhverv.
- Stueetagen indrettes overvejende til butikker, cafeer og lignende publikumsorienteret serviceerhverv.
- Der kan etableres indgange til hotellet samt andre funktioner i bebyggelsen.
- Bygningens arkitektoniske fremtræden skal bevares ved ombygning af stueetagen.
- Udvikling af området så miljørigtige og bæredygtige principper bliver integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur blandt andet fjernvarme.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 61, Klædebo Kvarter, København. Området omfatter område Sb i lokalplan 344 "Nørregade", og alle parceller, der efter 1. september 2014 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1 Anvendelse af området

Stueetagen i den på tegning nr. 1 med skravering viste del af bebyggelsen skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan indrettes hovedindgang m.v. for hotelfunktionen samt adgang til erhverv i kælderetagen.

### Stk. 2

Det maksimale butiksarealer, der kan etableres er 10.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t. indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 5324 m<sup>2</sup> pr. 1/9-2014.

## § 4. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Bebyggelsen

- a) Bygningens arkitektoniske fremtræden skal bevares ved ombygning af stueetagen.
- b) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og indordne sig under bygningens vertikale og horisontale opdelinger.
- c) Uanset pkt. a) og b) kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facadeudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.

### Stk. 3. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. Der må kun anvendes klart glas med lav spejleffekt. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

- a) Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes, således at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- b) Facadebelysning, reklameskiltning og lignende må ikke være til gene eller ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- c) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.
- d) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar:

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning. Publikationen kan ses på [www\kk.dk](http://www\kk.dk)

### Stk. 5. Tilgængelighed

Adgangsarealer skal udformes, således at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 5. Forureningsgener

Ved serviceerhverv, i kontorer, på højere lærestalter, museer, hoteller og o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige Lden 38 dB(A).

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj er overholdt.

### Kommentar

Ifølge de generelle retningslinjer i Kommuneplan 2011, må støjbelastningen af serviceerhverv ikke overstige 63 dB. Dog er det muligt at opføre serviceerhverv i områder, hvor støjbelastningen fra vejtrafik er over 63 dB (Lden), såfremt det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 51 dB (Lden).

Trafikstøjniveauet i Krystalgade er 60-65 dB i 4 meters højde i Fiolstræde er det under 60 dB.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 6. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 7. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr.344 "Nørregade" bekendtgjort den 12. december 2001 ophæves for så vidt angår § 3, stk. 4.

### Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.

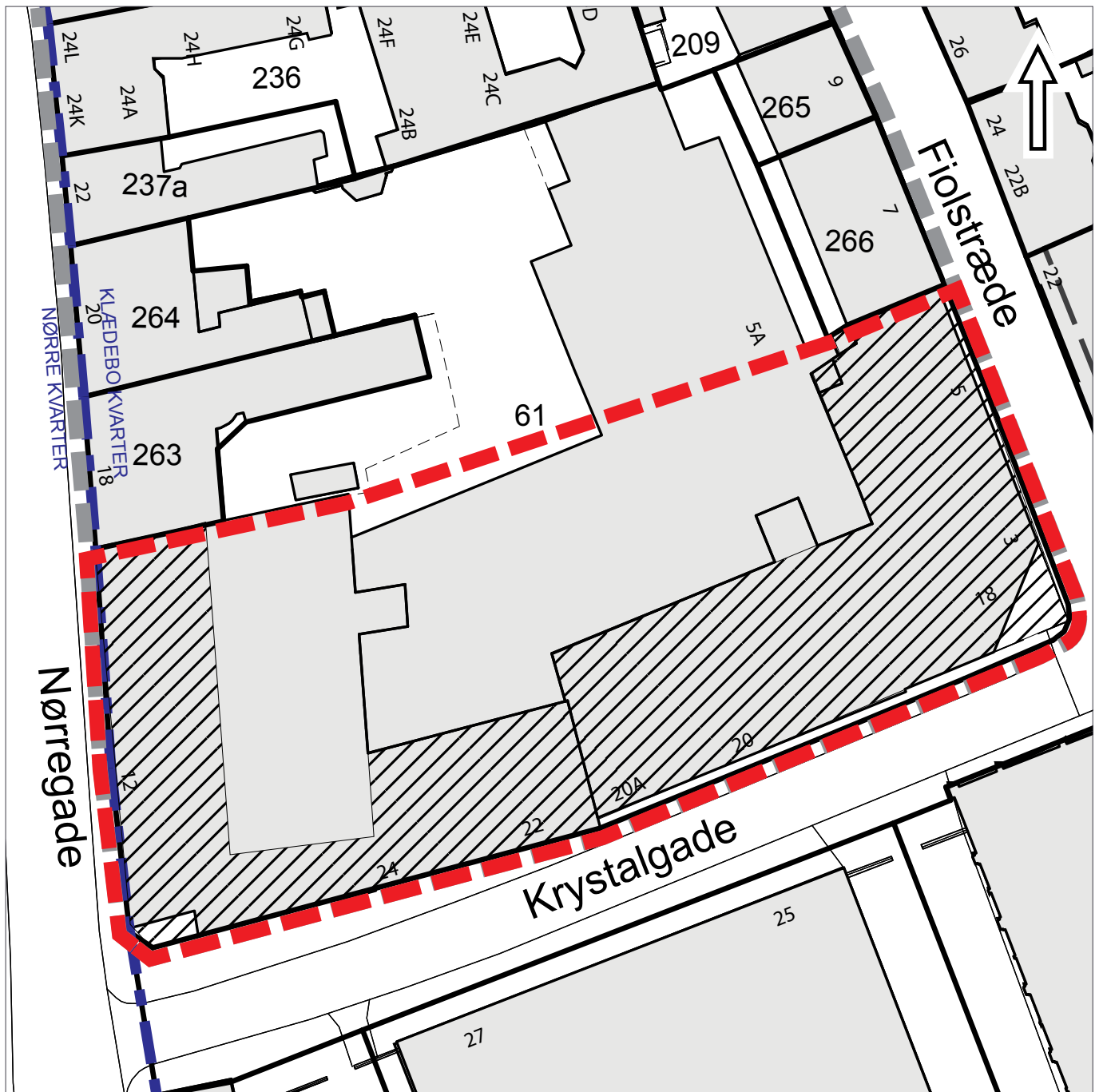
Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.




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.

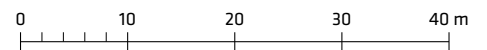
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

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 - Lokalplanområdets afgrænsning m.m



-  Grænse for lokalplan 344
-  Grænse for lokalplantillægsområdet
-  Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetage



# Lokalplan nr. 344 Nørregade

Lokalplan for området afgrænset af Nørregade, Nørre Voldgade, Fiolstræde og Krystalgade („Nørregade“).

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastlægges her ved følgende bestemmelser for området.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at* opnå et alsidigt og levende bymiljø ved en blanding af funktioner, herunder at øge boligandelen, bl.a gennem konvertering af erhvervsarealer og udnyttelse af egnede tagetager m.v. til boligformål,
- at* sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige, sammenhængende facaderækker, samt at sikre det enkelte hus en fortsat brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer o.lign. sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,
- at* tilstræbe, at ombygning af den tidligere varehusbebyggelse mod Nørregade, Krystalgade og Fiolstræde, som med hensyn til dimensioner og stilpræg adskiller sig fra den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse i karreen, sker på en sådan måde, at bebyggelsen fremover indgår i en god helhedsvirkning med de umiddelbart omgivende, større historiske bygninger, og samtidig i videst muligt omfang respekterer den omgivende bevaringsværdige bebyggelse,
- at* forbedre friarealforholdene ved, at gårdrummene overvejende indrettes med fælles opholdsarealer uden parkering og tilkørselsarealer, samt

*at* tilstræbe, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper, herunder gennem en forbedret balance mellem boliger og arbejdspladser og udnyttelse af den eksisterende tekniske infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet, samt gennem bevaring af eksisterende bebyggelse.\*)

## § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.453 og omfatter ejendommene matr.nr. 61, 209, 211, 212, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 224, 229, 230A, 231, 232A, 233, 234, 235A, 236 og 237A Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der fra den 1. maj 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne B, C, Sa og Sb, som vist på tegning nr. 27.453.

## § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* For B-området gælder:

- a) Området må anvendes til boligformål.
- b) For stue- og kælderetagen i bebyggelse omfattet af lokalplan nr. 163 „Fiolstræde/Rosengården“ (strøggadelokalplan) gælder bestemmelserne i dennes § 3.
- c) I den eksisterende side- og baghusbebyggelse kan Bygge- og Teknikudvalget – såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse – tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende.

På 2. sal og opefter kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet erhverv i de eksisterende side- og baghusbebyggelser, der dokumenteres oprindeligt at være opført til er-

\*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“ med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

hverv, og hvor bebyggelsen findes uegnet til beboelse på grund af særlige byggetekniske forhold, såsom uegnede etagehøjder, store husdybder samt manglende mulighed for dagslys i bygningen m.m.

*Stk. 2.* For C-området gælder:

- a) Området må anvendes til boligformål og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- b) For stue- og kælderetagen i bebyggelse omfattet af lokalplan nr. 163 „Fiolstræde/Rosengården“ (strøggadelokalplan) gælder bestemmelserne i dennes § 3.
- c) I facadebebyggelsen mod Nørre Voldgade og Nørregade skal stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv.
- d) Der skal indrettes boliger fra 2. sal og opefter. Dog kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet erhverv på 2. sal og opefter i de eksisterende side- og baghusbebyggelser, der dokumenteres oprindeligt at være opført til erhverv, og hvor bebyggelsen findes uegnet til beboelse på grund af særlige byggetekniske forhold, såsom uegnede etagehøjder, store husdybder samt manglende mulighed for dagslys i bygningen m.m.

Undtaget fra foranstående bestemmelser er den del af den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 229 Klædebo Kvarter, København, beliggende Nørre Voldgade 68/ Nørregade 40, der oprindeligt er opført til erhverv.

*Stk. 3.* For Sa-området gælder:

- a) Området må anvendes til serviceerhverv, såsom hoteller, butikker, administration, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- b) Mod Nørregade 18-24 og Fiolstræde 7-9 skal for- og sidehuse indrettes med boliger på 1. sal og opefter.
- c) For stue- og kælderetagen i bebyggelse omfattet af lokalplan nr. 163 „Fiolstræde/Rosen-

gården“ (strøggadelokalplan) gælder bestemmelserne i dennes § 3.

- d) I facadebebyggelsen mod Nørregade skal stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv.

*Stk. 4.* For Sb-området gælder:

- a) Området må anvendes til serviceerhverv, såsom hotelfunktioner med tilhørende administration m.v. samt publikumsorienterede serviceerhverv.
- b) Stueetagen i den på tegning nr. 27.453 med enkeltskravering viste del af bebyggelsen skal indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan herudover indrettes hovedindgang m.v. for hotelfunktionen.
- c) Stueetagen og 1. sal i den på tegningen med krydsskravering viste del af bebyggelsen skal indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv. For den del af bebyggelsen, der ligger langs Fiolstræde, gælder tillige bestemmelserne i § 3 i strøggadelokalplan nr. 163.

*Stk. 5.* For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Boliger fastlægges som helårsboliger. Ingen bolig må være mindre end 85 m<sup>2</sup>, med mindre bygningens størrelse, trappeforhold eller lignende hindrer dette. Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetageboliger skal disse arealkrav opfyldes i vides muligt omfang.
- b) Udover boliger og serviceerhverv kan Bygge- og Teknikudvalget tillade indrettet mindre institutioner – herunder vuggestuer og børnehaver – der kan indpasses i området med de begrænsede udendørs opholdsarealer, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse.
- c) Der må kun udøves virksomhed, som ikke forurener (virksomhedsklasse 1).
- d) Der må ikke indrettes erhverv over boliger.
- e) Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst udgøre 13.000 m<sup>2</sup>.  
Bruttoarealet i den enkelte butik i område B og C må ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

Bruttoarealet i den enkelte butik i område Sa og Sb må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>. Der kan dog etableres 2 udvalgsvarebutikker med et bruttoareal på 2.000 m<sup>2</sup> og 1 udvalgsvarebutik med et bruttoareal på 1.500 m<sup>2</sup>.\*\*)

#### § 4. Vejforhold

De eksisterende vejlinier opretholdes.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering \*\*\*)

*Stk. 1.* Den på tegning nr. 27.454 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, jf. dog stk. 7.

*Stk. 2.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende „force majeure“-situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 5.

*Stk. 3.*

a) Den på tegning nr. 27.455 med priksignatur indrammede del af bebyggelsen forudsættes bibeholdt, idet der dog kan fjernes tagopbygninger, tekniske installationer, trappetårne og lignende, jf. pkt. b). På baggrund heraf kan der inden for det på tegningen viste Sa- og Sb-område foretages følgende bebyggelsesmæssige tilføjelser:

1. Inden for de på tegningen med mørk signatur viste byggefelt kan der ske påbygninger op til de på tegningen angivne maksimale bygningshøjder. Ved påbygning mod gaderne i flere etager skal hver etage være markant tilbagerykket i forhold til den underliggende etage - herfra dog undtaget påbygninger mod Nørregade og rundt om hjørnet mod Krystalgade. Udover de angivne maksimale bygningshøjder kan etab-

leres enkelte mindre opbygninger for tekniske installationer placeret tilbagerykket fra facaden, så de fremtræder mindst muligt synlige fra omgivende gader, jf. i øvrigt § 6, stk. 7.

2. Inden for det på tegningen med skrå nordøst-sydvestvendt skravering viste byggefelt kan opføres en let bygning i indtil 10 m højde målt fra den eksisterende gårdoverdækning og opført i 1 etage samt eventuelt en mindre balkonetape.

3. Inden for det på tegningen med nordvest-sydøstvendt skravering viste byggefelt kan den eksisterende gårdoverdækning udvides i 1. sals højde, jf. § 9, stk. 1. Gårdoverdækningen skal have trappeforbindelse til gårdarealet.

4. Henover gårdoverdækningen kan der mellem de tilstødende bygninger etableres en gangforbindelse med en principiel placering som vist på tegningen med åben priksignatur, samt med en bredde på indtil 3,5 m, og med en højde på indtil 3 m.

5. Det på tegningen med vandret enkeltskravering viste gårdareal kan overdækkes i en højde, der ikke overstiger den eksisterende bebyggelses hovedgesims.

6. På ejendommen matr.nr. 236 Klædebo Kvarter, København, kan bagbygningens sydvendte gavl mod gårdrummet åbnes ved etablering af glaspåbygning el. lign., der kan række indtil 1 m ind på naboejendommen matr.nr. 61 Klædebo Kvarter, København.

b) Større nedrivninger og nybyggeri end beskrevet under pkt. a) forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

*Stk. 4.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade eksisterende, uudnyttede tagetager indrettet til boligformål med større egentlige boliger. Udnyttelse af en tagetage kan gøres betinget af forbedring af den pågældende ejendoms friarealforhold, f.eks. ved gårdsammenlægning.

\*\*) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetageareal til butikformål.

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på, at jordbundsforholdene i lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer risiko for skade på de i området og i nærheden af området beliggende bygninger. Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 truffet beslutning for nærmere angivne dele af Indre By og Christianshavn, herunder lokalplanområdet, således at der i henhold til bestemmelserne i byggelovens § 12A kan stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode, der sikrer, at der ikke foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med byggearbejder i området.

*Stk. 5.* Der kan opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende.

*Stk. 6.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af påbygninger mod gårdarealer på eksisterende bebyggelse i form af trappetarne, gangbroer og lignende, når dette kan ske uden, at det forringer lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller de arkitektoniske forhold.

*Stk. 7.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade nedrivning af side- og baghusbebyggelse, når dette kan begrundes med forbedringer af lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller af de arkitektoniske forhold.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* For den bevaringsværdige facadebebyggelses gadeside, jf. dog § 11, stk. 1, gælder nedenstående retningslinier, idet enhver ombygning eller ændring skal ske på en sådan måde, at de kvaliteter og karakteristiske træk, der er beskrevet for den enkelte bygningstype, som vist på tegning nr. 27.455, jf. i øvrigt bilag 1, oprettholdes eller genskabes:

a) Type 2 – „De Klassicistiske Borgerhuse“ – omfatter bebyggelsen, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet, efter branden i 1795 og bombardementet i 1807, eller ældre ombyggede huse, der har fået et klassicistisk udtryk, og som har bevaret dette facadeudtryk. Dette gælder dog som oftest ikke stueetagen, såfremt denne er ombygget til butik. Karakteristisk for disse huse er en varieret facadelængde fra 5 til 8 vinduesfag, tegltage eller skifertage overvejende med 45° taghældning, smalle kviste, profileret hovedgesims, overvejende pudsede og malede facader i lyse farver, men også facader i blank mur, samt enkelte, hvor hele facaden er refendfuguet og malet. De to nederste etager – kælder- og stueetage – er ofte markeret ved anden facadebehandling enten ved refendfugning eller kvaderpudsning, ligesom facaderne ofte er udført med kordongesims mellem stueetage og 1. sal. Facaderne kan være udsmykket med enkle friser, ornamentik og vinduesindfatninger. Kendetegnende er også sprossede vinduer, smalle døre, ofte med glasparti i den øverste del, lige

eller rundbuede porte med glasudsmykninger i den øverste del. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, kælderhalse i granit, og tagrender og nedløbsrør i zink.

Sådanne karakteristiske træk skal bevares. Enhver ombygning og ændring af facadebebyggelsen kan kun ske efter tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget, medmindre ændringerne iagttager de i b) nævnte særlige bestemmelser.

b) For type 2 gælder:

*Facadebehandling.* Facader skal bevares med deres nuværende overflade. Pudsede facader skal males eller kalkes. Indfarvet puds må kun anvendes som afsluttende behandling, hvor denne behandlingsform oprindeligt har været anvendt. Facader i blank mur skal opretholdes, og eventuelle reparationer opmures i stentype og farve samt i forbandt og med fugning som i eksisterende facademurværk. *Farver.* Facader må males i hvide og lyse pastelfarver. Øvrige farver kræver tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget.

*Vinduer.* Nye vinduer skal udføres af træ og skal med hensyn til oplukkemåde og dimensionering udformes som karakteristisk for bygningstypen. Vinduer skal gives en dækkende malerbehandling. Vinduer må males i hvidt. Øvrige farver kræver tilladelse fra Bygge- og Teknikudvalget. Vinduer med sprosser må kun udføres med enkelt lag glas og kitfals. Der må kun anvendes klart plan-glas. Bestemmelserne gælder ikke for butiksvinduer.

*Tagvinduer.* I tagetager må der i tagflader mod gade kun isættes tagvinduer med et lysningsareal på maksimalt 55 x 78 cm., eller kviste, som er karakteristiske for den pågældende bygningstype. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller tagvinduer med tilsvarende dimensioner og udseende eller glastagsten.

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

Ønsker om afvigelse fra ovennævnte bestemmelser skal anmeldes til Bygge- og Teknikforvaltningen, medmindre der skal ansøges om byggetilladelse i henhold til byggeloven. Har forvaltningen ikke reageret inden 4 uger fra den dag anmeldelsen er modtaget,



kan bygningsarbejderne påbegyndes. Anmeldelsen skal indeholde en tydelig og fyldestgørende beskrivelse af det arbejde, der skal udføres.

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

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

*Stk. 2.* For den på tegning nr. 27.454 viste bevaringsværdige side- og baghusbebyggelse samt for den bevaringsværdige facadebebyggelses gårdside gælder, at større ombygninger eller væsentlige ændringer af bebyggelsens udseende, såsom ændrede vindues- og dørtyper, ændring af tagudformning, ændring af facadekarakteren, herunder væsentlig facadebehandling og lignende, ikke må ske uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

*Stk. 3.* På den bevaringsværdige forhusbebyggelse kan Bygge- og Teknikudvalget tillade mindre udskæringer i taget mod gårdsiden med henblik på etablering af tagterrasser, i hvilken forbindelse tagfladen mod gaden dog ikke må ændres. Ingen del af en tagterrasse i en facadebebyggelse må række op over tagrygningen.

Bygge- og Teknikudvalget kan tillade tagterrasser etableret på side- og baghusbebyggelsen. Adgang til tagterrasser skal ske inde fra huset.

Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opsætning af altaner på side- og baghusbebyggelsen samt på gårdsiden af forhusbebyggelsen.

Udformningen af terrasser og altaner skal med hensyn til dimensionering, materiale, farve, byggeteknik mv. harmonere med husets facade.

*Stk. 4.* For den på tegning nr. 27.455 med prik-signatur indrammede del af bebyggelsen samt de i forbindelse hermed muliggjorte tilføjelser, jf. § 5, stk. 3, gælder følgende:

- a) Med hensyn til bebyggelsens gadefacader skal den del, der ligger langs Nørregade og den vestlige del af Krystalgade, i forbindelse med ombygning så vidt muligt tilbageføres til det oprindelige udseende, udformet af Vilhelm Lauritzen i 1933. Nye tagopbygninger samt ny hotelindgang mv. skal udføres i et formsprog og med et materialevalg, der harmonerer med Lauritzen-bygningen. Den del af bebyggelsens gadefacade, der ligger langs den østlige del af Krystalgade og langs Fiolstræde, skal ved ombygning udformes med et nutidigt præg på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk helhed for hele facadestrækningen, og således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til de omgivende større, historiske bygningsanlæg samtidig med, at der sker en hensyntagen til den omgivende bevaringsværdige bebyggelse. Udformningen af hele facadestrækningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- b) Med hensyn til tilføjelser mod gårdsiden skal den, jf. § 5, stk. 3, pkt. a) 2, muliggjorte tilbygning fremstå med en lys og let karakter og med glasfacade mod nord. Den, jf. § 5, stk. 3, pkt. a) 4, nævnte gangforbindelse skal udføres som en let konstruktion, udformet således, at indblikgener mellem boligernes opholdsarealer og hotelfunktionens tilstødende etage så vidt muligt undgås. Den, jf. § 5, stk. 3, pkt. a) 6, muliggjorte åbning af bagbygningens sydvendte gavl kan udføres med vinduer, franske altaner, opholdsaltaner eller ved en egentlig glaspåbygning, ligeledes udformet således, at indbliksgener mellem boligernes opholdsarealer og hotelfunktionens tilstødende etage så vidt muligt undgås. Udformningen af de samlede udvidelser mod gårdrummet skal med hensyn til materialer, farver, proportioneringer mv. udføres på en sådan måde, at der i

sammenhæng med den øvrige bebyggelse mod gården opnås et arkitektonisk helhedspræg, og således, at lysforholdene i gårdrummet gennem valg af overvejende lyse materialer, farver mv. bliver bedst mulige. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

*Stk. 5.* Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2, skal fremstå med et nutidigt moderne formsprog og med en arkitektonisk udformning, der tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige træk, der præger bebyggelsen på den pågældende gadestrækning, jf. stk. 1.

I relationen mellem eksisterende bebyggelse og nybyggeri skal lægges særlig vægt på flg. punkter:

- Facadelængder.
- Gesims- og bygningshøjder.
- Facadedisponering med hensyn til hovedopdeling og balancen mellem lodrette og vandrette linier.
- Materialers karakter og egenskaber, herunder patineringssevne.

*Stk. 6.* Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den samlede bebyggelses arkitektoniske karakter.

Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blanding og reflekser være til ulempe for omgivelserne.

Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

*Stk. 7.* Tekniske installationer skal udformes som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

*Stk. 8.* Glas skal være klart glas, eventuelt med en let toning. Spejlglas tillades ikke.

*Stk. 9.* Antenner skal placeres så diskret som muligt og skal på bygninger placeres ved tagfladen i tilknytning til skorsten, elevatortårn, kvist eller lignende. Der må ikke opsættes paraboler.

## **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*\*\*\*\*)**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal, i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik og anden virksomhed i området. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige 30 dB(A). I lokaler til administration, hotel, undervisning og lignende må det ikke overskride 35 dB(A). Det udendørs støjniveau må på primære opholds- og friarealer i boligbebyggelser og lignende ikke overstige 55 dB(A). \*\*\*\*\*)

\*\*\*\*\*)Det kan ikke udelukkes, at der kan være sket forurening fra tidligere industrielle aktiviteter, ligesom der kan findes forurening af fyldjord, overfladejord. Det anbefales derfor ved nybyggeri eller ændret arealanvendelse, at der på forhånd foretages forureningsundersøgelser.

I henhold til "Lov om forurennet jord" (lov nr. 370 af 2. juni 1999) § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold til § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i "Lov om forurennet jord" bestemmes det, at opgravning og flytning af forurennet jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorde, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

\*\*\*\*\*)Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.

*Stk. 2.* I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse kan der stilles krav om, at bebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj. \*\*\*\*\*)

### **§ 8. Kollektiv energiforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmeforsyning. Alternativ varmeforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningsloven.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis forsyning med bygas.

### **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Ubebyggede arealer skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere og må ikke indrettes med parkering eller som tilkørselsarealer. På matr.nr. 61 Klædebo Kvarter, København, må der dog i nødvendigt omfang ske tilkørsel med af- og pålæsning på gårdarealet, idet arealet på den nuværende og fremtidige gårdoverdækning, jf. § 5, stk. 3, pkt. a) 3, skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Omfang og indretning af opholdsarealer skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringen, der ikke må indrettes på terræn, skal etableres i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret. (Der henvises til § 5 \*\*\*)).

*Stk. 3.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg. Eksisterende gårdbelægninger af naturstensmaterialer skal ved omlægning i videst muligt omfang søges genanvendt.

*Stk. 4.* Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de tilgodeser bevægelse og seshæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 5.* Træer skal søges bevaret i videst muligt omfang.

### **§ 10. Ledninger**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

### **§ 11. Tilladelse fra andre myndigheder**

*Stk. 1.* Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne.

Bygninger, der pr. 1. maj 2001 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet på tegning nr. 27.454.

*Stk. 2.* Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning, af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). \*\*\*\*\*)

### **§ 12. Retsvirkninger**

I henhold til § 18 i planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

\*\*\*\*\*) Opmærksomheden skal henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for rigsantikvaren bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

### **§ 13. Påtaleret**

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

### **§ 14. Dispensationer**

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.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

### **§ 15. Servitutbortfald**

Byplan nr. 47, tinglyst den 14. august 1968, ophæves i sin helhed.

I lokalplan nr. 163 („Fiolstræde“), tinglyst den 26. oktober 1990, ophæves § 4 for de af lokalplanen omfattede ejendomme matr.nr. 61, 209, 211, 212, 215, 216, 217, 218, 221, 222 og 234 Klædebo Kvarter, København.

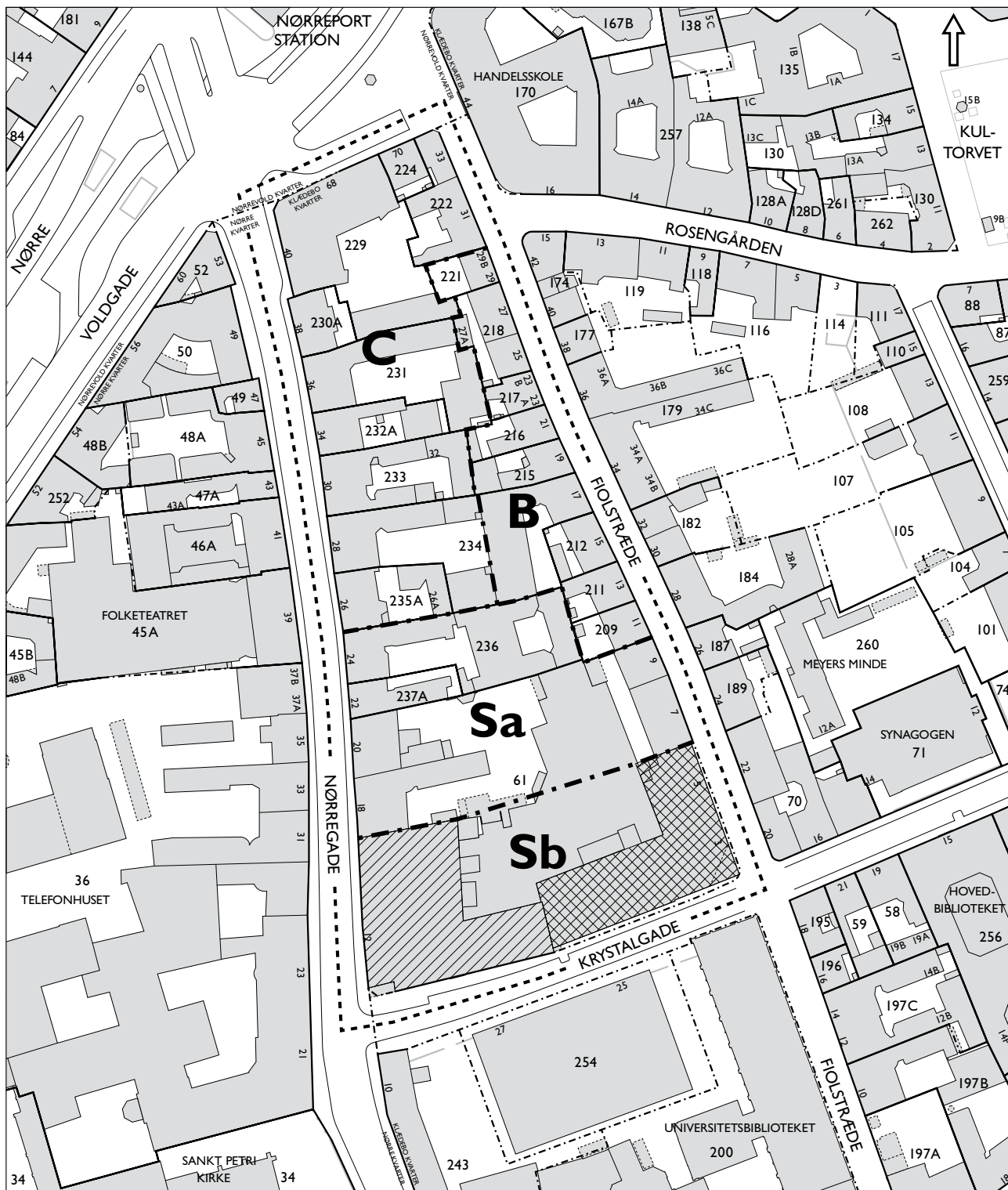
Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.453, 27.454 og 27.455 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 15. november 2001 og endeligt bekendtgjort den 12. december 2001.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den 12. december 2001*

**Søren Stenz**

kontorchef

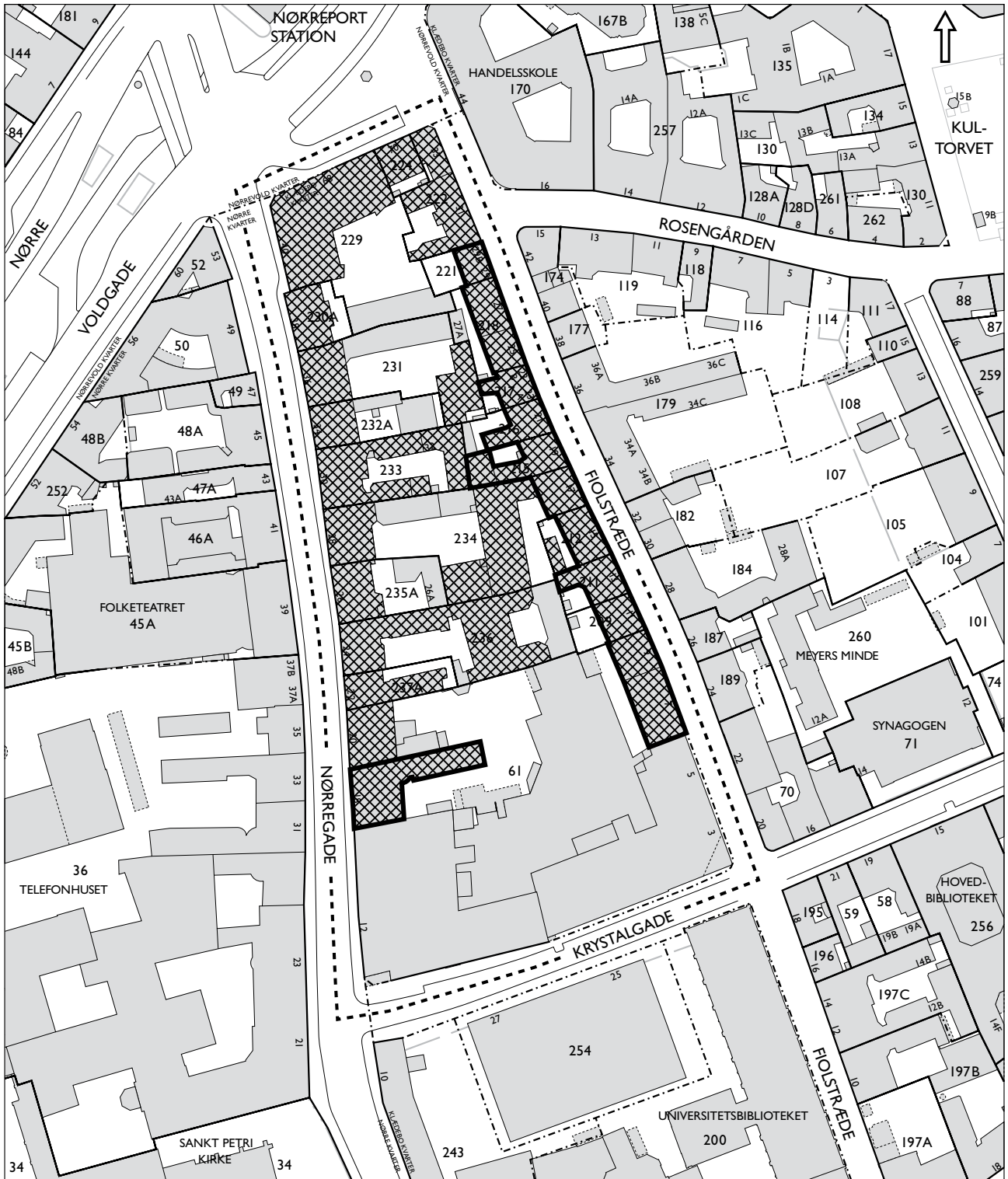
/Finn Larsen  
eksp.sekr.



- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområderne B, C, Sa og Sb
- Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetage og 1. sal
- Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetage

1:1.500 0 25 50 75 100m

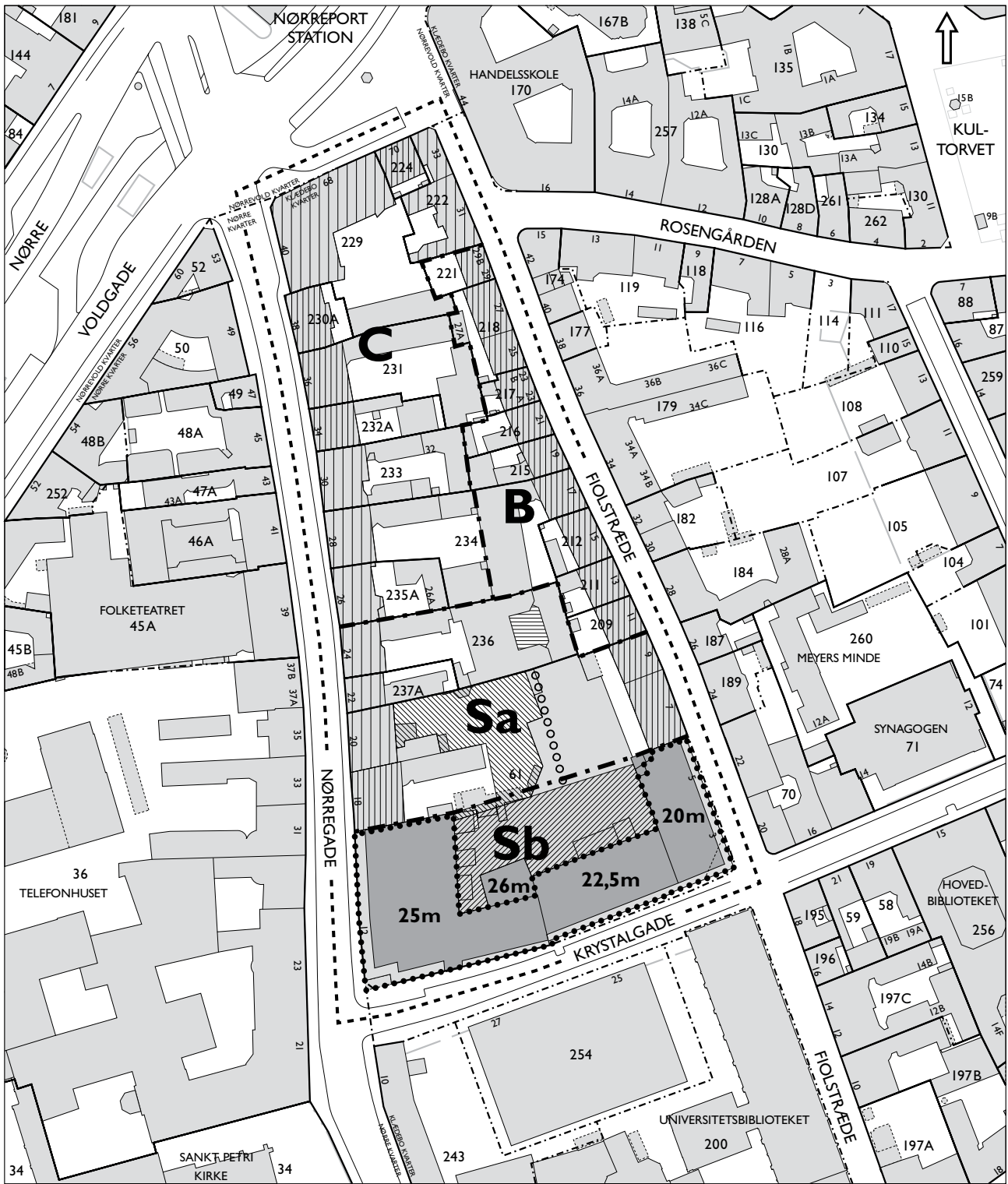
Emne Lokalplan "Nørregade"	Mål 1 : 1.500	Jour.nr. 311 / 450-0001-01
Ejerlav Klædebo Kvarter, København	Tegn.dato Maj 2001	Tegn.nr. 27.453
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • p&a@btf.kk.dk		



- Grænse for lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse

1:1.500 0 25 50 75 100m

Emne Lokalplan "Nørregade"	Mål 1 : 1.500	Jour.nr. 311 / 450-0001-01
Ejerlav Klædebo Kvarter, København	Tegn.dato Maj 2001	Tegn.nr. 27.454
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • p&a@btf.kk.dk		



- Grænse for lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområderne B, C, Sa og Sb
- Bebyggelse, som forudsættes bibeholdt
- Byggefelt, hvor bebyggelsens højde kan øges indtil de angivne m
- ▨ Byggefelt, hvor der kan opføres en bygning i indtil 10 m højde
- ▩ Byggefelt til udvidelse af eksisterende gårdoverdækning
- ○ ○ ○ Principiel placering af gangforbindelse
- ▨ Gårdareal, der kan overdækkes

I:1.500 0 25 50 75 100m

Bygningstyper:

- ▨ Type 2
- ▨ Type 4

Emne Lokalplan "Nørregade"	Mål 1 : 1.500	Jour.nr. 311 / 450-0001-01
Ejerlav Klædebo Kvarter, København	Tegn.dato Maj 2001	Tegn.nr. 27.455
Bygge- og Teknikforvaltningen · Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 · 1550 København V · p&a@bf.kk.dk		

## Bygningstyper

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

**Type 1** - „*Ildebrandshusene*“ - omfatter bebyggelsen, der er opført som beboelseshuse i årene umiddelbart efter branden i 1728, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk.

Karakteristisk for disse huse er, at de overvejende er opført på smalle grunde. De har høj tagrejsning med røde tegltage, murede kviste over mindst 2 fag vinduer, trekantgavl og svære profilerede hvide gesimser ved tagfod og langs gavltrekanter. Facaderne er overvejende pudsede og malede i husenes fulde højde og har ringe eller ingen udsmykning. Vinduerne er med 2 fag, tætsiddende og sprossede. Porte og døre er kurvehanksbuede, ofte med profileret vederlag og slutsten, og ofte med glasparti i den øverste del og med glug over, der gentages øverst i gavltrekanter. Trappetrin er udført i granit eller sandsten og rækker ud på fortovet. Kælderhalse er ligeledes i granit, og tagrender og nedløbsrør er udført i zink.

**Type 2** - „*De klassicistiske borgerhuse*“ - omfatter bebyggelsen, der er opført i begyndelsen af 1800-tallet, efter branden i 1795 og bombardementet i 1807, og som har bevaret det oprindelige facadeudtryk eller ældre, ombyggede huse, der har fået et klassicistisk udtryk. Christian Elling har i sin bog „Det klassicistiske København“ givet følgende meget dækkende karakteristik af de klassicistiske borgerhuse: - „Disse



Type 1, Gråbrødretorv 5.

Type 2, Krystalgade 3.





husrækker er sammensat af flere bygninger, der hver for sig hævder sin individualitet. Hverken vinduesrækker eller hovedgesimser flugter. Alligevel går bygningerne godt i spand, i og med at helhederne er lige simple og alle enkeltformer er standardiserede. Den enkelte bygning demonstrerer den „frihed under gensidigt ansvar“, den umiddelbare arkitektoniske soliditet, der herskede i datidens borgerlige byggeri“ -.

Karakteristisk for disse huse er en varieret facadelængde fra 4 til 9 vinduesfag, tegltage eller skifertage overvejende med 45° taghældning, smalle kviste, profileret hovedgesims, overvejende pudsede og malede facader, men også facader i blank mur, samt enkelte, hvor hele facaden er refendfugtet og malet. De to nederste etager, kælder- og stueetage, er ofte markeret ved anden facadebehandling – enten ved refendfugning eller ved kvaderpudsning, ligesom facaderne ofte er udført med kordongesims mellem stueetage og 1. sal. Facaderne kan være udsmykket med enkle friser, ornamentik og vinduesindfatninger. Kendetegnende er også sprossede vinduer, smalle døre, ofte med glasparti i den øverste del, rundbuede porte med glasudsmykning i den øverste buede del, og buen eventuelt markeret med særlig udformet slutsten. Trappetrin i granit eller sandsten, der rækker ud på fortovet, kælderhalse i granit og tagrender og nedløbsrør af zink. Særlig karakteristiske er hjørneafskæringerne, der fremstår som facader med vinduer og eventuelt med dørparti.

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

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



Type 3, Bispegården, Nørregade 11.

Type 3, „Pressens Hus“, Skindergade 5.



Type 4, Vimmelskaftet 42-44.



## Ordliste

**Blank mur.** Teglstensmur uden overfladebehandling, bortset fra fugning.

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

**Flunke.** Sidevægge på en kvist.

**Forbandt.** System, efter hvilket mursten anbringes.

**Frise.** Eksempelvis et dekorationsbånd af afvigende farve eller materiale eller en sribeformet billedfremstilling.

**Gavlkvist.** Bred kvist i murflugten på husets facade. Den strækker sig over flere vinduesfag og er oftest placeret over husmidten.

**Glug.** Mindre åbning med eller - oftest - uden lukke i mur, væg, dør eller tag.

**Hovedgesims.** Gesims, der afslutter facaden umiddelbart under taget.

**Kordongesims.** Profileret led, der deler murfladen vandret.

**Kvader.** Natursten, der er tilhugget i firkantet form, så den kan finde anvendelse i murværk. Herhjemme er materialet oftest granit.

**Kvaderpudsning.** Pudsning, hovedsageligt af facader, der efterligner kvadre.

**Kurvehanksbue.** Flad rundbue.

**Kælderhals.** Snæver nedgang fra det fri til en kælder.

**Lisén.** En flad, rektantet murpille uden basis (fodstykke) og kapitæl (hoved).

**Ornamentik.** Udsmykning med dekorative figurer eller mønstre. Man skelner mellem planteornamentik, dyreornamentik og geometrisk ornamentik. Ofte er der tale om en sammenblanding af to af elementerne eller af dem alle tre.

**Refendfugning.** Murpuds, der ved hjælp af dybe fuger er opdelt i kvaderagtige bæltter.

**Slutsten.** Den øverste midtersten i hvælving eller bues toppunkt. Ofte særlig tilhugget og udsmykket.

**Tagfod.** Enden af taget ved facaden.

**Vederlag.** Den flade, hvorpå en murbue, hvælving, bjælke, eller stik hviler.

### 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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr 1 til lokalplan nr. 344 Nørregade.

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

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

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx**

