



# STUDIESTRÆDE TILLÆG 1

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 312 STUDIESTRÆDE

Teknik- og Miljøudvalget har den 13. maj 2019 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 312 Studiestræde.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den 20. maj til den 19. august 2019



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>19</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	19
Lokalplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	19
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	21
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen.....	9	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	21
Fredninger og bevaringsværdige bygninger .....	10	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
Kulturmiljø.....	11	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
Skyggediagrammer .....	12	§ 8. Ubebyggede arealer .....	24
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>14</b>	§ 9. Støj og anden forurening.....	25
Overordnet planlægning.....	14	§ 10. Matrikulære forhold .....	25
Kommuneplan 2015.....	14	§ 11. Retsvirkninger .....	25
Lokalplaner i kvarteret .....	14	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	26
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	27
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	15	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen.....	28
Spildevandsplan .....	15	Tegning 2b · Anvendelse fra 1. etage og op.....	29
Lokal håndtering af regnvand.....	15	Tegning 3 · Veje.....	30
Skybrudssikring.....	15	Tegning 4 · Cykelparkering .....	31
Sikring mod stigende grundvand .....	16	Tegning 5 · Omfang og placering.....	32
Vandforsyningsplan .....	16	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
Varmeplanlægning .....	16	Tegning 7a · Ubebyggede arealer .....	34
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>17</b>	Tegning 7b · Beplantning.....	35
Affald .....	17	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>36</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	17	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Museumsloven .....	18		
Lov om bygningsfredning.....	18		
Rottesikring .....	18		
Bilag IV-arter og flagermus.....	18		

# Redegørelse



Området set mod syd. Lokalplan 312 er indtegnet med stiplede, hvid linje og det aktuelle område er indtegnet med hvid linje. De vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af Nørregade 13-15 og Sankt Peders Stræde 1-3 ønsker at omdanne den eksisterende bebyggelse til syv familieboliger og erhverv. Stueetagen ved Nørregade 15 og Sankt Peders Stræde 1 indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv som fx en butik, restaurant eller café.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 312 Studiestræde, der alene giver mulighed for at anvende bygningerne til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter. Siden er kommuneplanen ændret, så den nu giver mulighed for boliger og serviceerhverv.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre omdannelse til boliger og serviceerhverv, dvs. det er alene en anvendelsesændring. Lokalplanen fastlægger desuden bevaringsværdige bygninger.

Byggeønskerne forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i Middelalderbyen, og mod nord er det afgrænset af Sankt Peders Stræde med Sankt Petri Kirke på modsatte side af gaden. Mod øst er området afgrænset af Nørregade. Mod øst afgrænser Nørregade området, og på modsatte side ligger Københavns Universitet, Frue Plads og Vor Frue Kirke. Mod syd og vest afgrænses lokalplanområdet af den resterende del af den karré, som området indgår i.

### Egenart

Middelalderbyen er præget af et labyrintisk system af gader og pladser. Middelalderbyens kompakte og selvgroede mønster fremstår som et hele på trods af en varieret bygningsmasse. Grundstammen af bygninger er ikke fra middelalderen, men fra 1700- og 1800-tallet, fordi mange bygninger nedbrændte under Københavns Brand i 1728. Vor Frue Kirke og Sankt Petri Kirke står som vartegn i området, som er bundet sammen af et fintmasket byrumsmønster med stor variation og fine rumforløb. I Middelalderbyen er de grønne træk få, men tydelige, og de understøtter områdets selvgroede og tætte karakter, som fx træerne langs Vor Frue Kirke. Flere små gårdrum har urbane grønne træk.

### Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er ca. 400 m til Nørreport Station, hvor der er forbindelse med tog, metro og bus. Desuden er der busbetjening af Nørregade med stoppested i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Sankt Peders Stræde og Studiestræde er ensrettede, og der er gadeparkering i begge gader. Derudover er der parkeringsmuligheder på Dyrkøb ved Vor Frue Kirke. Gadebilledet er overvejende domineret af cykeltrafik, og det er tilladt at køre på cykel mod ensretningen i både Studiestræde og Sankt Peder Stræde. I Studiestræde ved Bispetorv er der placeret 14 bycykler. I Nørregade er det planlagt at forbedre cykelforholdene frem mod 2025. Skindergade og Krystalgade er planlagt som cykelgader.

### Almene boliger

Der stilles ikke krav om almene boliger.



Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Sankt Peters Stræde og Nørregade. Bygning med pudset facade (Sankt Peders Stræde 3) omdannes til boliger. Hjørneejendommen (Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1) omdannes til erhverv.



Hjørneejendommen (Nørregade 15) har bevaringsværdi 4. Bygningen ved siden af (Nørregade 13) er fredet. Her set fra Frue Plads.



Lokalplanområdet ligger i et område med store frednings- og bevaringsinteresser og ud til Vor Frue Kirke og Københavns Universitet.



Selve gårdrummet i lokalplanområdet er lille. Der er en tagterrasse i 1. sals højde på Nørregade 15.



Området er præget af bygninger i tre til fem etager med sadeltag og smalle kviste. Her er lokalplanområdet set fra den nordlige ende af Nørregade.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør omdannelse af en bebyggelse fra offentlige formål samt private institutioner til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsen fastlægges som bevaringsværdig. Gårdrummet er lille, hvilket har indflydelse på dagslysforholdene i bygningerne, og mulighederne for at tilvejebringe tilstrækkeligt friareal. Derfor kan der kun indrettes boliger, hvor der er tilstrækkeligt dagslys. Samtidig skal der være tilstrækkeligt friareal til rådighed. Friarealer, cykelparkering, affald mv. skal placeres og indrettes, så adgangsholdene er hensigtsmæssige.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv.

Lokalplanen ændrer således ved den gældende lokalplan, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

På hjørnet af Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1 skal der etableres publikumsorienterede serviceerhverv, som fx en butik, café og restaurant, som vil bidrage til øget byliv.

### Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

*Placering af parkeringspladser*

Parkeringspladserne kan etableres andetsteds i kvarteret.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	4
Butikker:	4

Parkering af pladskrævende cykler placeres i den del af gården, der ligger bag baghuset Nørregade 13.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Bebyggelsens placering og udformning

Forhuset Nørregade 13 og Sankt Peders Stræde 3 er borgerhuse fra 1732. Nørregade 15 er fra 1935 og holder sig inden for den overordnede bygningsstruktur. Det giver et homogent bymiljø og bevaringsværdierne ligger både i de arkitektoniske, bymæssige og kulturhistoriske sammenhænge. De bærende bevaringsværdier for ejendommen som helhed er følgende:

Tagformer og -flader mod gade skal bevares. Indgangspartiet i Nørregade 15 skal flugte med facadelinje under hensyn til den ensartede, vandrette rytme med detaljering omkring åbningen, som skal bevares.

På gårdsiden må der etableres udskæringer i tag til fælles tagterrasser, franske altaner og kviste. Disse skal følge rytmen i underliggende murhuller/vinduer og bygningens arkitektur i øvrigt.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden, at bygningerne herudover ikke må ændres, ombygges eller rives ned.

### Gårdrum og tagterrasser

Der kan etableres fælles tagterrasser på side- og baghusene Nørregade 13 og Sankt Peders Stræde 3. Derudover kan der etableres tagterrasse på 5. sal af Nørregade 15, ved en udskæring i tag mod gårdsiden.

Gårdrummet har en urban karakter, og det skal være muligt at brandredde bygningerne fra gården. Der skal være adgang fra gården til en terrasse i 1. sals højde ved Nørregade 15.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

### Beplantning

Der er ingen bevaringsværdige træer i området for lokalplantillægget. Gårdfacaderne begrønnes med respekt for bygningernes bærende bevaringsværdier, og de fælles tagterrasser begrønnes.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.



Illustration af ejendommen Nørregade 13-15 og Sankt Peders Stræde 1-3. Illustration: Lars Gitz Architects.



Visualiseringer af ejendommen Nørregade 13-15 og Sankt Peders Stræde 1-3. Friarealer til boliger og erhverv placeres i gårdrum og på tagterrasser.  
Illustration: Lars Gitz Architects.



## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Lokalplantillægget skal muliggøre boliger og serviceerhverv. Det er en anvendelsesændring som alene medfører ændringer på indretningen af eksisterende bebyggelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. 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.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Nørregade og Sankt Peders Stræde. Støjniveauet er op til 65 dB på dele af boligfacaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger/og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger kan overholdes.

Den fremtidige anvendelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Nørregade og Sankt Peders Stræde kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Fredninger og bevaringsværdige bygninger

Bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Bygningerne kan derfor kun ændres, ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen. I det følgende er en beskrivelse af hver enkelt bygning.

### Fredede bygninger

#### Nørregade 13

Forhuset Nørregade 13 er fredet. Bygningen er et borgerhus opført i 1732, som står oprindeligt med kælder og tre etager. Bygningen er muret i røde tegl med fem vinduesfag, hvoraf yderfag er dobbelte. Taget er i sorte tegl mod gaden og røde tegl mod gården. Der er smalle kviste. Der er flade vægpiller på hver side af yderfagene, og der er en rundbuet fronton med inddækning i kobber over de tre midterste vinduesfag. Bygningen gøres tillige bevaringsværdig i lokalplanen.

### Bevaringsværdige bygninger

#### Nørregade 13

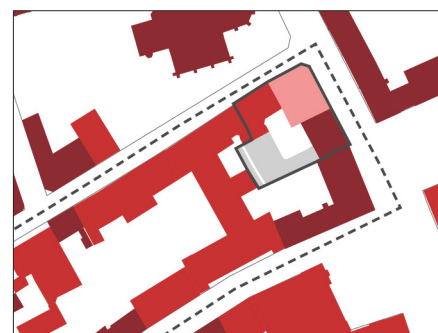
Baghuset Nørregade 13 er i fire etager. Baghuset er et for perioden typisk enkelt gulkalket baghus med erhverv. Der er en ensartet, taktfast vinduesrytme.

#### Nørregade 15/ Sankt Peders Stræde 1

Nørregade 15/ Sankt Peders Stræde 1 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4. Bygningen er i fem etager med udnyttet penthouseetage. Bygningen er opført som forretningsbygning i 1935. Bygningen er muret i røde tegl med lodrette mørke partier med vinduer i stålrammer og fremstår med et nøgternt funktionalistisk udtryk. Taget er i kobber og spejler kirkernes tårne i kobber. Vinduernes stramme rytmiske placering danner vandrette bånd. Stueetagens facade fremstår under en simpel gesims af én række fremtrukne mørke mursten af brune klinker, der brydes af store kvadratiske vinduer indrammet af gullige mursten i rulleskifte.

#### Sankt Peders Stræde 3

Skt. Peders Stræde 3 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 2. Bygningen er et klassicistisk borgerhus opført 1732, der oprindeligt var i to etager med kælder. I 1848 blev det forhøjet til de nuværende tre etager. Bygningen har syv vinduesfag og sadeltag i røde tegl. Der er smalle kviste, pudset facade. Desuden er stuen og 1. sal er adskilt af en gesims, og der er sprossede vinduer.



	Fredet
	Høj bevaringsværdi
	Middel bevaringsværdi
	Uden bevaringsvurdering
	Lokalplan 312
	Aktuelt område

SAVE-kort.



Forhuset Nørregade 13.



Baghuset Nørregade 13.



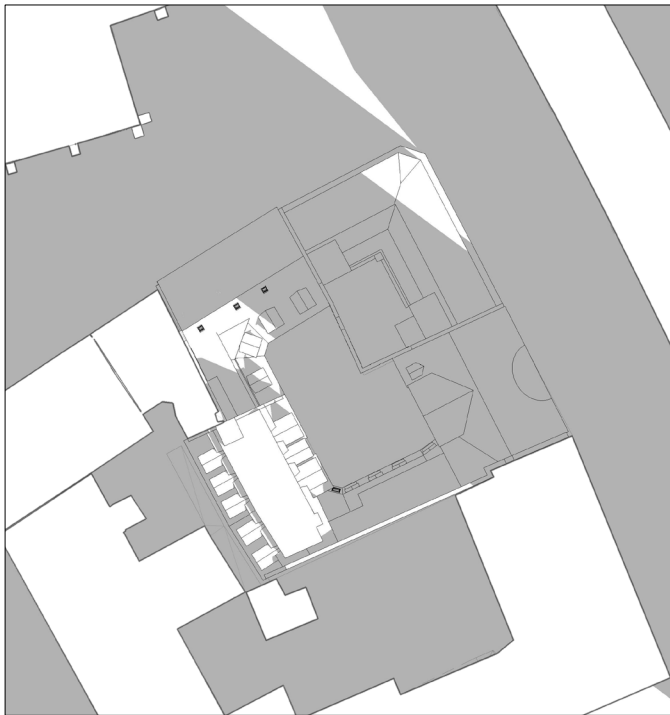
Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1.



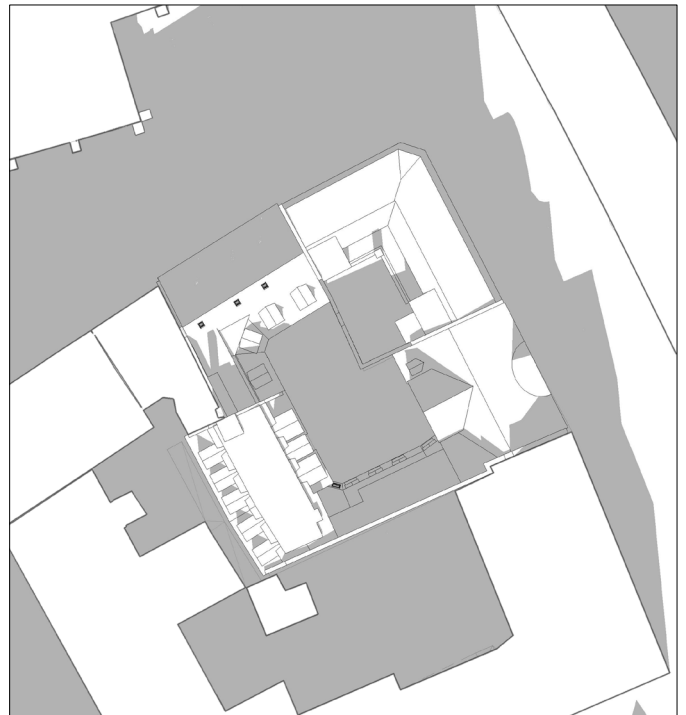
Sankt Peders Stræde 3.

## **Kulturmiljø**

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som kulturmiljø. Det betyder, at der i lokalplanen skal tages særligt hensyn til, at et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling, og knytter sig til sporene efter menneskets virksomhed i byerne og i det åbne land fra den ældste tid til i dag.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

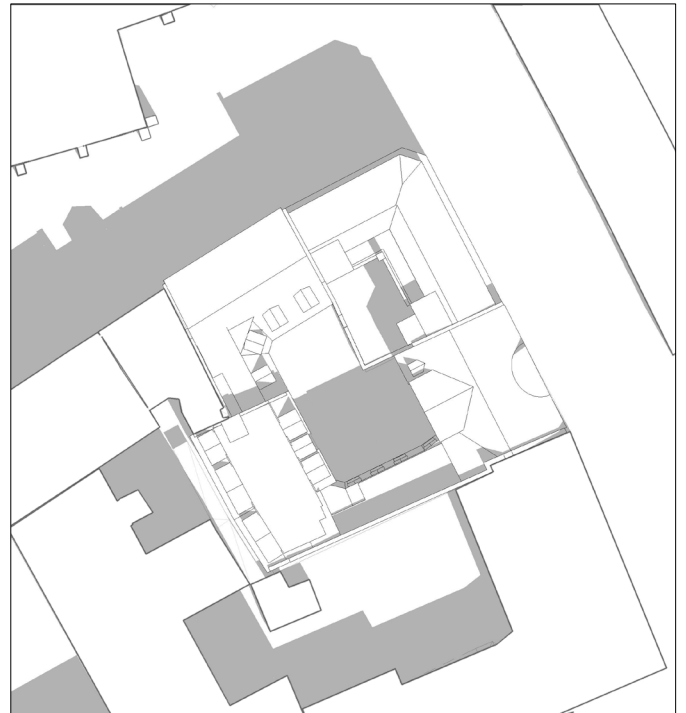
### Skyggediagrammer

Da lokalplanen alene muliggøre en anvendelsesændring og ikke muliggør ny bebyggelse, vil de skyggemæssige påvirkninger af omgivelserne forblive uændrede.

Skyggediagrammerne viser, at gårdrummet stort set ikke ligger i sol uanset tidspunkt på dagen og året. Friarealer placeret på tagterrasserne vil derimod ligge i direkte sol hen over en større del af dagen og året.



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 tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

Lokalplanområdet ligger i City Bymidte, hvor der er mulighed for et maksimalt butiksareal på 365.000m<sup>2</sup>, heraf 41.500 m<sup>2</sup> til nyt butiksareal. Den maksimale størrelse for butikker er 5.000 m<sup>2</sup>.

I bymidterne skal stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. I City skal butikker og andre publikumsorienterede funktioner normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikkernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur.

### 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 Indre By fortsat skal være et godt sted at bo, kan tiltrække et varieret erhvervsliv og opleves som attraktiv og unik for besøgende. Indre Bys egenart skal bevares og udvikles som en grøn cykelby.

Indre By Lokaludvalg ønsker, at middelalderbyen skal være én gågade forbeholdt fodgængere og cyklister.

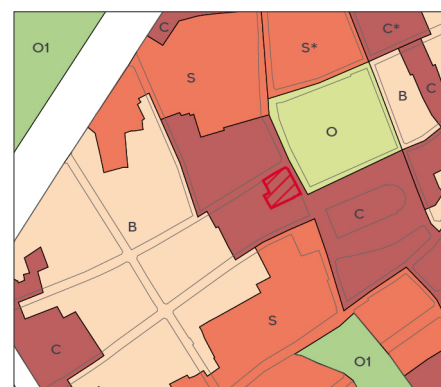
## Lokalplaner i kvarteret


### Lokalplan 312 Studiestræde:

Formålet med lokalplanen er at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse. Den vestlige del af karréen er fastlagt til boliger og stueetage og høj kælder skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Den østlige del af karréen er fastlagt til offentlige formål samt private institutioner.

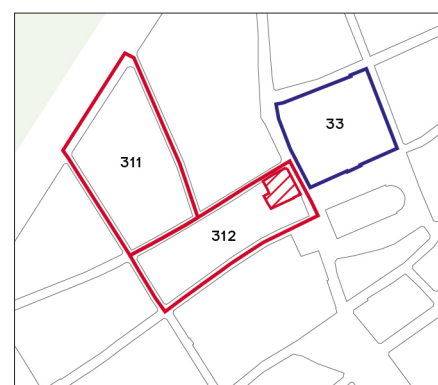
### Lokalplan 311 Teglgårdsstræde:




Formålet med lokalplanen er at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse og fastlægge området til boliger og serviceerhverv.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2015



	Gældende lokalplaner
	Byplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

*Byplanvedtægt 33 For området omkring Frue Plads:*

Formålet med byplanvedtægten er at fastlægge området til offentlige formål.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

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

De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## **Lokal håndtering af regnvand**

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

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

[kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874)

### **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 ikke anvende supplerende varmekilder.



# 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: [www.at.dk](http://www.at.dk)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn. 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, men orienter dig først på: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## 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, men orienter dig først på: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 31 Nørre Kvarter, København er områdeklassificeret, det betyder, at jorden er vurderet til at være lettere forurenede på grund af diffus forurening.

Ejer/bruger sikre, at den øverste 0,5 m 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 0,5 m består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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.

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.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 hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## 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.

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

## Rottesikring

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

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

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

## Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

### Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte.

### Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr.nr. 31 Nørre Kvarter, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 312 'Studiestræde' er at sikre bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen er opdelt i to underområder. Det østlige underområde er fastlagt til offentlige formål og private institutioner m.v. af almen karakter, hvori lokalplantillægget indgår. Det vestlige underområde er fastlagt til boliger.

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.
- at de ubebyggede arealer indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter matr.nr. 31 Nørre Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 12. marts 2019 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Stueetagen markeret på tegning 2a skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

### Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 33 % af etagearealet.

### Stk. 3. Boligstørrelser

#### *Eksisterende byområder*

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

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal 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 ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### Stk. 4. 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 præg af boligområde fastholdes.*

### Stk. 5. Forurenende virksomhed

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

### Stk. 6. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

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

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup> og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 500 m<sup>2</sup> pr. 8. februar 2019.

### Stk. 7. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen

Stueetager vist på tegning 2a skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

### Stk. 8. Placering af anvendelse

Boliger skal indrettes således, at krav til dagslys i bygningsreglementet overholdes.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Vejlinjer

Mod Nørregade og Sankt Peders Stræde opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

### Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

### Stk. 3. Afvigelser

Uanset bestemmelsen i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 1:200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger. Parkering kan placeres andetsteds i kvarteret.

### Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Boliger: 4 pladser

Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

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

Cykelparkering på terræn 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 omfang**

Der må ikke bygges til på ejendommen.

### **Stk. 2. Bevaringsværdige bygninger**

- På tegning 5 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives udover det, der er fastlagt i § 7.
- Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger nedrives.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til 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 nedrivningsforbud.*

- Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

#### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- 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, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning 5 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af den på tegning 5 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må kun ske efter forudgående dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget. Følgende er dog tilladt:

*Døre og indgangspartier*

- b) Altandøre skal have samme udformning som eksisterende vinduespartier.  
c) Altandøre skal have samme farve som eksisterende vinduer.  
d) Indgangsparti vist på tegning 6 skal flugte med facadelinje.

*Tag*

- e) Udskæringer i tag til tagterrasser må kun etableres som vist på tegning 6.  
f) Tagterrasser må kun etableres som vist på tegning 7a, og udformningen skal tage hensyn til bygningens tagudformning.  
g) Ingen del af en tagterrasse må gå udover facaden eller op til tagryggen.  
h) Værn om tagterrasser skal udføres med spinkle balustre i metal og have en høj grad af transparens.  
i) Kviste må kun etableres i eksisterende tag som vist på tegning 6. Kvistene skal følge rytmen i underliggende facadevinduer og bygningens arkitektur i øvrigt.

*Altaner*

- j) Der må kun etableres franske altaner som vist på tegning 6.  
k) Franske altaner må højst have et fremspring på 0,3 m målt fra facaden.  
l) Franske altaner på samme bygning skal være ens.  
m) Værn om franske altaner skal udføres med spinkle balustre i metal og have en høj grad af transparens.

Hvis den på tegning 5 viste fredede bebyggelse ændrer status, så den ikke længere er fredet, må dens ydre ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

### Kommentar

*Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning 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 nedrivningsforbud.*

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	18 %
Erhverv:	8 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	18 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 2.

### Stk. 3. Indretning af ubebyggede arealer og kantzoner

#### *Faste belægninger*

Faste belægninger skal være i:

- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ.

#### *Bede*

Der skal være bede til facadebegrønning langs facaden langs en strækning vist på tegning 7b.

Når friareal placeres på tag, så skal mindst 15 % af arealet etableres som bede med beplantning.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at beplantning plantes i bede med minimum 0,5 m vækstlag.*

#### *Beplantning*

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

Der skal være facadebegrønning, som skal bestå af stedsegrønne eller løvfældende planter.



#### Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### § 9. Støj og anden forurening

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers, skolars og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, skolars og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

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

#### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Eks-tern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'*

#### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

### § 10. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

### § 11. 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.

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

Lokalplan Studiestræde bekendtgjort den 13. januar 2000 ophæves i sin helhed for matr.nr. 31 Nørre Kvarter, København.

### **Kommentarer af generel karakter**

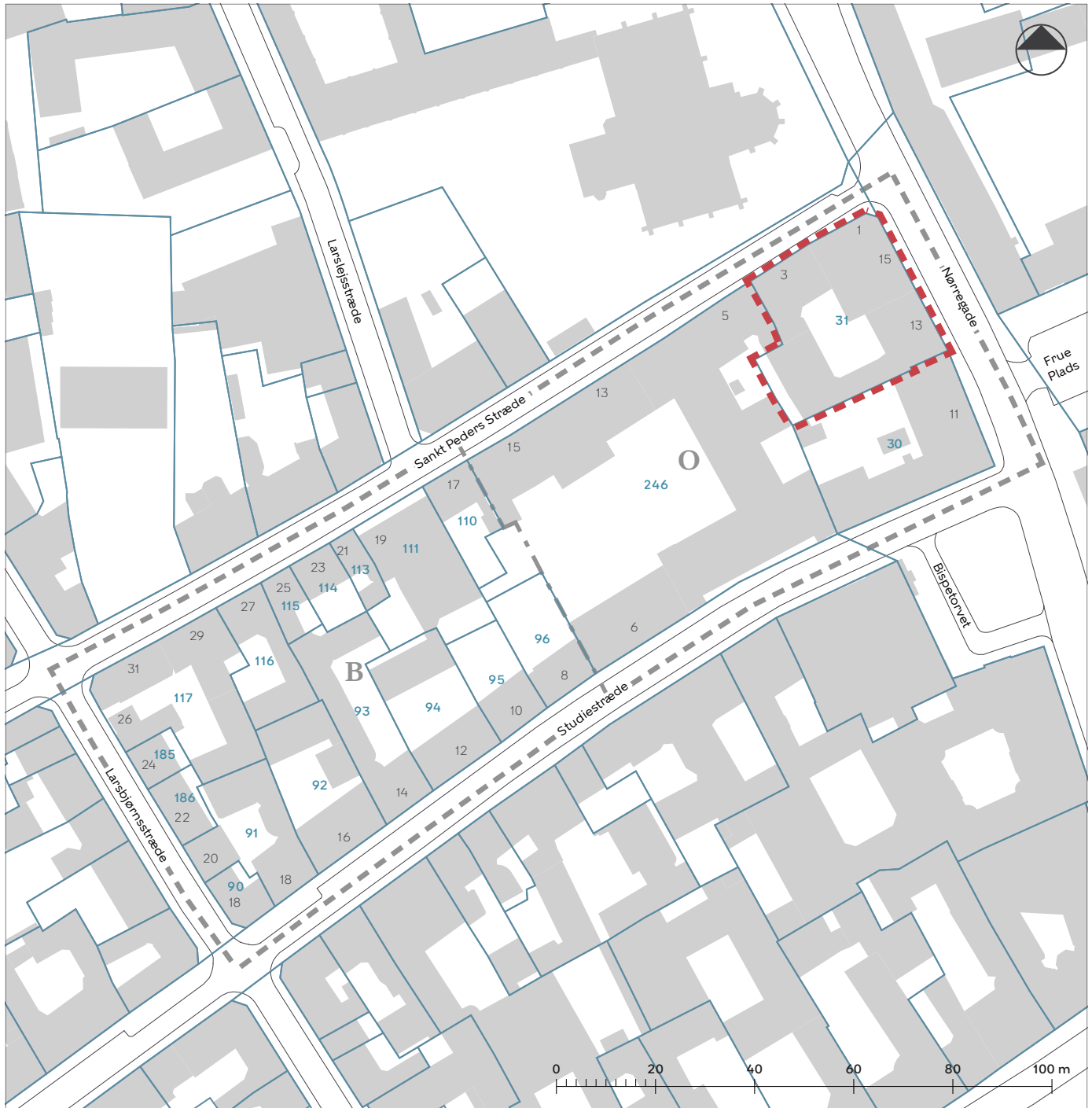
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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 1 · Områdeafgrænsning



— — — — Områdeafgrænsning

— — — — Lokalplan 312 Studiestræde

- - - - Grænse mellem delområder

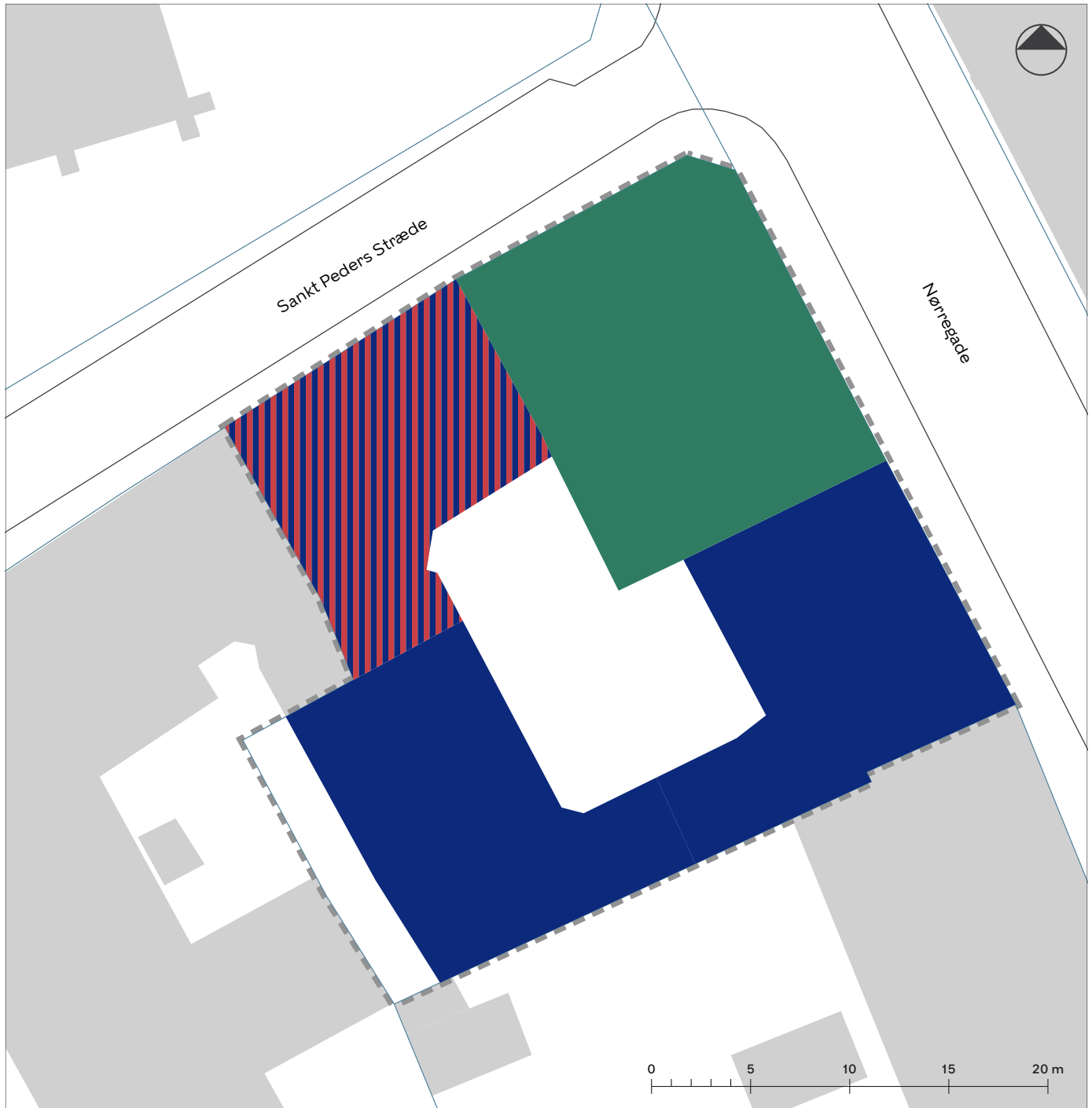
B-O Delområder i lokalplan 312




XX Matrikel




■ Eksisterende bygning

1-15 Husnummer

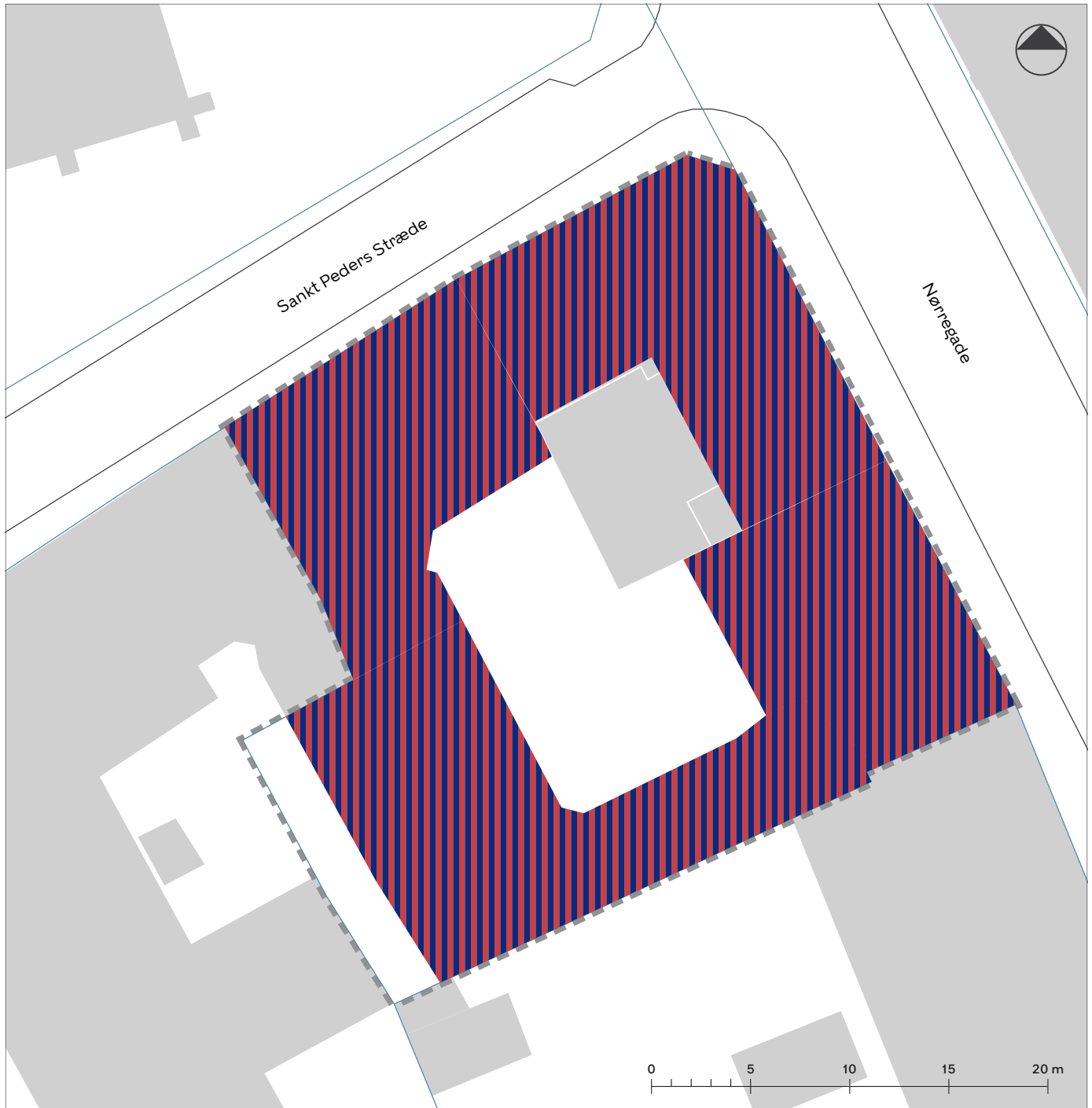
## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen




-  Serviceerhverv
-  Boliger eller serviceerhverv
-  Publikumsorienteret serviceerhverv

-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel

## Tegning 2b · Anvendelse fra 1. etage og op



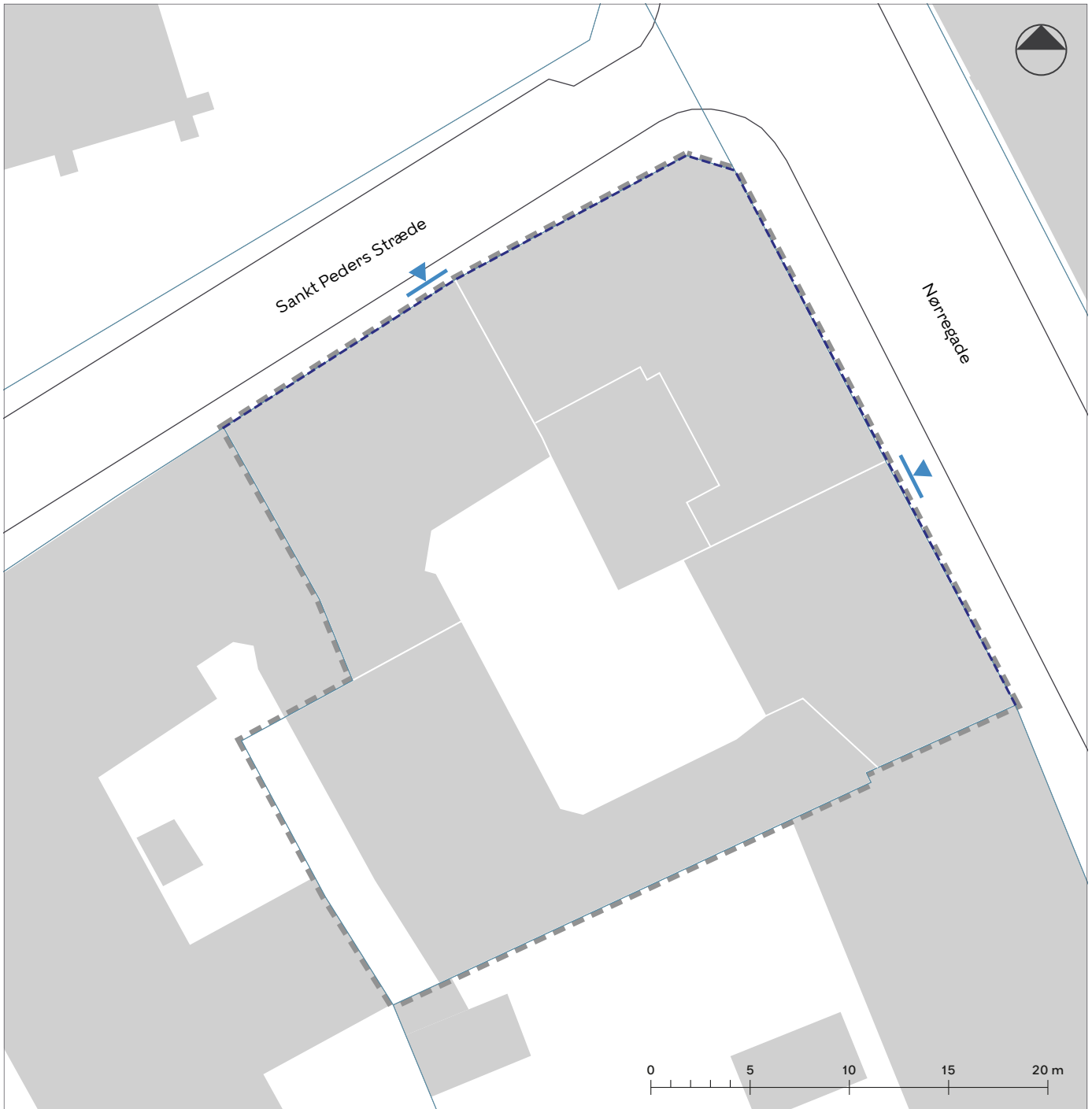
 Boliger eller serviceerhverv

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

# Tegning 3 · Veje



--- Vejlinje

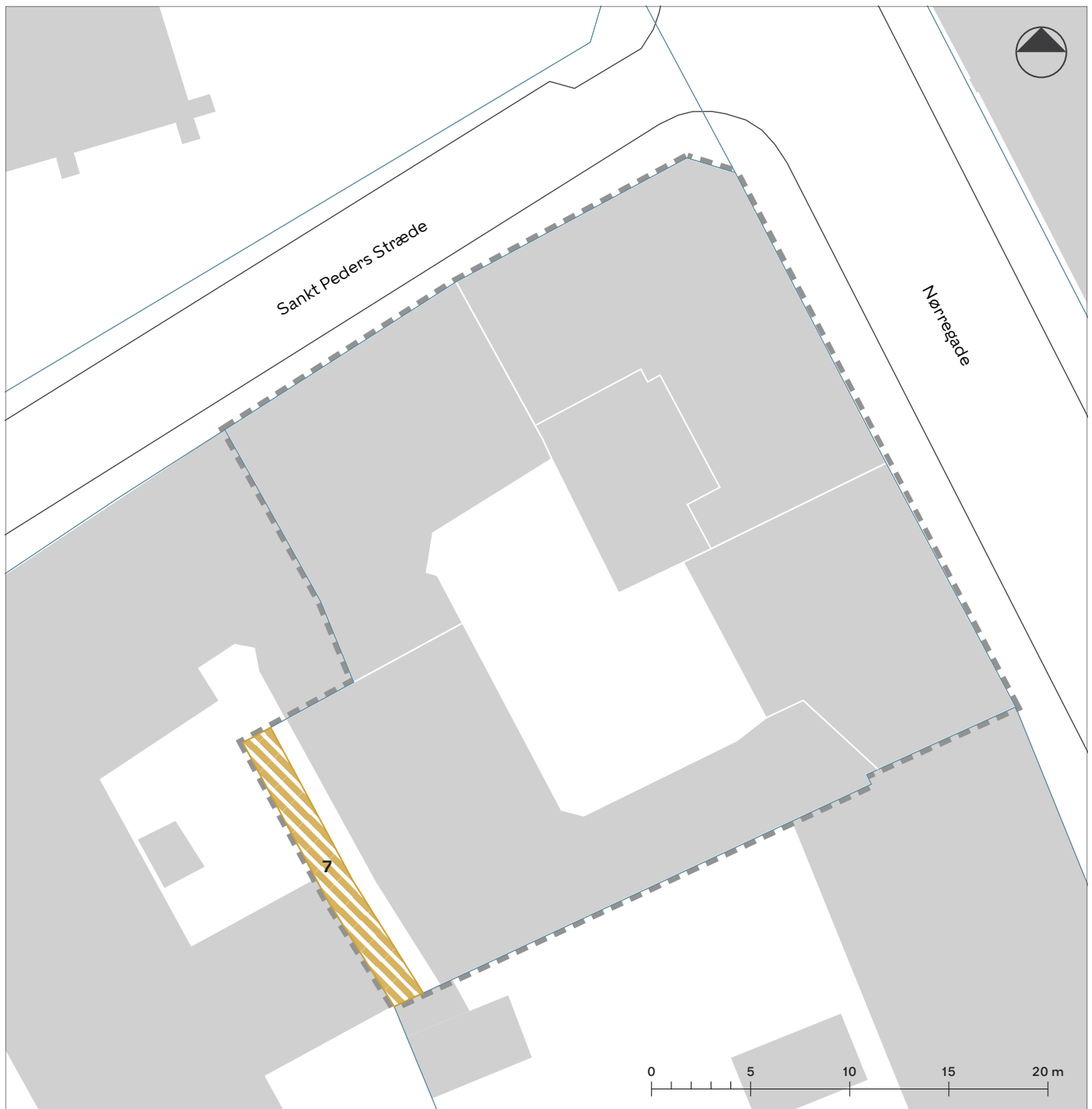
▼ Overkørsel


--- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

## Tegning 4 · Cykelparkering



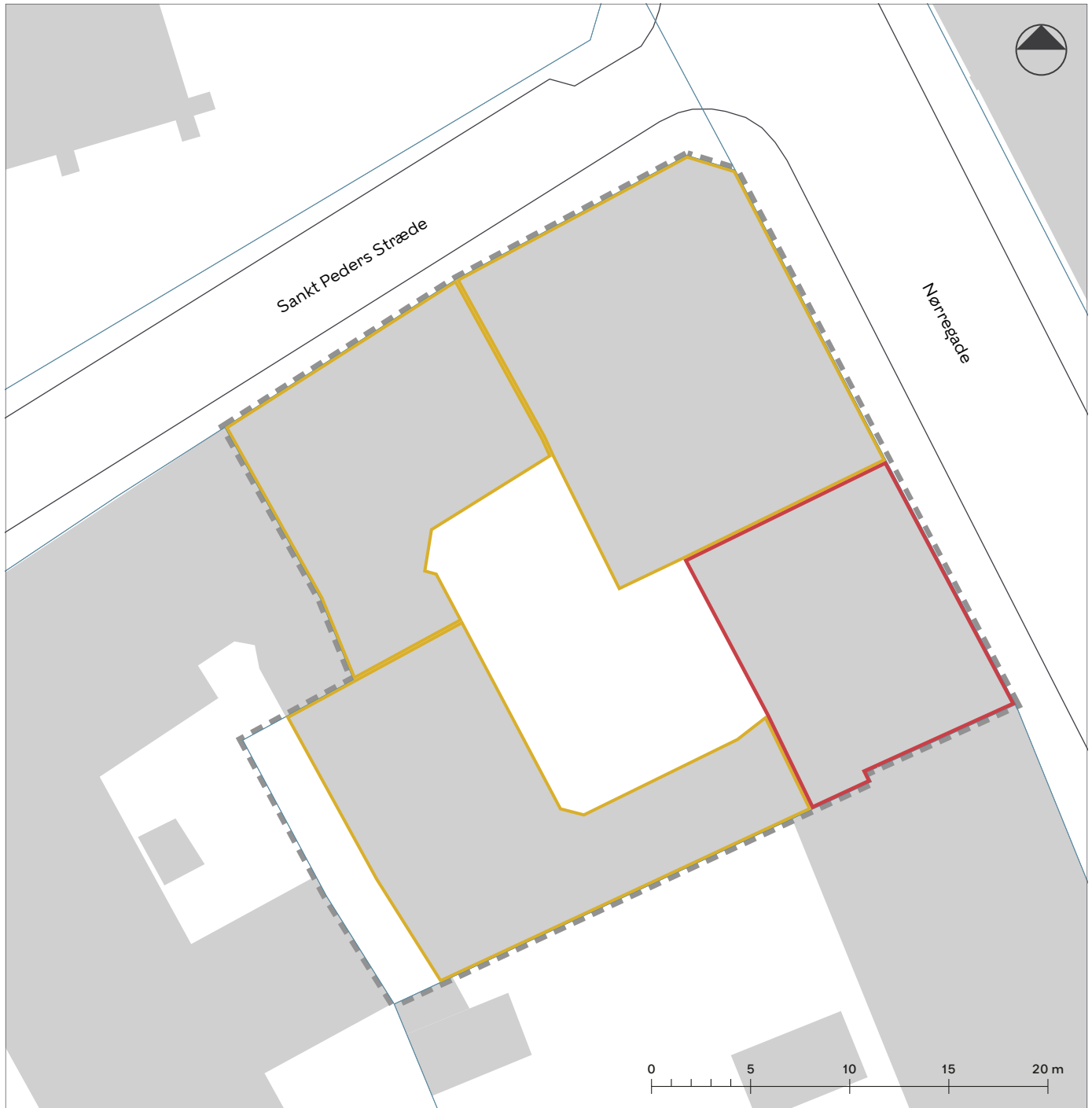
 7 Cykelparkering på terræn til pladskrævende cykler med angivelse af antal pladser

 Områdeafgrænsning


 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

## Tegning 5 · Omfang og placering



 Bevaringsværdig bygning der er fredet

 Bevaringsværdig bygning

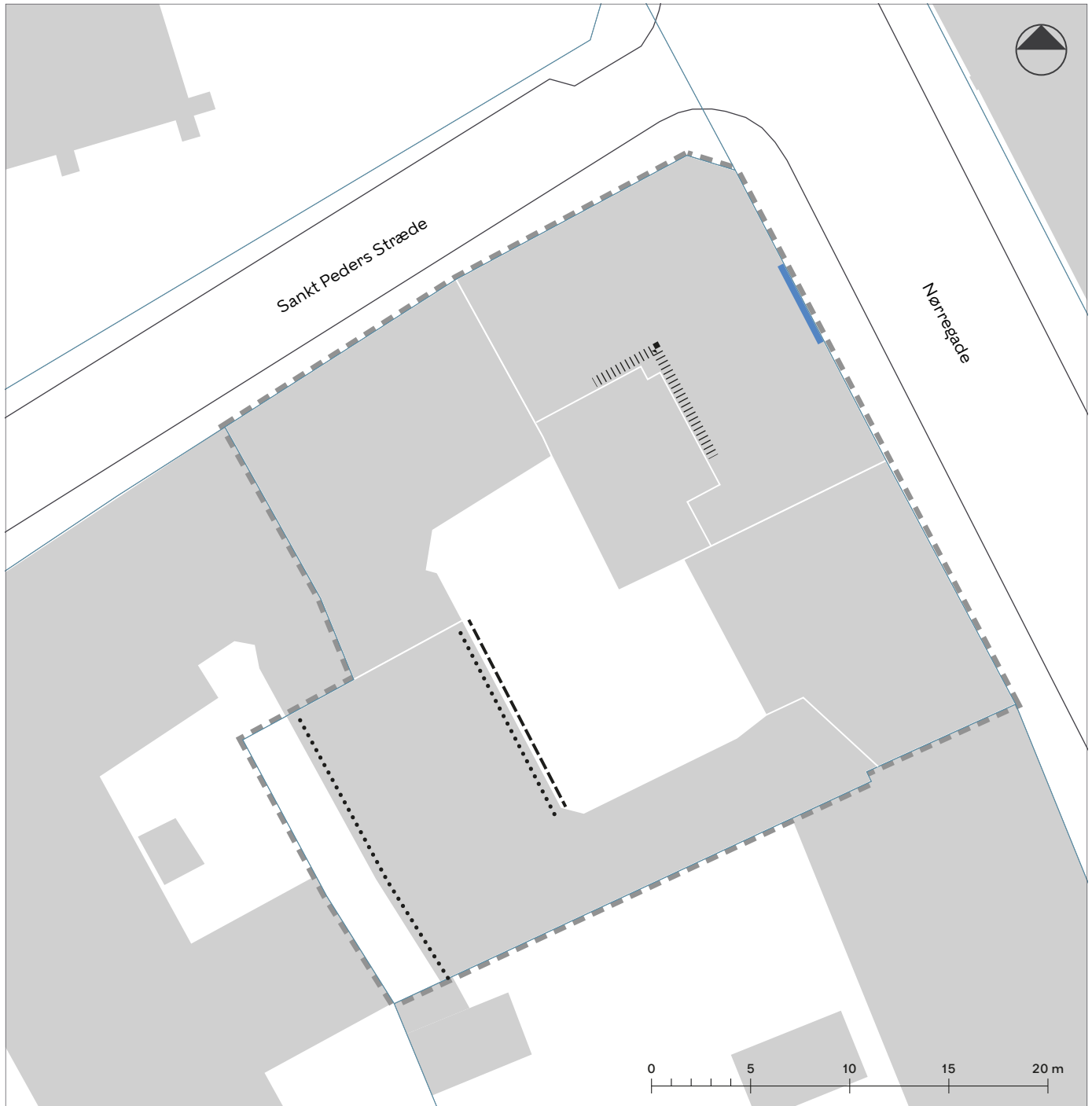
 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

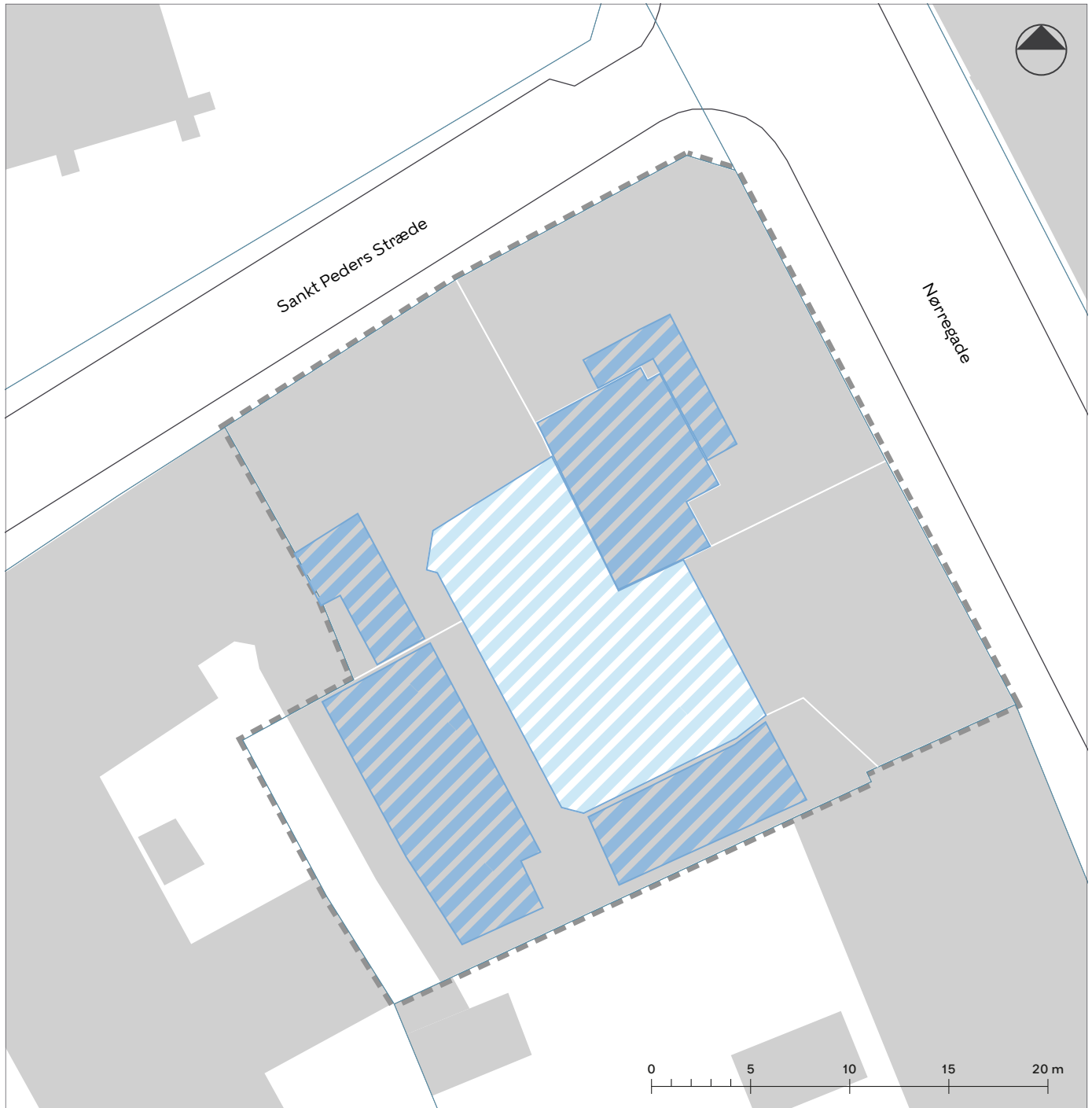


## Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facadelinje
- - - Fransk altan - maks. fremspring 0,3 m
- ..... Kviste
- ||||| Udkæring i tag
- - - - - Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel

# Tegning 7a · Ubebyggede arealer



 Friareal på terræn

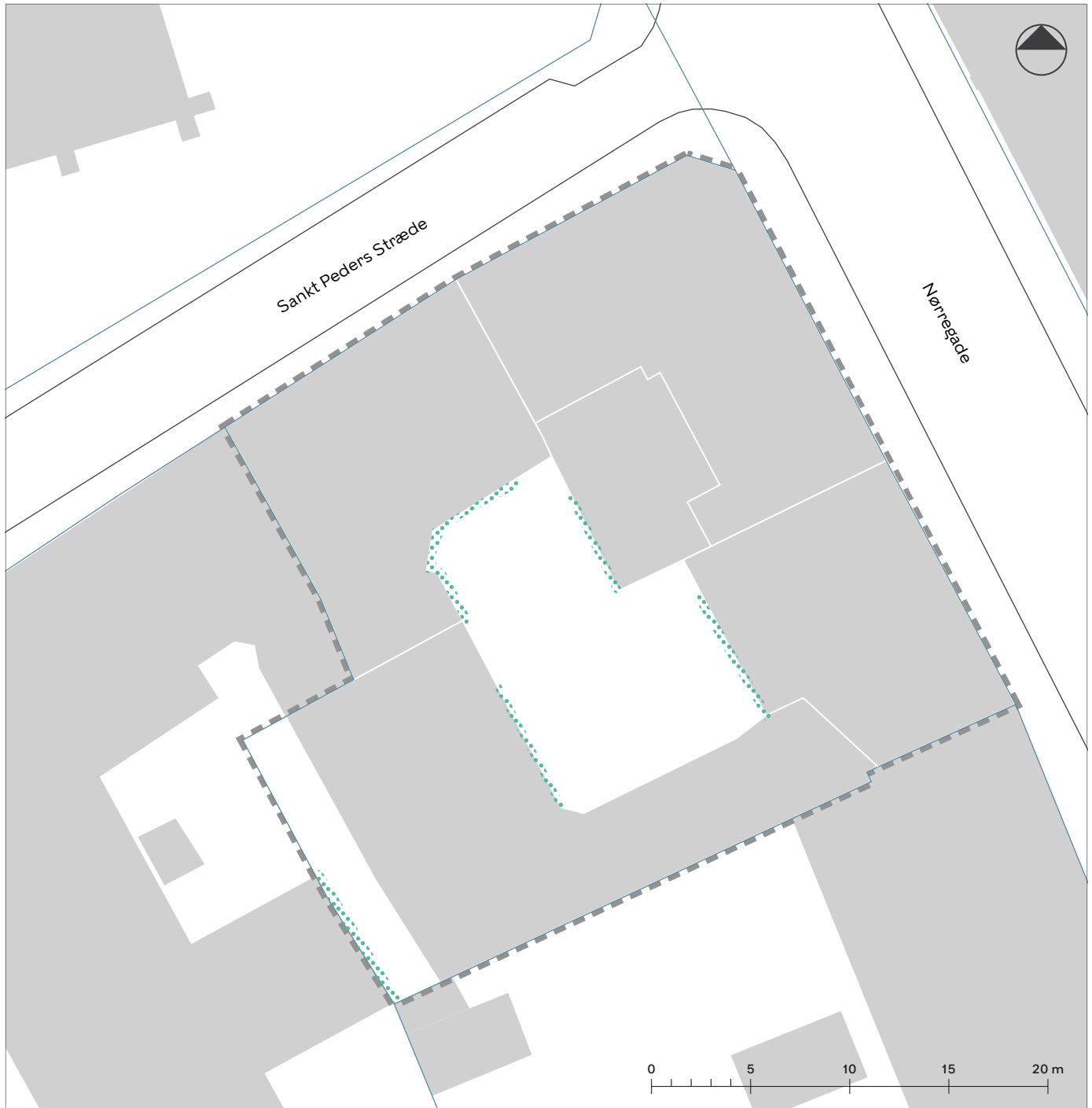
 Friareal på tag

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

## Tegning 7b · Beplantning



..... Facadebeplantning på min. 15 % af facadelængden

----- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 13. maj 2019 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 312 Studiestræde.

Høringsperioden løber fra den 20. maj til den 19. august 2019.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 19. august 2019**

