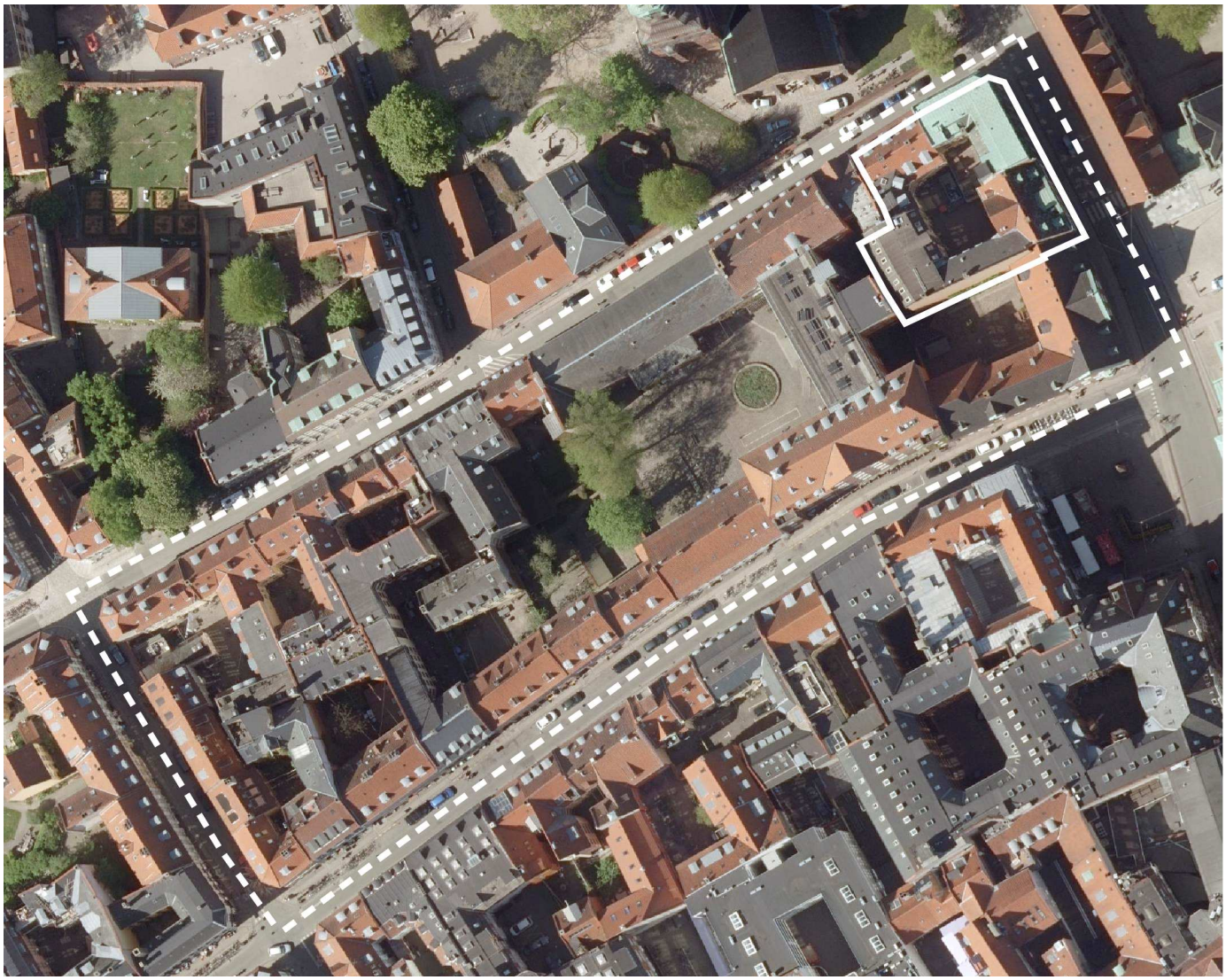


STUDIESTRÆDE TILLÆG 1

LOKALPLAN 312-1

Borgerrepræsentationen har den 31. oktober 2019 vedtaget tillæg 1 til lokalplan 312 Studiestræde.

Lokalplanen er bekendtgjort den 11. november 2019.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplantillæggets indhold ... 6
Miljøforhold ... 9
Den kystnære del af byzonen ... 9
Fredninger og bevaringsværdige bygninger ... 10
Bevaringsværdige bygninger ... 10
Kulturmiljø ... 11
Skyggediagrammer ... 12

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 14

Overordnet planlægning ... 14
Kommuneplan 2015 ... 14
Lokalplaner i kvarteret ... 14
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 15
Miljø i byggeri og anlæg 2016 ... 15
Spildevandsplan ... 15
Lokal håndtering af regnvand ... 15
Skybrudssikring ... 15
Sikring mod stigende grundvand ... 16
Vandforsyningsplan ... 16
Varmeplanlægning ... 16

Tilladelser efter anden lovgivning 17

Affald ... 17
Jord- og grundvandsforurening ... 17
Museumsloven ... 17
Lov om bygningsfredning ... 18
Rottesikring ... 18
Bilag IV-arter og flagermus ... 18

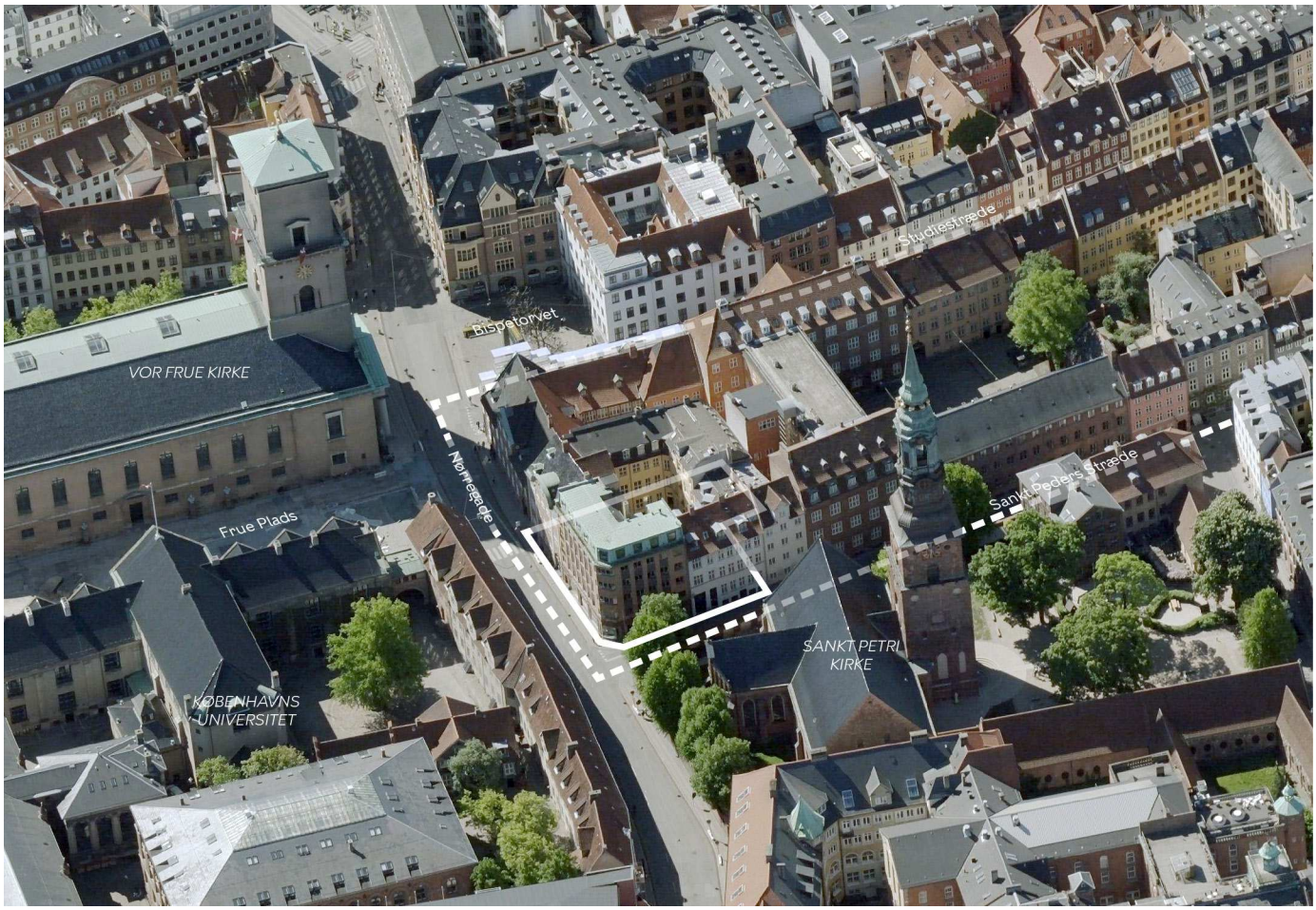
Bestemmelser 19

§ 1. Formål ... 19
§ 2. Område ... 19
§ 3. Anvendelse ... 19
§ 4. Veje ... 21
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 21
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 22
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 22
§ 8. Ubebyggede arealer ... 23
§ 9. Støj og anden forurening ... 24
§ 10. Matrikulære forhold ... 25
§ 11. Retsvirkninger ... 25
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 25

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 26
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen ... 27
Tegning 2b · Anvendelse fra 1. etage og op ... 28
Tegning 3 · Veje ... 29
Tegning 4 · Cykelparkering ... 30
Tegning 5 · Omfang og placering ... 31
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 32
Tegning 7a · Ubebyggede arealer ... 33
Tegning 7b · Beplantning ... 34

Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune

Redegørelse



Området set mod syd. Lokalplan 312 er indtegnet med stiplet, 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 Skt. Peders Stræde 1 indrettes til publikumsorienterede service-erhverv som fx butik, restaurant eller café.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 312 Studiestræde, der alene giver mulighed for at anvende bygningerne til offentlige formål samt private institutioner m.v. 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. Bygning ved siden af, (Nørregade 13) i er fredet. Her set fra Frue Plads.

Lokalplanområdet ligger i et område med store frednings- og bevarings-interesser 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 at bygninger i tre til fem etager med sadeltag. 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 m.v. 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 m.v. 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^2 bruttoetageareal.

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^2 etageareal:

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

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.

Ekspropriation

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

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) (lovbkg. 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) (lovbkg. 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 lokalplanområdets 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.

Den kystnære del 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

Forhuset Nørregade 13 fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Bygningen kan derfor kun ændres eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

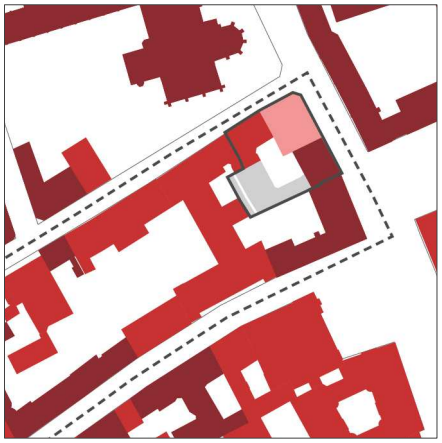
Forhuset Nørregade 13 er fredet. Bygningen er et borgerhus opført i 1732, som står oprindeligt med kælder og tre etager. Bygningen er muret i røde tegl med fem vinduesfag, hvoraf yderfag er dobbelte. Taget er i sorte tegl mod gaden og røde tegl mod gården. Der er smalle kviste. Der er flade vægpiller 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

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

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.



SAVE-kort

Forhuset Nørregade 13.

Baghuset Nørregade 13.

Sankt Peders Stræde 3
Skt. Peders Stræde 3 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 2. Bygningen er et klassicistisk borgerhus opført 1732, der oprindelig 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.

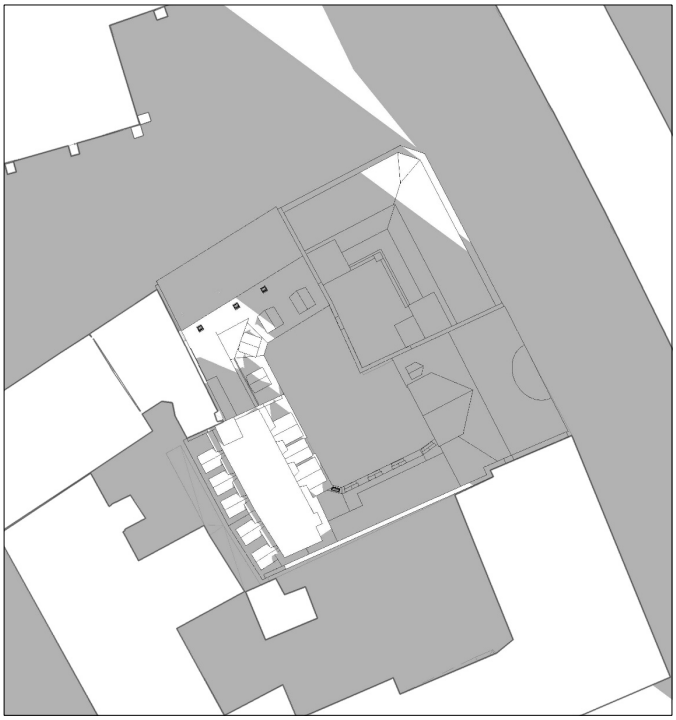
Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1.

Sankt Peders Stræde 3.

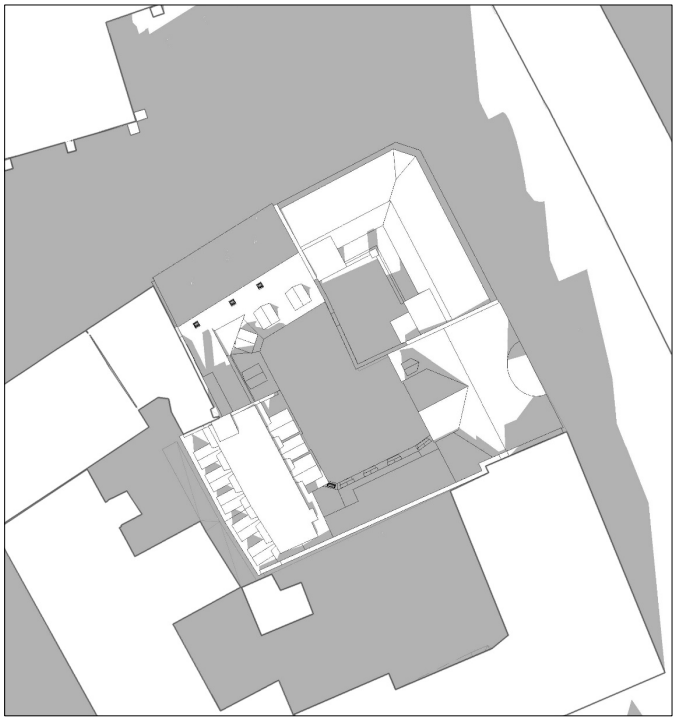
Kulturmiljø

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

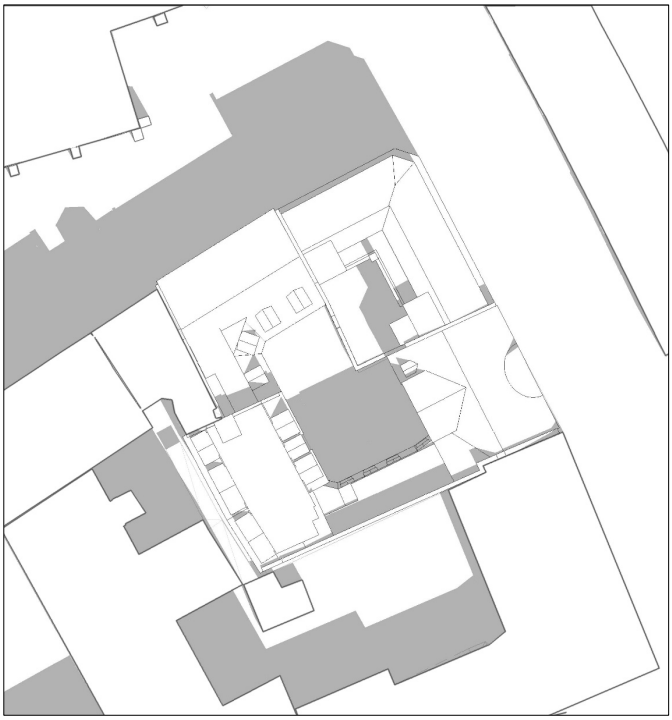
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Da lokalplanen alene muliggør en anvendelsesændring og ikke muliggør ny bebyggelse, vil de skyggemæssige påvirkninger af omgivelserne være 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 365.000 m², heraf 41.500 m² til nyt butiksareal. Den maksimale størrelse for butikker er 5.000 m².

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 en gågade forbeholdt fodgængere og cyklister.

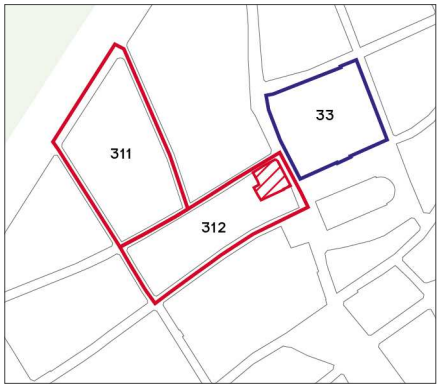
Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 312 Studiestræde:
Formålet med lokalplanen er at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse. Den vestlige del af karréen er fastlagt til boliger, og desuden skal 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

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

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer 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:
Vandforsyningsplan

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

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. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. 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

Jord- og grundvandsforurening

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

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste 0,5 m jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

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 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.

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 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 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 (1. etage) markeret på tegning 2a skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 33 % af bruttoetagearealet.

Stk. 3. Boligstørrelser

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^2 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^2.

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 funktionsevne eller særlige sociale problemer.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m^2 i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m^2. 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^2.

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 ejendomsmæssige 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^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 400 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 400 m^2 bruttoetageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 500 m^2 pr. 8. februar 2019.

Stk. 7. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

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. 200 m^2 etageareal, dog 1 plads pr. 100 m^2 etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m^2 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^2 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^2 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

a) På tegning 5 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives udover det, der er fastlagt i § 7.

b) 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.

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

Tage

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 have spinkle balustre i metal og være gennemsigtige.

i) Kviste må kun etableres i eksisterende tag som vist på tegning 6. Kvistene skal følge rytmen i underliggende facadevinduer.

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.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusive 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 være bede med beplantning.

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 m²):
- Boligers, skolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:
- Hotellers, boligers, skolers 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 'Ekstern 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 312 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.

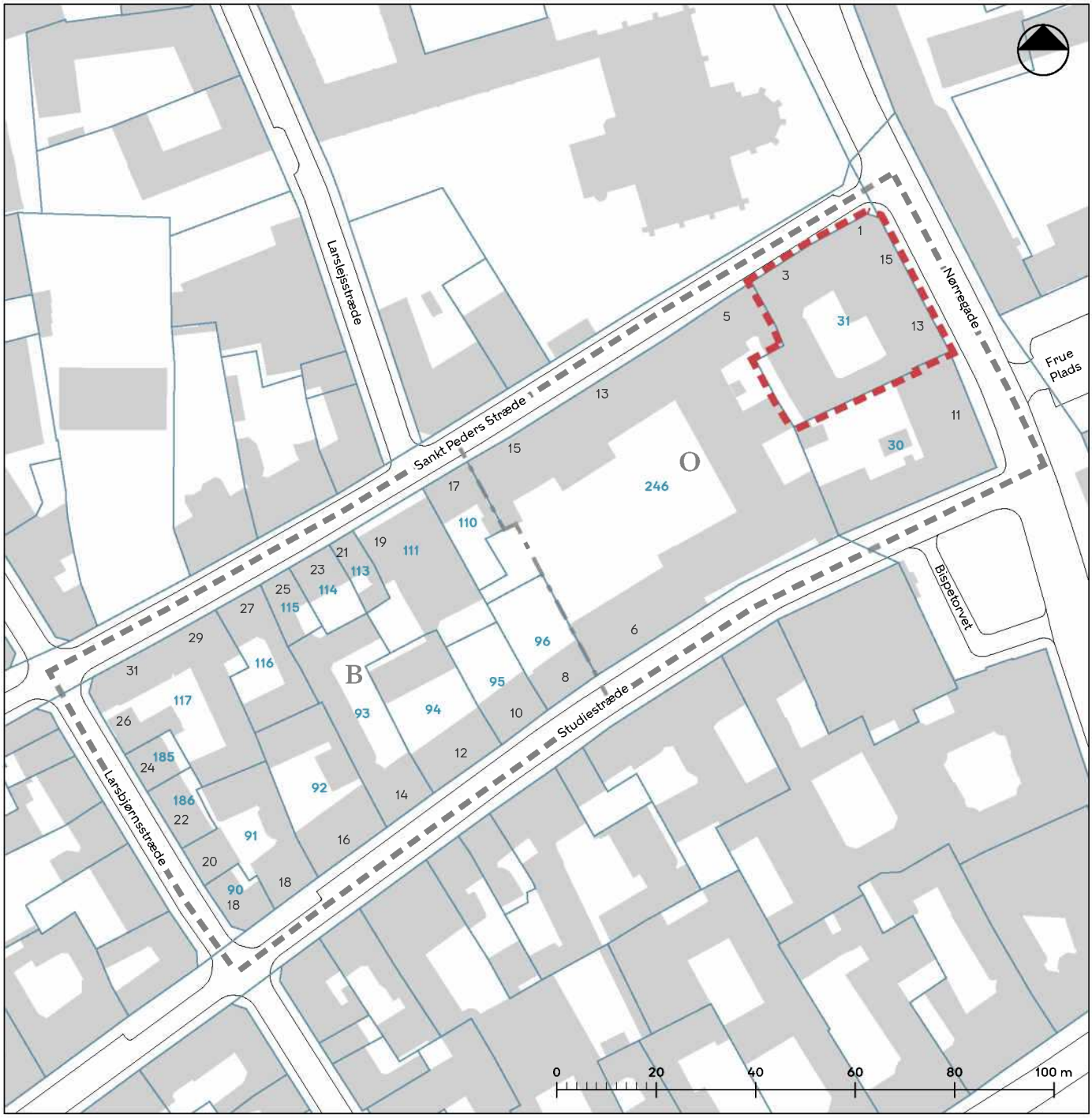
Tillæg 1 til lokalplan 312 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 31. oktober 2019 og bekendtgjort den 11. november 2019.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 11. november 2019.

Lena Kongsbach
Enhedschef

Hanne Holmberg Stolz
Projektleder

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Områdeafgrænsning

Lokalplan 312 Studiestræde

Grænse mellem delområder

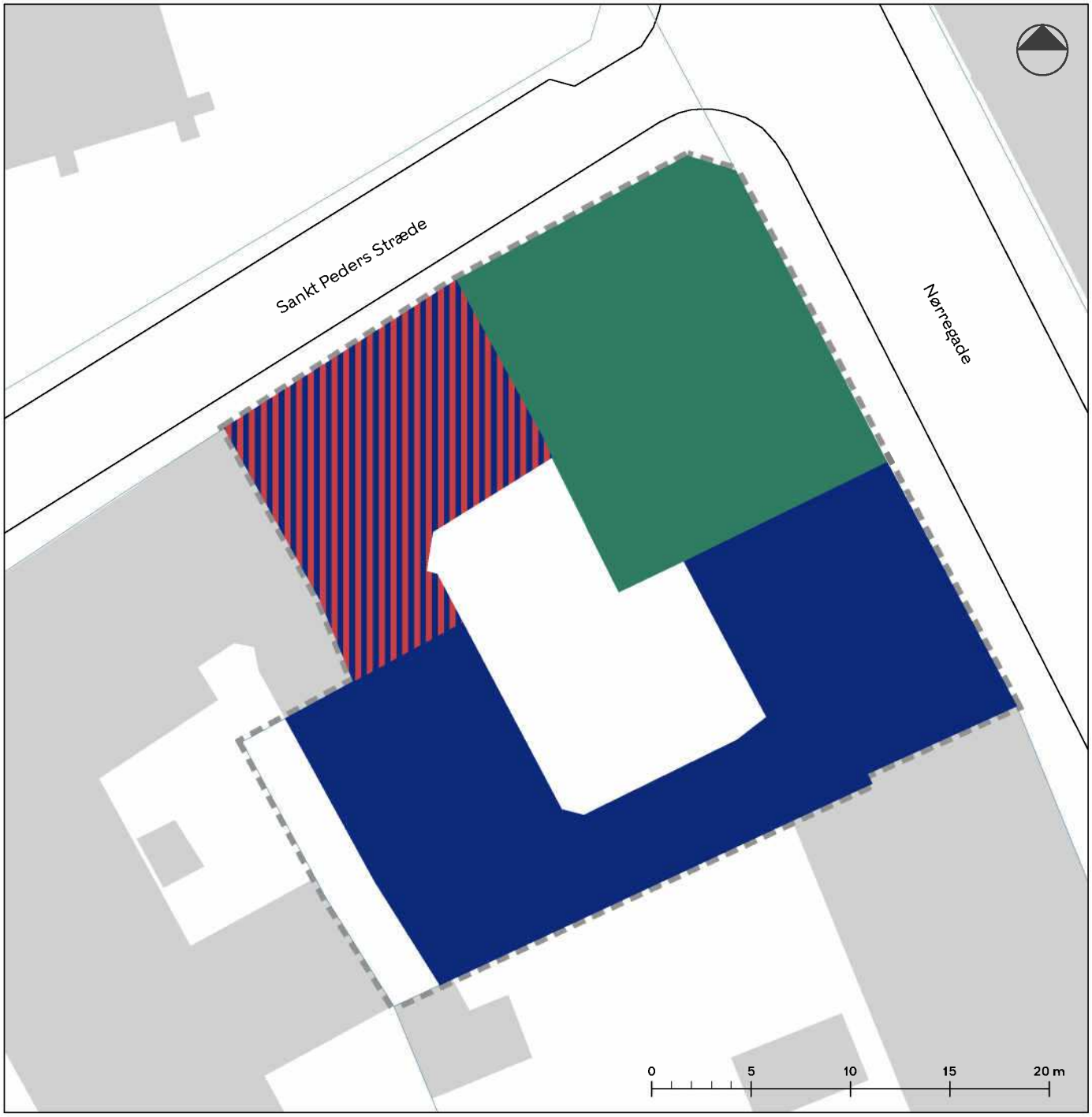
B-O Delområder i lokalplan 312

XX Matrikel

Eksisterende bygning

1-15 Husnummer

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen



Serviceerhverv

Boliger eller serviceerhverv

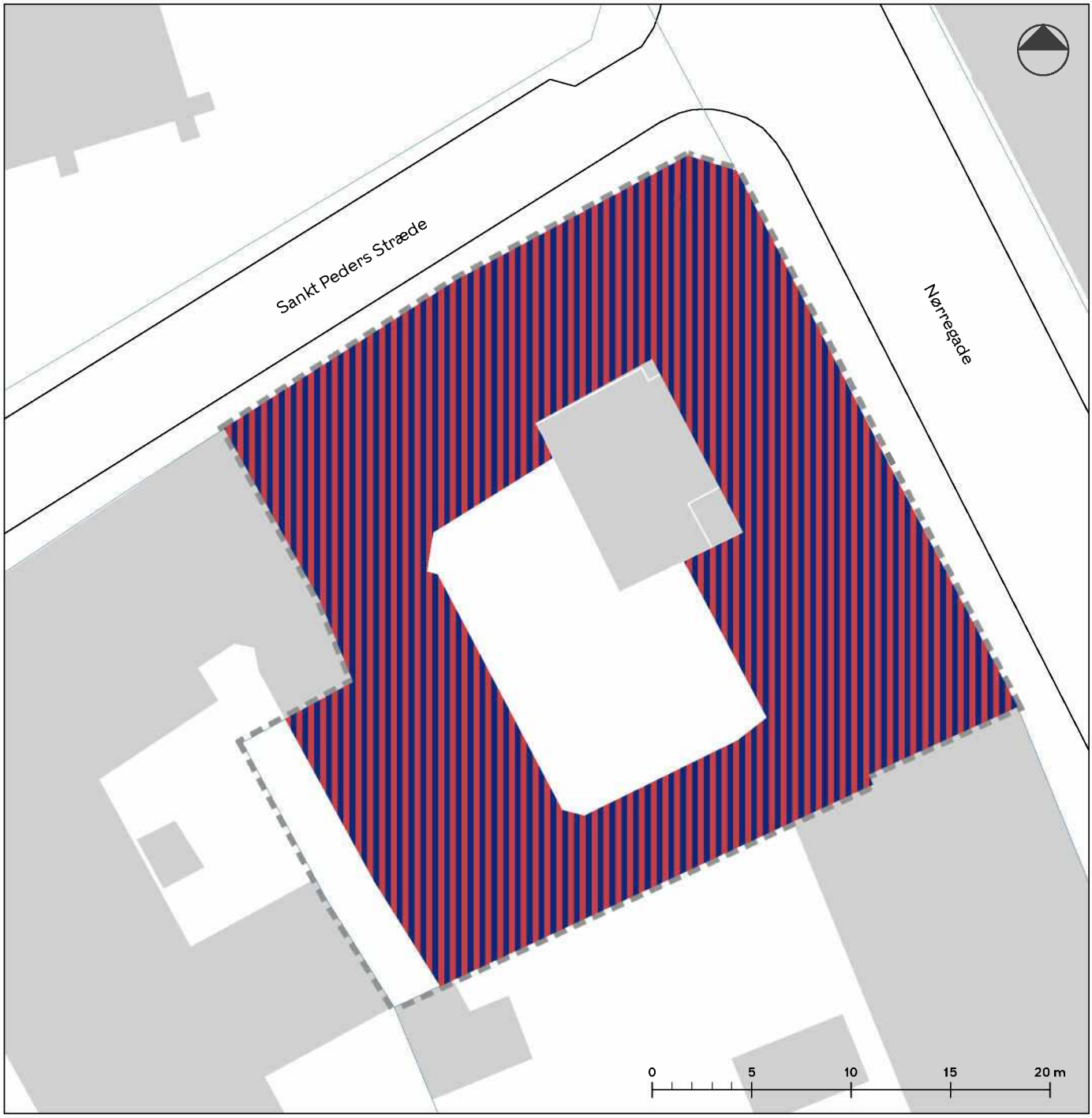
Publikumsorienteret serviceerhverv

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Tegning 2b • Anvendelse fra 1. etage og op



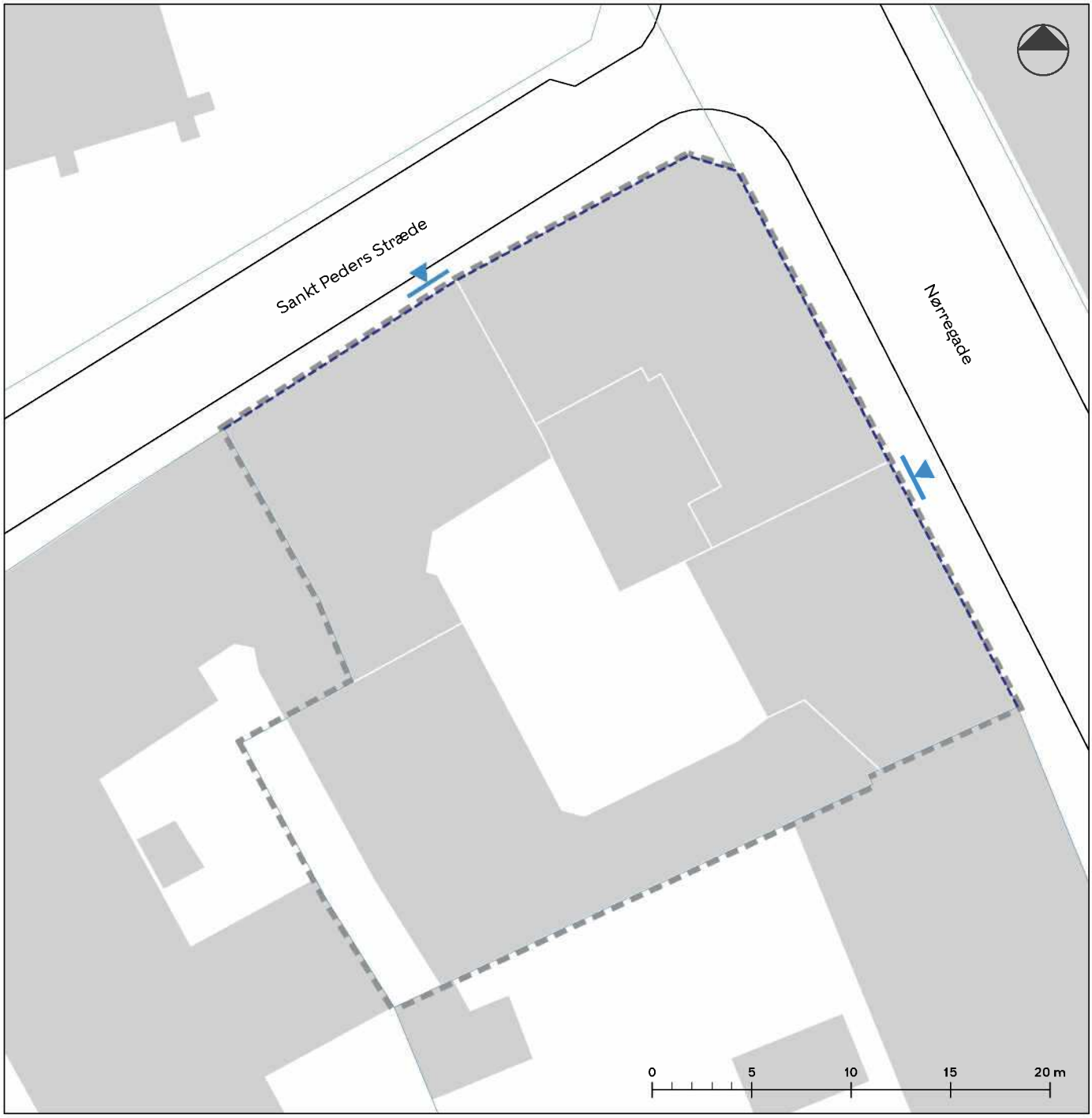
Boliger eller serviceerhverv

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Tegning 3 • Veje



Vejlinje

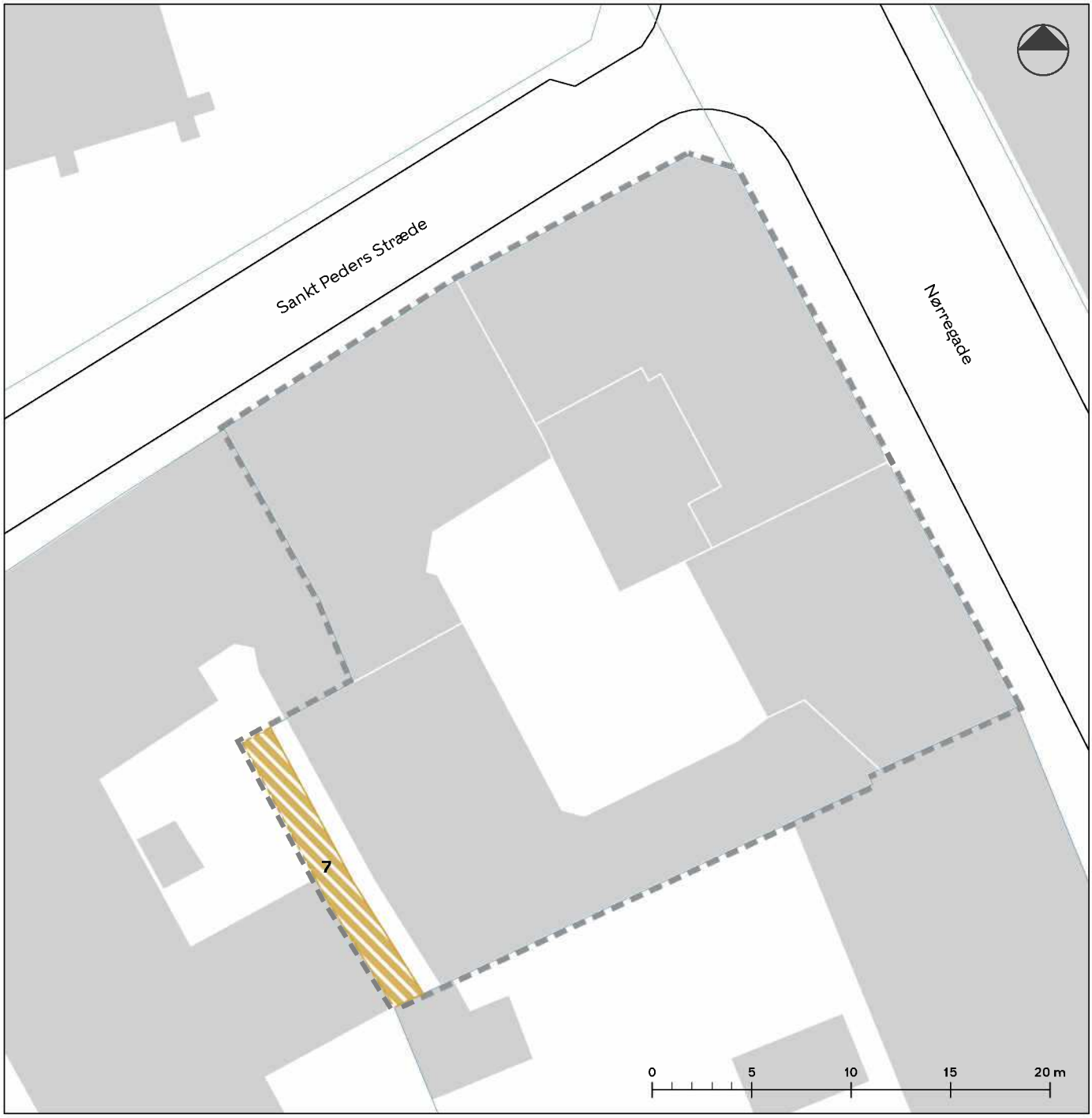
Overkørsel

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Tegning 4 • Cykelparkering



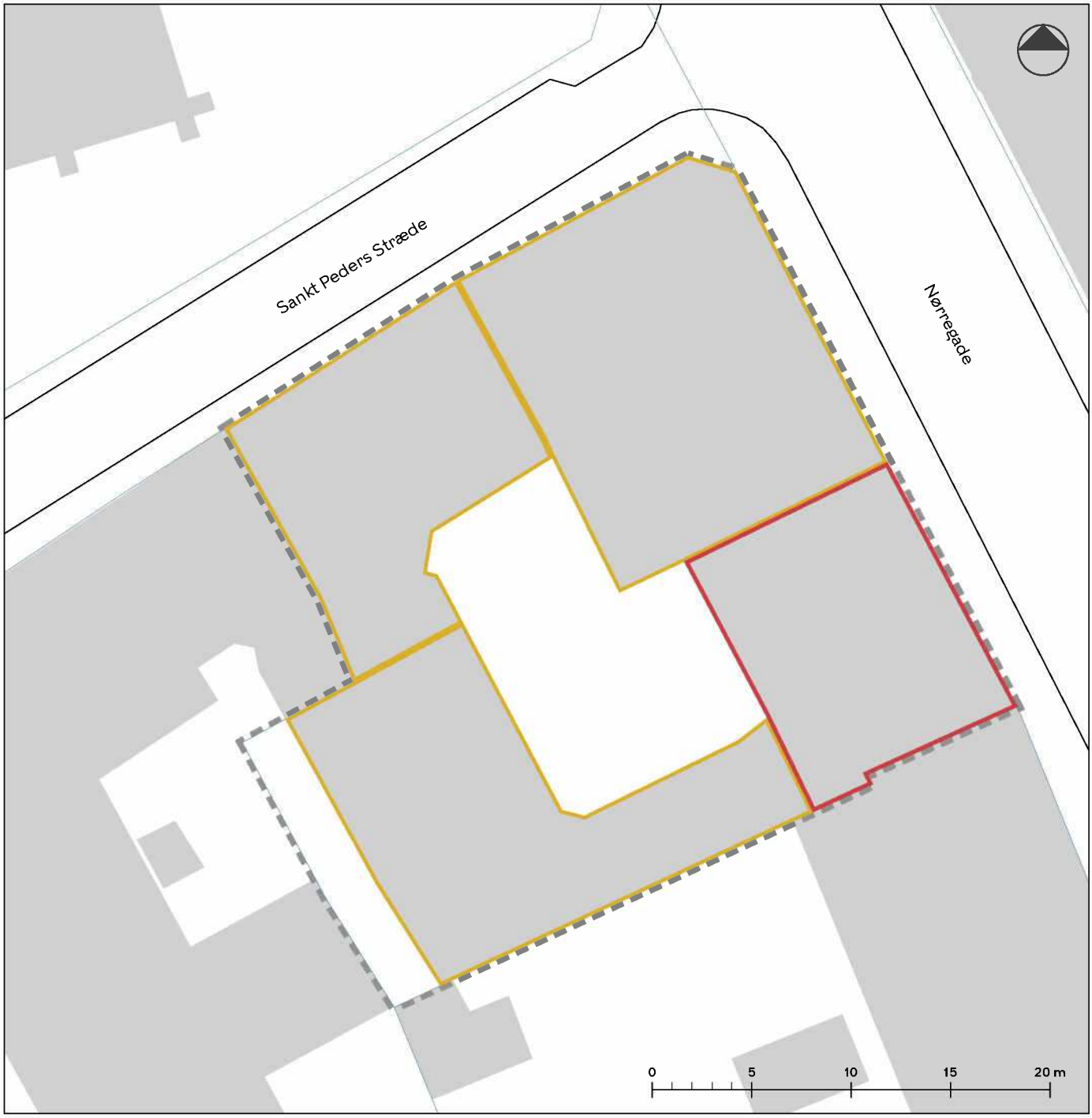
7 Cykelparkering på terræn til pladskrævende cykler med angivelse af antal pladser

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Tegning 5 • Omfang og placering



Bevaringsværdig bygning der er fredet

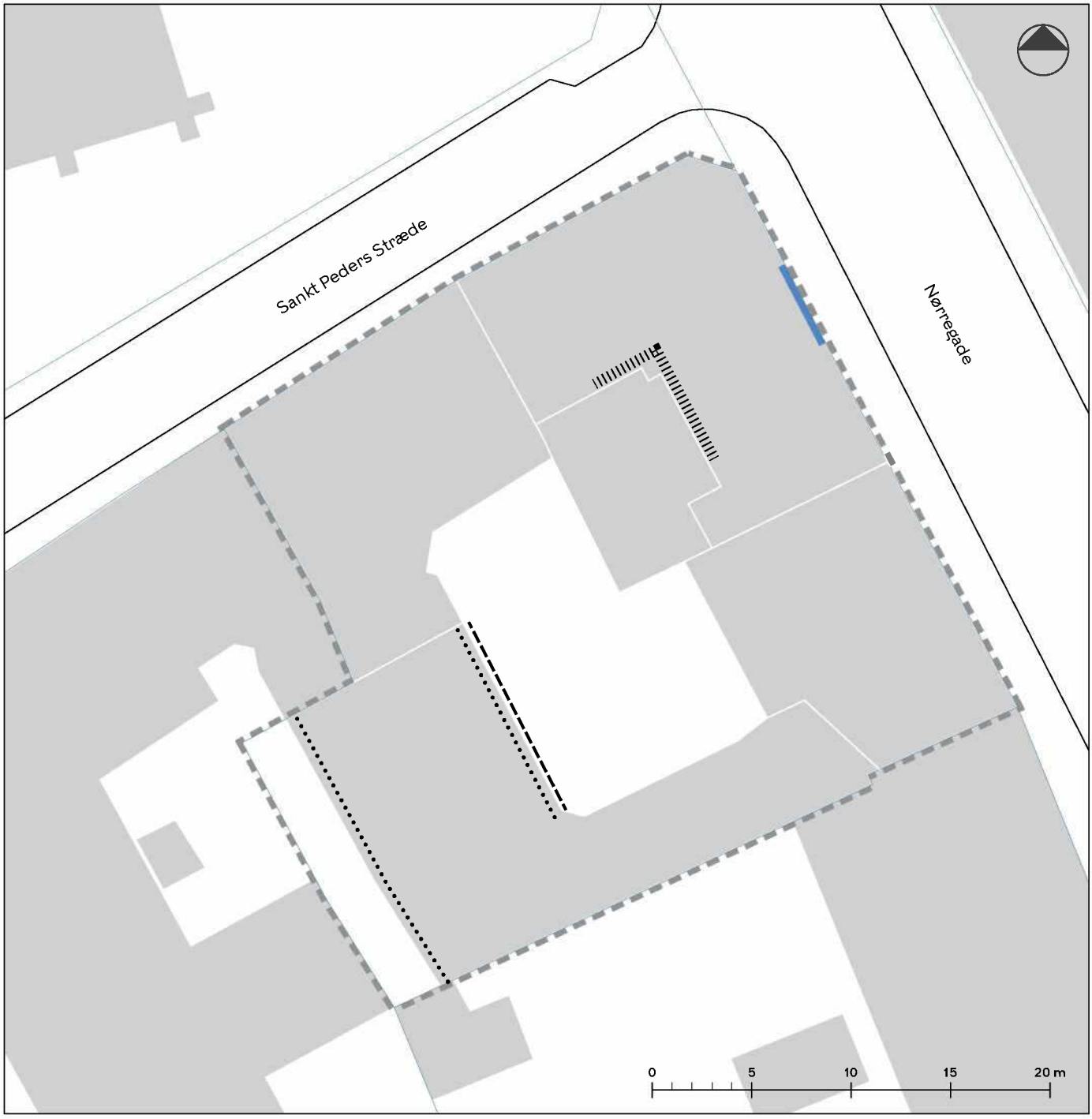
Bevaringsværdig bygning

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



Facadelinje

Fransk altan - maks. fremspring 0,3 m

Kviste

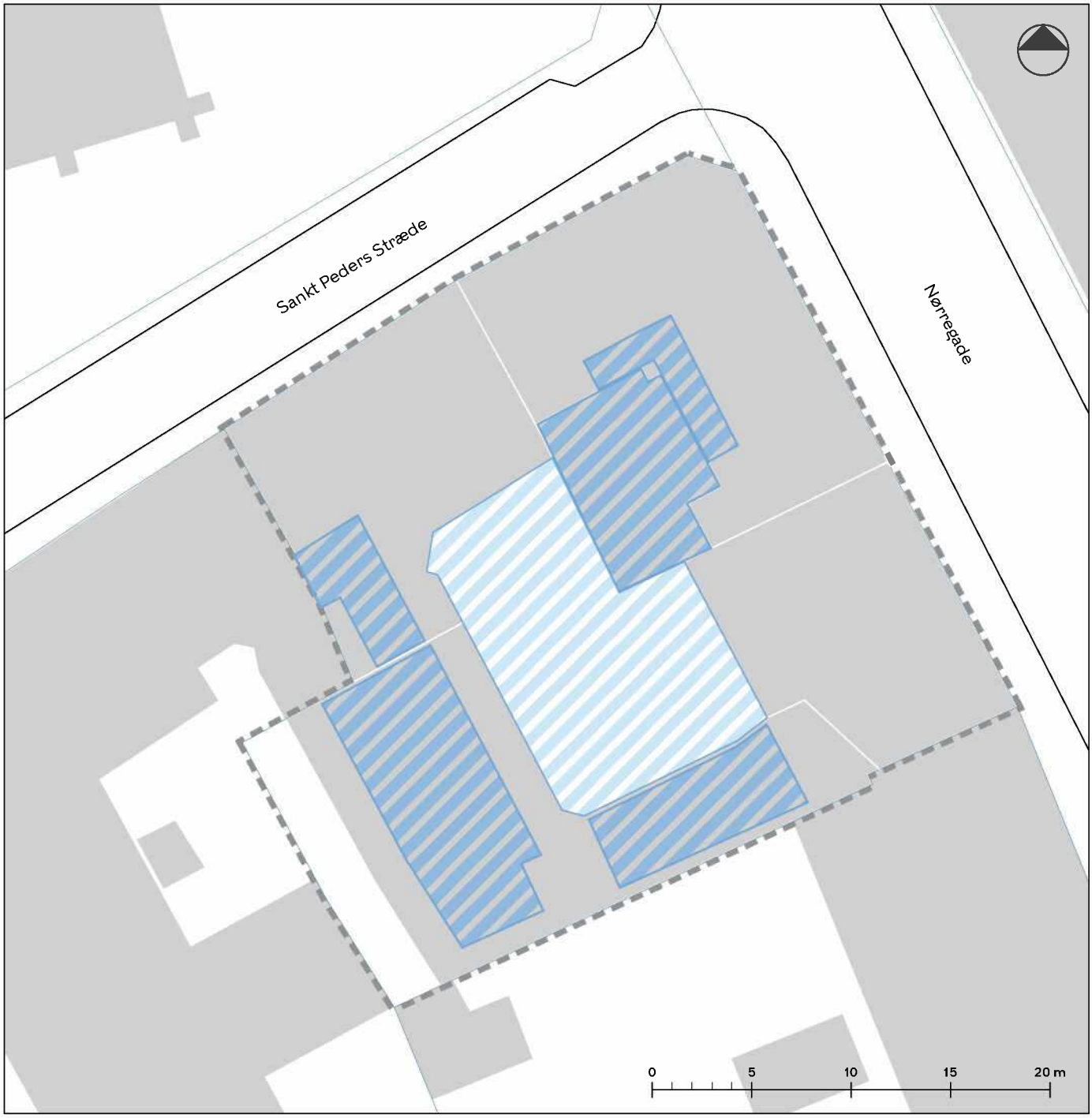
Udskæring i tag

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Tegning 7a • Ubebyggede arealer



Friareal på terræn

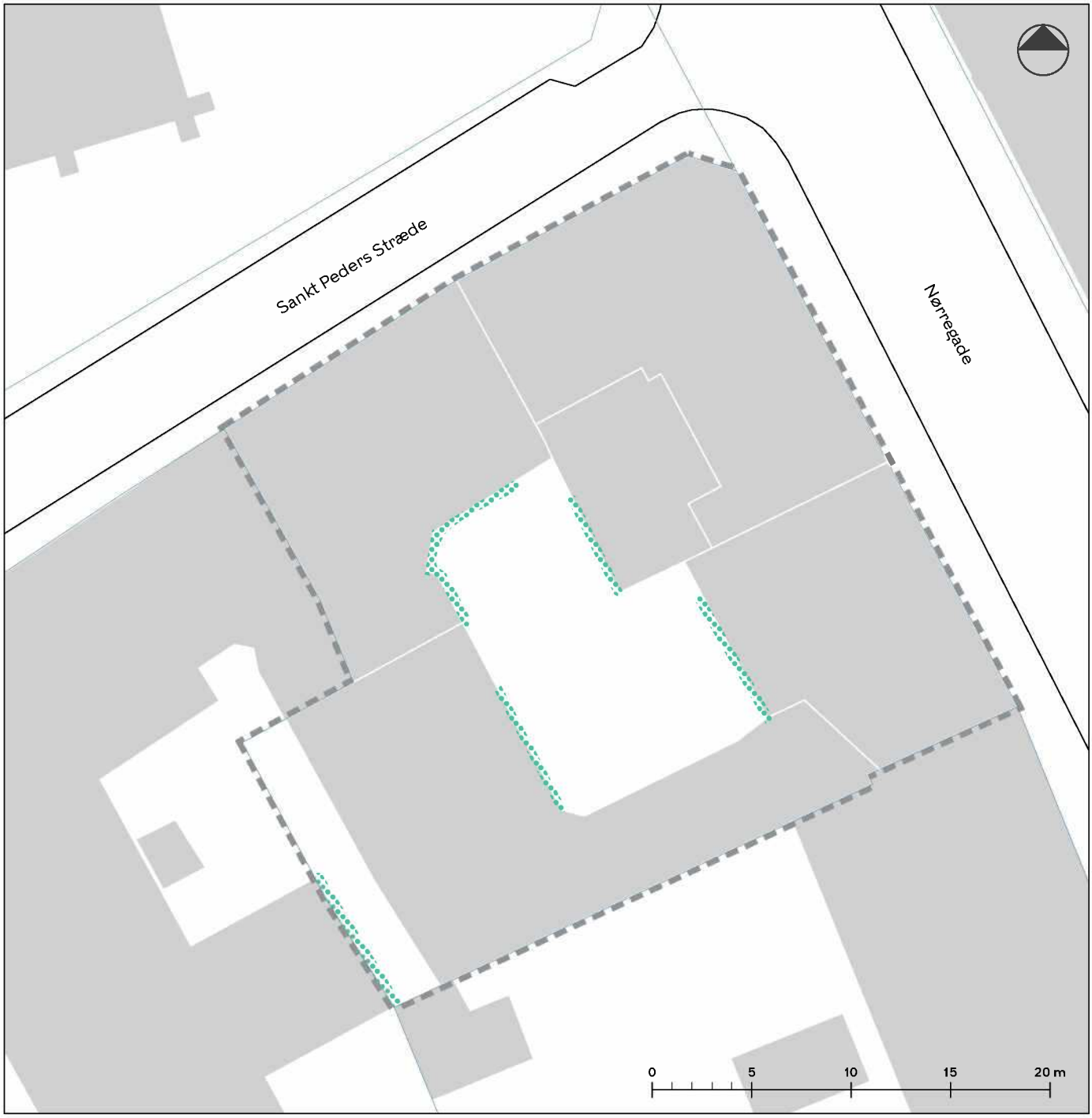
Friareal på tag

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Tegning 7b • Beplantning



Facadebeplantning på min. 15 % af facadelængden

Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning

Matrikelskel

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@kk.dk
tlf.: 33 66 33 66