



# NØRRE VOLDGADE 44

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Nørre Voldgade 44.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den 18. december 2025 til den 24. februar 2026.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>14</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	14
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	14
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse.....	14
Miljøforhold.....	7	§ 4. Veje .....	16
Beskyttelseslinjer.....	7	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	16
Bevaringsværdige bygninger.....	7	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	17
Kulturmiljø.....	8	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>9</b>	§ 8. Ubebyggede arealer.....	18
Overordnet planlægning.....	9	§ 9. Støj og anden forurening .....	18
Kommuneplan 2024.....	9	§ 10. Matrikulære forhold .....	19
Lokalplaner i kvarteret .....	9	§ 11. Retsvirkninger.....	19
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	10	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	19
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	10	Kommentarer af generel karakter .....	19
Spildevandsplan .....	11	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	20
Vandforsyningsplan .....	11	Tegning 2 · Bevaring.....	21
Varmeplanlægning .....	11	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>22</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>12</b>	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Affald .....	12		
Jord- og grundvandsforurening .....	12		
Museumsloven.....	13		
Rottesikring .....	13		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	13		

# Redegørelse



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

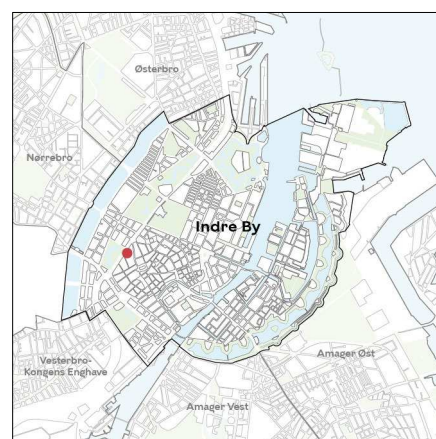
## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at bevare bygningen på Nørre Voldgade 44, der er opført i 1786.

Bygningen er særlig for Københavns Middelalderby og for Nørre Voldgade ved at være en af de meget få tilbageværende bygninger, der ikke brændte ved den store Københavnske bybrand i 1795 og heller ikke blev ramt af det britiske bombardement af København i 1807. Nørre Voldgade 44 vidner med sin lavere facadehøjde og sit etageantal på tre om sin ældre alder, der adskiller sig fra områdets øvrige bygninger.

Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommen er vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget den 2. december 2024.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.



Områdets placering i bydelen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 36f, Nørre Kvarter, København og ligger i den vestlige del af området Middelalderbyen i bydelen Indre By. Bygningen ligger nær Ørstedsparken som en del af en facaderække mod Nørre Voldgade.

## Egenart

Lokalplanområdet ligger på grænsen af Middelalderbyen, der er kompakt bebygget, og hvor rumforløbene med gaderum, gårdrum og pladser virker som skåret ud i bygningsmassen. Det krogede og svungne gadenet med irregulære og mange formede karréer er en karakteristisk arv fra middelalderen, mens selve bygningerne oftest er langt yngre, ikke mindst på grund af de ødelæggende katastrofer i 1728, 1795 og 1807.

Bygningerne langs Nørre Voldgade er på grund af disse ødelæggelser i høj grad opført i perioden efter Københavns bombardement (1807) og ofte så sent som i 1830. Området er derfor præget af senklassicistiske bygninger i 4-5 etager, der var typiske for den tid. Nørre Voldgade 44 vidner derimod med sin lavere facadehøjde og sit etageantal på tre om sin ældre alder, der adskiller sig fra områdets øvrige bygninger.

Som ejendommen fremstår i dag, består den af en høj kælder, tre etager samt et mansardtag, der er udnyttet til beboelse i to etager. Bygningen er ombygget i 1900 og senest i 2018. Huset står med pudsede facader og stueetagen er markeret som bygningens base med en mørkegrå farve. Vinduerne er tætsiddende og med regelmæssig takt. Særligt den ensartede og regelmæssige vinduestakt, de ensartede etagehøjder og den lavere bygningshøjde er karakteristisk for bygningen.

## Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nørre Voldgade. Der er cykelstier langs med Nørre Voldgade.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved store trafikmængder på Nørre Voldgade, som er en stor regionalvej i København. De andre veje i nærheden af Nørre Voldgade 44; Nørregade og Larslejsstræde har en langt mindre trafikmængde og fungerer som fordelingsgader for lokalområdet.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 5C og 94N fra Nørre Voldgade.

Området ligger ca. 350 m fra metrostationen Nørreport og 190 m fra S-togsstationen Nørreport og er dermed stationsnært beliggende.

## Almene boliger

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



*Bygningens facade, set fra Nørre Voldgade.*



*Bygningens facade i sammenhæng med nabofacader, set fra gårdrummet.*



*Bygningens facade i sammenhæng med den nære facaderække, set fra Nørre Voldgade.*

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen omfatter Nørre Voldgade 44, matrikel nr. 36f, Nørre Kvarter, København. Den eksisterende bygning udpeges som bevaringsværdig. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

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

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der ændres med lokalplanen ikke på områdets eksisterende bebyggelse eller friarealer. Ejendommens bygning fastlægges som bevaringsværdig. Det medfører, at den ikke må ændres, nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Lokalplanens mulige anvendelse til butik med et maksimalt areal på 160 m<sup>2</sup> forventes ikke at påvirke de eksisterende trafikale forhold væsentligt.

Det fremgår af bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

### Fremtidige trafikforhold

Lokalplanens udpegnings af bygningen Nørre Voldgade 44 som bevaringsværdig forventes ikke at skabe ændringer i de trafikale forhold. Nørre Voldgade opretholdes.

### Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen udpeger ejendommens bygning som bevaringsværdig. Lokalplanen bestemmer, at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres, ombygges eller nedrives uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen bevarer således den eksisterende bygnings placering og udformning.

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

### Byrum

Lokalplanen er ikke til hinder for, at det eksisterende byrum, gårdrummet, kan ændres.

### Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Københavns Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen er beliggende i Indre By, og der er for lokalplanens område ikke fastsat en maksimal bebyggelsesprocent, en maksimal bygningshøjde eller krav til friarealprocent i kommuneplanen.

## Miljøforhold

### VVM

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

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Lokalplanen skal sikre bevaring af en bygning, og der muliggøres ikke ændringer eller nybyggeri. Bevaringen påvirker ikke den nuværende karakter, og bevaringen får ikke indvirkning på området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Nørre Voldgade 44. Støjniveauet er op til 68 dB på gadefacaden, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv.

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse/blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjsoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen indrettes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

## Beskyttelseslinjer

Der er en beskyttelseslinje i området i form af fortidsmindebeskyttelseslinjen der omgiver fortidsmindet Ørstedsparken/Jarmers Tårn. Hele lokalplanens område er omfattet af beskyttelseslinjen.

En tilstandsændring vil derfor kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanlægningen udpeger udelukkende den eksisterende bygning som bevaringsværdig og planlægger ikke for ny bebyggelse.

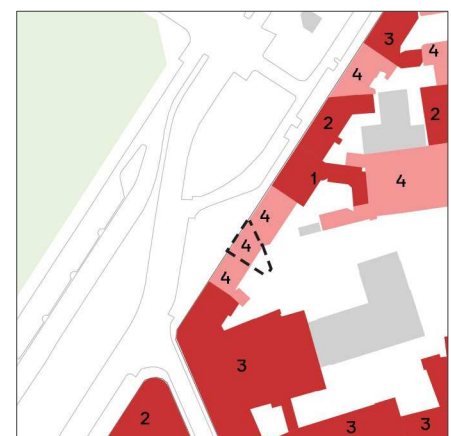
## Bevaringsværdige bygninger

Bygningen Nørre Voldgade 44, matr.nr. 36f, Nørre Kvarter, København er i SAVE registreret med værdien 4. Der er foretaget en vurdering af bygningen og den fastlægges herudfra som bevaringsværdig i lokalplanen.

Huset står med pudsede facader og tætsiddende vinduer med regelmæssig takt, hvilket var almindeligt og karakteristisk for den slags byhuse gennem store dele af 1700-tallet. Huset har en bredere facade mod gaden og en smallere facade mod gården. Mod gaden er ejendommen udført med seks vinduesfag og mod gården er ejendommen udført med tre vinduesfag. På gadefacaden er der over (den i



Fortidsmindebeskyttelseslinje  
Lokalplanområdets afgrænsning  
Beskyttelseslinjer.



1-3 Høj bevaringsværdi  
4-6 Middel bevaringsværdi  
Uden bevaringsvurdering  
Lokalplanområdets afgrænsning  
SAVE-kort.

dag tilmurede) kældernedgang placeret en konsolbåren overligger i klassicistisk stil. Dette er den eneste udsmykning på gadefacaden. Taget er et mansardtag med røde tegl. Mod gaden er der placeret fire ovenlysvinduer i den øvre del af mansardtaget og fire kviste i den nedre del af mansardtaget; to kviste med 3 fag og to kviste med 2 fag. Mod gården har taget en langsgående kvist på den fulde øvre del af mansardtaget, og i den nedre del af mansardtaget er placeret tre kviste med hvert 1 fag.

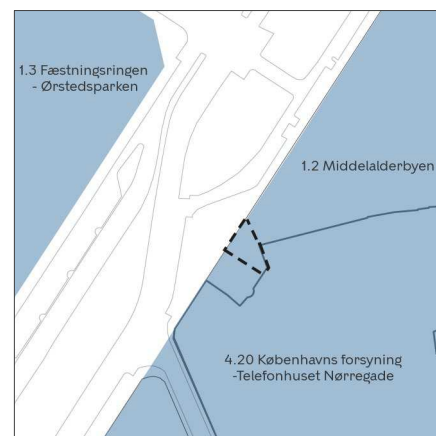
Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at huset vurderes at være bevaringsværdigt som et byhus fra 1700-tallet med en traditionel udformning og uden særlige kendetegn. Særligt den ensartede og regelmæssige vinduestakt, de ensartede etagehøjder og den lavere bygningshøjde er karakteristisk for bygningen.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilfaldelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegning 2 er vist bygningen, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i Københavns Kommuneplan 2024. Lokalplanen muliggør ikke bygningsændringer. Der sker derfor ikke ændringer af det eksisterende kulturmiljø.



■ Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024

- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

*Kulturmiljø i Kommuneplan 2024.*

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

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

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er der ikke fastlagt en bebyggelsesprocent for området. Det skyldes, at der i disse områder, som allerede er tæt bebyggede og rummer særlige bevaringshensyn, også er behov for byudviklingsmuligheder. Størstedelen af Indre By og nogle områder af Christianshavn er af den årsag friholdt for en række krav til byggemuligheder - herunder bebyggelsesprocent - i Københavns Kommuneplan 2024.

### 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 ønsket om at værne om bydelens bygnings- og kulturarvmiljøer, herunder at Indre Bys arkitektoniske egenart skal bevares og beskyttes, fx med bevarende lokalplaner. Indre By Lokaludvalg ønsker, at der som udgangspunkt ikke skal bygges nyt, og at bebyggelsesgraden ikke skal forhøjes i Indre By - at man frem for at bygge mere skal udnytte den eksisterende boligmasse.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 311 Teglgårdstræde

Formålet med lokalplanen er at udpege og regulere bevaringsværdig bebyggelse og bevaring af eksisterende sammenhængende facaderækker. Samt at forbedre områdets friarealforhold, herunder regulering af parkering.

### Lokalplan 312 Studiestræde

Formålet med lokalplanen er at øge områdets andel af boliger, at udpege og regulere bevaringsværdig bebyggelse og bevaring af eksisterende sammenhængende facaderækker. Samt at forbedre områdets friarealforhold, herunder regulering af parkering. Den vestlige del af karréen er fastlagt til boliger, og desuden



— Gældende lokalplaner

..... Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

skal stueetage og høj kælder anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Den østlige del af karréen er fastlagt til offentlige formål samt private institutioner.

### **Lokalplan 312-1 Studiestræde tillæg 1**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre anvendelse til boliger og serviceerhverv og at udpege og regulere bevaringsværdig bebyggelse.

### **Lokalplan 344 Nørregade**

Formålet med lokalplanen er at øge områdets andel af boliger, at udpege og regulere bevaringsværdig bebyggelse og bevaring af eksisterende sammenhængende facaderækker. Samt at forbedre områdets friarealforhold, herunder regulering af parkering.

### **Lokalplan 344-1 Nørregade tillæg 1**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre anvendelse til serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen. Samt at regulere bebyggelsens arkitektoniske fremtræden og størrelsen på butikker.

### **Byplan 33 Universitetskarréerne**

Formålet med byplanen er at muliggøre anvendelse til offentlige formål og serviceerhverv. Byplanen fastlægger områdets udnyttelsesgrad samt placering og udformning af ny bebyggelse.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

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

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

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

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

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

### **Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier**

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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

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

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

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

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

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

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

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

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

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

## **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært 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.

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

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet, matrikel 36f, Nørre Kvarter er en del af områdeklassificeringen. Det betyder, at det skal forventes at jord- og grundvand er lettere forurenet med tungmetaller, olie- og tjærestoffer som byjord typisk er.

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

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

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

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

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

## **Museumsloven**

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

## **Rottesikring**

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

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

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

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

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

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

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

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger og serviceerhverv,
- at udpege den eksisterende bebyggelse i lokalplanens område som bevaringsværdig,
- at fastlægge, hvilke bygningsændringer der er tilladte, og at øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen,
- at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 36f, Nørre Kvarter, København.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

### Kommentar

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

### Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for et større område under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.

### Stk. 3. Boliger til studerende

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

#### Stk. 4. Boligstørrelser

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

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

#### Kommentar

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

#### Stk. 5. Fællesarealer

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

#### Kommentar

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

#### Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv 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. 7. Forurenende virksomhed

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

## **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

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

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 160 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 160 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 160 m<sup>2</sup> etageareal.

Butikker må indrettes i stueetagen (1. etage) og i kælderetagen.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 28. november 2025.*

## **§ 4. Veje**

### **Vejlinje**

Mod Nørre Voldgade opretholdes den eksisterende vejlinje.

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

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

Der skal ikke være pladser til bilparkering, afsætningspladser og handicapparkering.

### **Stk. 2. Cykelparkering**

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

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

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

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

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

#### **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 opføres yderligere bebyggelse.

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

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 2 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

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

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

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

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

Bevaringsværdige bygninger, jf. § 6, stk. 2 og tegning 2, må ændres eller ombygges, som beskrevet nedenfor. Øvrige ændringer eller ombygninger kræver dispensation jf. § 6, stk. 2.

### **Stk. 2. Facader**

- a) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
- b) Belysning må ikke blænde omgivelserne.
- c) Effektbelysning er ikke tilladt.

### **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- c) Vinduer må ikke være i plastik.
- d) Døre må ikke være i plastik.

#### **Stk. 4. Reklamer**

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

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 2. Terrænregulering**

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

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, og grundskoler: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med kontorer mv.: 63

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

- Boligers opholdsrum og undervisningsrum i grundskoler: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boligers og grundskolers 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 og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

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

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

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening 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**

Lokalplanen ophæver ikke eksisterende lokalplaner eller servitutter.

#### **Kommentarer af generel karakter**

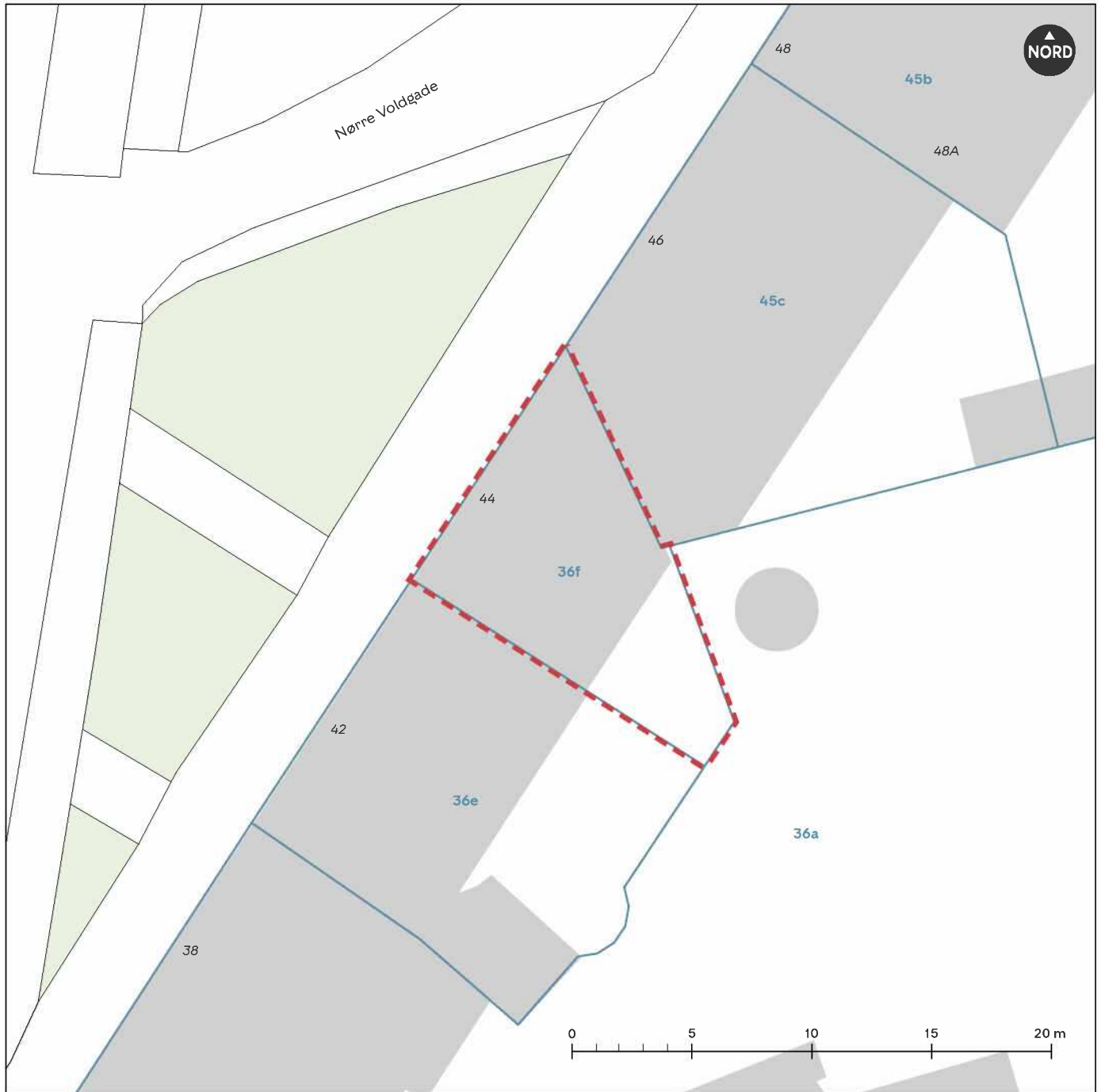
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

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

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning



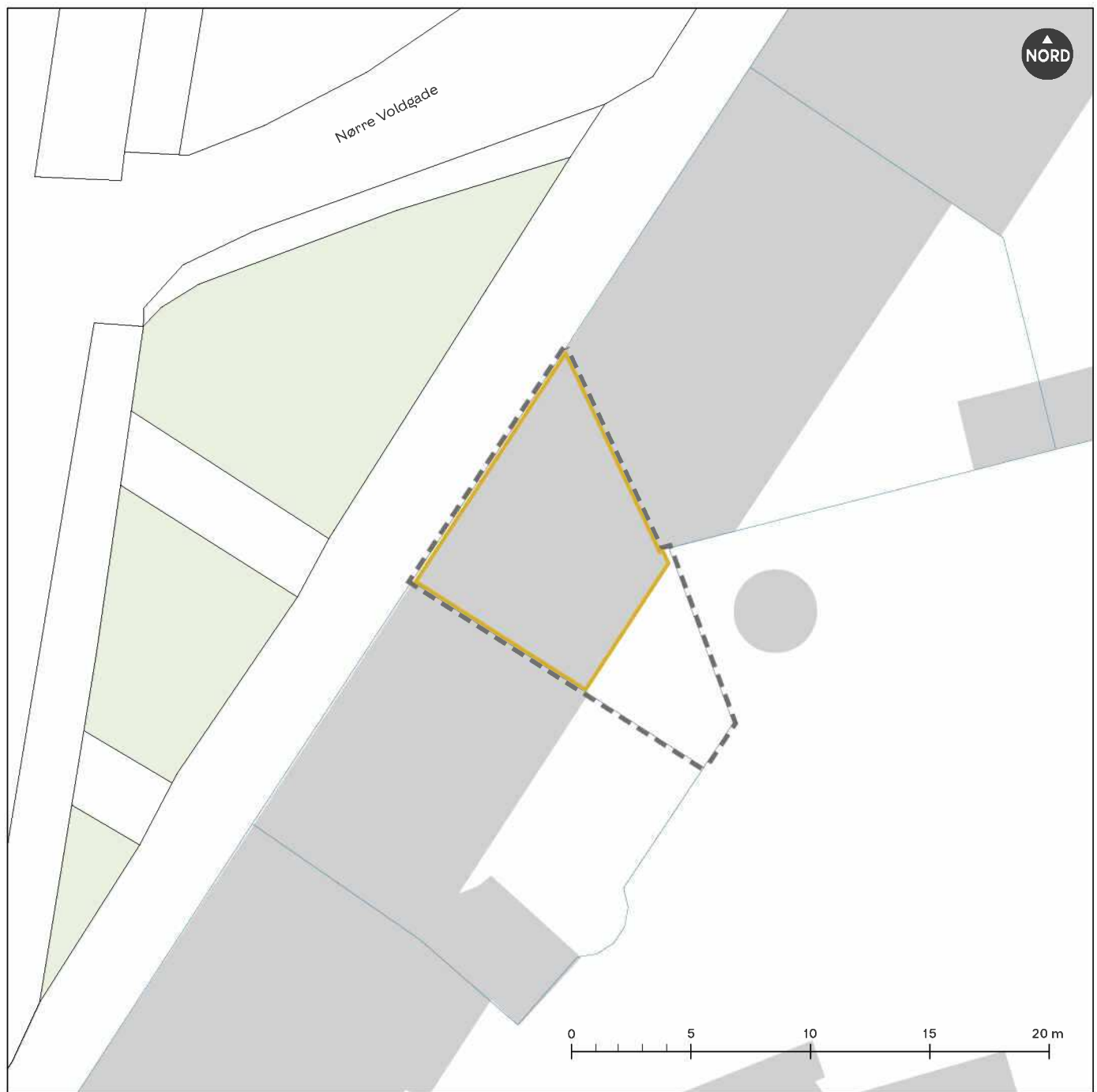
--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel


■ Eksisterende bygning

xx Husnummer

## Tegning 2 · Bevaring



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 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 mv.

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Nørre Voldgade 44.

Høringsperioden løber fra den 18. december 2025 til den 24. februar 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

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

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

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

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 24. februar 2026**