

# NY ØSTERGADE

## Forslag til lokalplan

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 18. december 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ny Østergade. Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

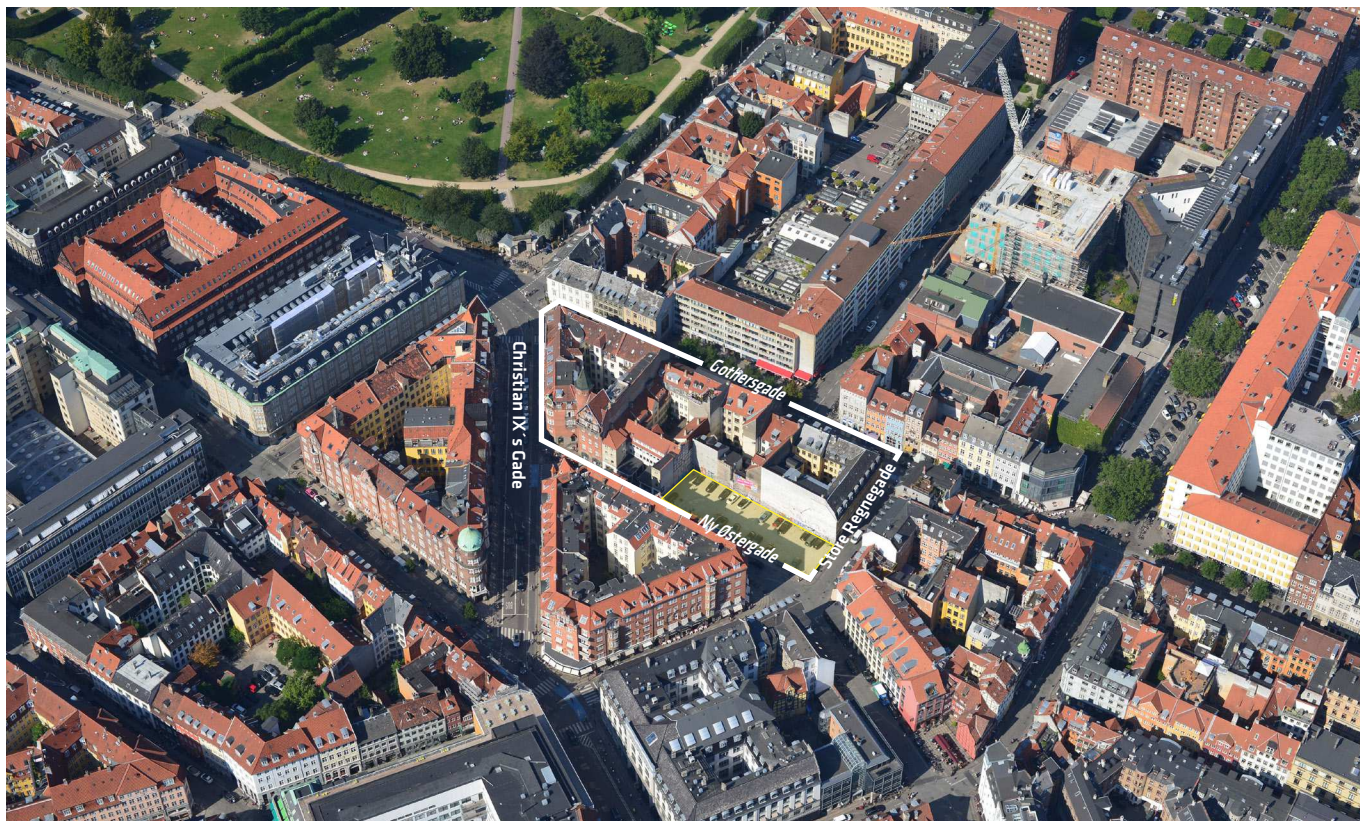
**Offentlig høringsperiode fra den 21. december 2017 til den 15. februar 2018**



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Ny Østergade</b> .....	<b>17</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål .....	17
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	17
Byggeønsker .....	7	§ 3. Anvendelse.....	17
Lokalplanens indhold.....	7	§ 4. Stiforhold og parkering .....	18
Miljøforhold .....	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
Miljøvurderinger .....	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
Bevaringsværdige og fredede bygninger .....	10	§ 7. Ubebyggede arealer .....	21
Skyggediagrammer .....	11	§ 8. Støj og anden forurening .....	21
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>12</b>	§ 9. Regnvand .....	22
Overordnet planlægning .....	12	§ 10. Retsvirkninger .....	22
Kommuneplan 2015.....	12	Kommentarer af generel karakter .....	22
Lokalplaner og byplaner i kvarteret .....	13	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	23
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	13	Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan.....	24
Spildevandsplan .....	14	Tegning nr. 3 - Tagterrasse med trappe-, elevatør og taghuse .....	25
Lokal håndtering af regnvand .....	14	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>26</b>
Skybrudssikring .....	14	Lokalplan.....	26
Stormflodssikring.....	14	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	26
Vandforsyningsplan .....	14	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26
Varmeplanlægning.....	14	<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>15</b>		
Affald .....	15		
Jord- og grundvandsforurening .....	15		
Museumsloven .....	16		
Rottesikring .....	16		
Flagermus .....	16		

# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af kvarteret fra sommeren 2015. Lokalplanområdet er omkranset med hvid streg. Det ubebyggede areal, hvor der ønskes opført en ny bebyggelse er fremhævet med gul farve.

## Lokalplanens baggrund og formål

Bygherre Morten Boll+ ønsker at bygge på de ubebyggede arealer (matrikler nr. 185-189 Købmager Kvarter) på hjørnet af Ny Østergade og St. Regnegade. Arealet har været ubebygget siden 1960'erne og anvendes i øjeblikket til bilparkering. Byggegrunden udgør ca. 750 m<sup>2</sup>.

Bygherre ønsker at placere en nutidig boligbebyggelse med butikker i stueetagen, som indordner sig under byens egenart og udfylder byggetomten med parkeringspladsen og afslutter randbebyggelsen i karreen.

Karreen indeholder desuden bevaringsværdig og fredet bebyggelse samt bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Der fastlægges bevaringsbestemmelser for disse bebyggelser i karreen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet afgrænses af Ny Østergade, St. Regnegade, Gothersgade og Chr. IX's gade.

Området er beliggende, hvor middelalderbyen med Gothersgade danner grænsen mod Chr. 4's udvidelser af byen mod nord i 1600 tallet.

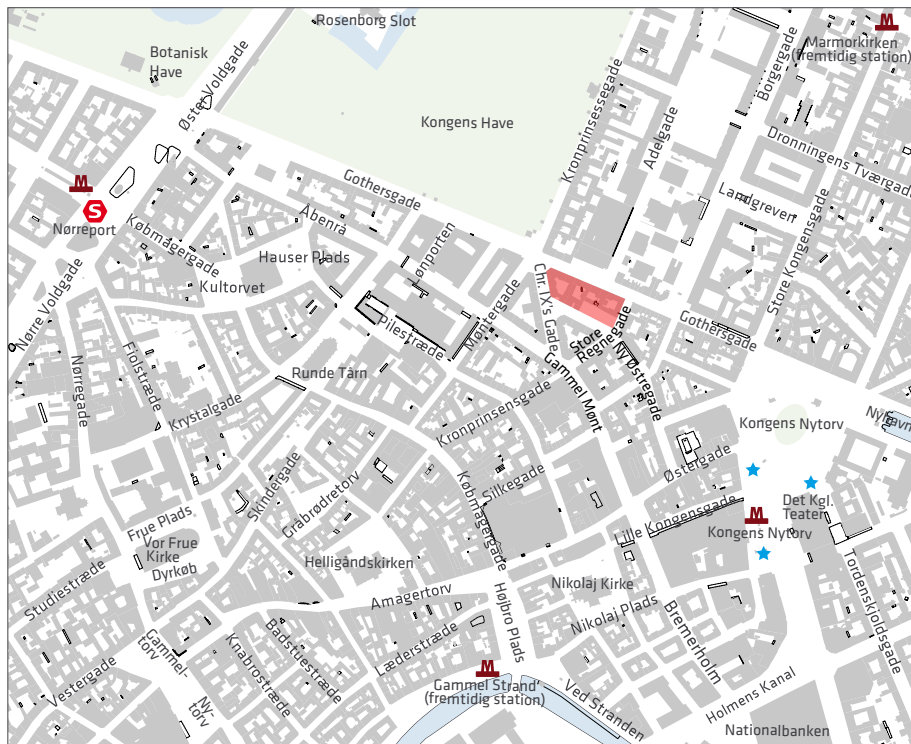
Gadestrukturen blev ændret omkring 1900 tallet, så den tidligere Lille Regnegade blev ændret fra at være en lille blind gyde til en egentlig vej, som blev Ny Østergades forlængelse.

Kvarteret er præget af butikker, cafeer og restauranter i stueplan, og desuden kontorer og boliger. Især området mod Gothersgade og St. Regnegade har mange pubber, caféer og restauranter og lignende, og der er et aktivt natteliv.

## Egenarten

Først og fremmest er området præget af kontrasten mellem de genopførte bygninger som følge af den store brand i 1728, hvor hele området nedbrændte, og de nyopførte bygninger som følge af bysneringerne omkring år 1900 i forbindelse med etablering af Chr. IX's Gade og Bremerholms gadegennemføring.

1700-tallets genopbygning er kendetegnet ved tætbyggede karreer med side- og baghuse, med individuelle sammenbyggede huse på mindre matrikler i en ensartet skala. Husene har ensartet materialekarakter med pudsede facader i forskellige farver, hvilket giver bebyggelsen langs Gothersgade og Store Regnegade et helhedspræg, uanset at mange af bygningerne senere er ombygget eller ligefrem nybyggede.



*Oversigtskort over lokalplanområdets placering i kvarteret med markering af byggetomten.*

*Lokalplanområdet er indtegnet med rødt. Karreen ligger i kanten af Middelalderbyen og afgrænses af Gothersgade, Chr. IX's Gade, Ny Østergade og St. Regnegade.*

*Placeringen er central tæt på offentlig transport.*

*På Kgs. Nytorv er markeret med lyseblå stjerne ★ de kommende ny adgangstrapper til den ny metro, som forventes åbnet i anden halvdel af 2018.*

1900-tallets bysnering omkring Chr. IX's Gade og Ny Østergade har en karaktergivende bebyggelse, som er opført i 1910 i nationalromantisk stil i røde sten og i en noget større skala, med en samlet karreebebyggelse med større bygningsvolumen og en anden vinduestakt.

De nyere større røde bebyggelser på sydsiden af Ny Østergade og byggetomter på nordsiden med kig til bagbygningerne med bindingsværk, murede gavle og bag-

vanter har præget området længe. De to bygningstyper med variation i bygningshøjder, farver, huslængder og overfladebehandling har hver deres kvaliteter, og kontrasten og samspillet mellem dem er i dag en del af områdets egenart.

#### **Særlige miljøforhold**

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der fra nattelivet kan være støjgener.



*Indtil 1870'erne gik den blinde Lille Regnegade nogenlunde der, hvor Ny Østergade nu ligger. Bygningerne til højre på fotoet lå der, hvor byggetomten ligger. Foto fra Københavns Museum*

Området ligger desuden i den tæt bebyggede middelalderby, hvilket giver udfordringer i forbindelse med friarealer og dagslys med de snævre lysgårde.

### Trafik

Området er placeret meget stationsnært i det centrale byområde. En ny adgangstrappe, som forventes åbnet i anden halvdel af 2018 til Kongens Nytorv metro, ligger indenfor 300 m fra planområdet til nybyggeri, og der er 800 m til Nørreport Station. Fra Kongens Nytorv kører flere buslinjer med destinationer. Der er et godt og veludbygget cykelstinet omkring planområdet.

### Byrum og byliv

Området har allerede et velfungerende byliv med udadvendte stueetager med butikker, restauranter og cafeer. En ny bebyggelse vil genskabe randbebyggelsen, og de udadvendte stueetage til butikker, cafeer, restauranter og lignende med store glaspartier og indgange vil være en forlængelse af det eksisterende byrum. Udfyldningen af byggetomten vil give dette område et visuelt løft mod Ny Østergade og St. Regnegade.

De skrå afskårne hjørner er karakteristiske for området, og skaber et bedre flow for trafikken og de gående.

Tagetagen vil blive etableret som en taghave for beboerne med større buske, og tilføre et grønt islæt til området.



*Kig fra Chr. X's gade mod Ny Østergade. Bebyggelsen fra starten af det 20'ende århundrede er opført i røde sten med en høj detaljeringsgrad.*



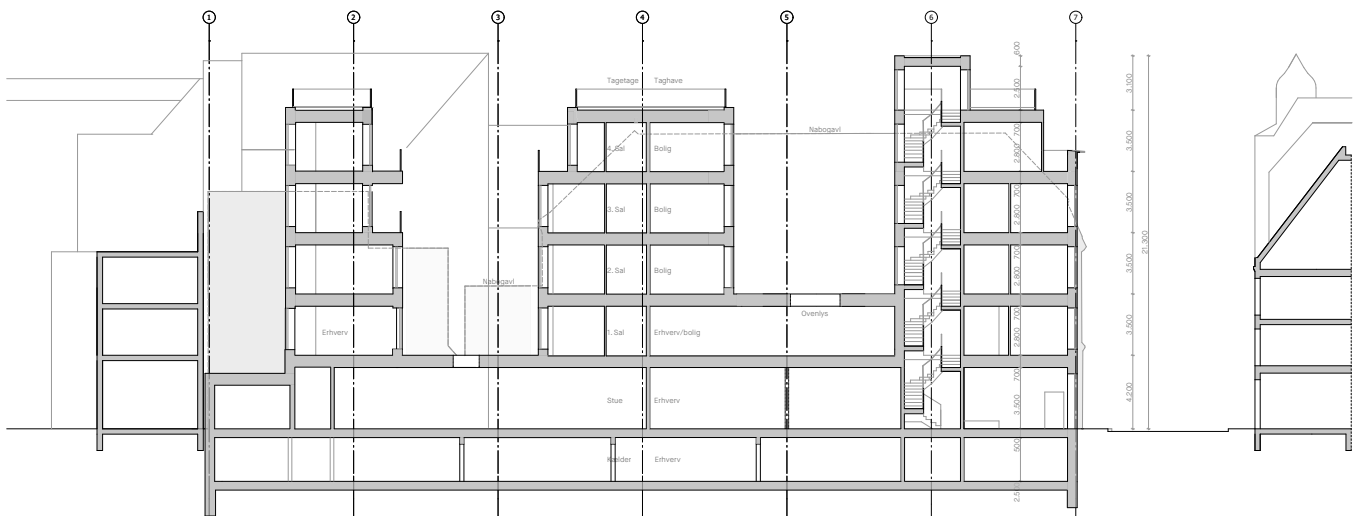
*Facaden mod Gothersgade med kig mod Nørrevold. De bevaringsværdige huse er opført efter den store brand i 1728. Husene har ensartet materialekarakter med pudsede facader i forskellige farver, hvilket giver facaderækken et helhedspræg, uanset senere ombygninger. Skiltningen er meget dominerende og er opsat uden hensyntagen til ejendommens arkitektur.*



*Facade mod Ny Østergade og St. Regnegade. Bygningen mod Ny Østergade er opdelt vandret med en base i to etager og en overfacade med tre etager. Basen fremstår med søjleprofileringer og overfacaden har et karnapmotiv. Mod St. Regnegade er femte etage trukket tilbage, så der fremkommer en altan, og facaden trapper samtidig ned mod nabobebyggelsen. Tagfladen fremstår med beplantning. Illustration Praksis Arkitekter.*



*Tagplan af karreen. Den ny bebyggelse fremstår med flat tag og tre lysgårde. På taget er placeret to trappehuse samt taghuse til ophold til beboerne. Taget fremstår med beplantning langs kanterne. Illustration Praksis Arkitekter*



*Snit gennem bebyggelsen med kig mod bagvanter fra Gothersgades baggårde. Bebyggelsen er i fem etager med kælder samt taghuse. Der skær sig tre lysgårde ned i bebyggelsen. Lysgårdene skal skabe lys samt ovenlys til boligerne og erhvervi de nederste etager. Mod lysgårde er etableret tilbagetrukne altaner for at skabe mere lys til de nederste boliger. Illustration Praksis Arkitekter.*

## Byggeønsker

Bygherre ønsker en ny bebyggelse i 5 etager, som slutter randbebyggelsen. I bebyggelsen ønskes boliger og butikker og lignende i stueetagen

Førstesalen ønskes fleksibel til erhverv/boliger, evt. som en del af butiksarealet i stueplan eller til liberalt erhverv, som fx kontor.

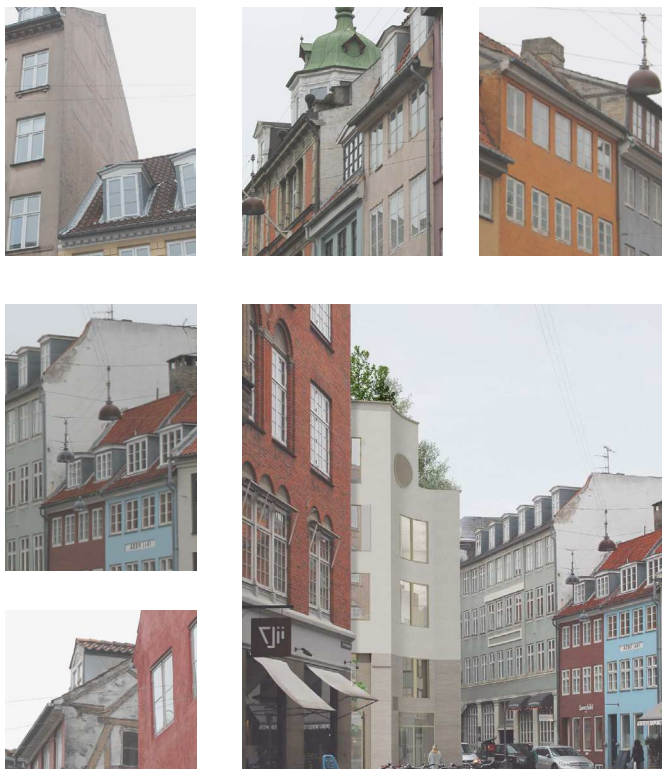
Taget ønskes indrettet til en stor fælles tagterrasse med taghuse til ophold for bebyggelsens beboere. Tagterrassen ønskes beplantet med større buske langs kanterne, der skal kunne ses fra gaden, og give læ til tagterrassen.

Facaden ønskes opført med en høj base i to etager udført i natursten, mens de øvrige etager udføres i puds i lys farve. Afvanding af tag føres skjult i facaden, så facaden vil fremstå ubrudt af tagrender og nedløbsrør.

Mod nabobebyggelsen i Ny Østergade ønskes gavlen behandlet så den fremstår som en facade eller have en særlig karakter, så den ikke fremstår ubehandlet i husrækken.

Mod St. Regnegade ønskes femte etage tilbagetrukket, så der skabes en afsats til en altan, og facaden trapper samtidig ned mod den bevaringsværdige nabobebyggelse langs St. Regnegade, og møder den i en mindre skala.

Facaden ønskes udført med profileringer, fyldninger og øvrige detaljer og afsluttes med en tagfod i natursten mod tagetagen. Der ønskes etableret skulpturelt udformede



Eksempler på spring mellem de eksisterende bygninger, som er opført i forskellige tid og stilart. Illustration Praksis Arkitekter.

## Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	3.250 m <sup>2</sup>
Heraf bolig	Ca. 2.420 m <sup>2</sup>
Heraf erhverv	Ca. 830 m <sup>2</sup>
Friareal på tagterrasse	Ca. 405 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	433
Friarealepct. Bolig/Erhvev	min. 18/1

karnapper i et nutidig formsprog og vinduerne placeret rytmisk i facaden som de øvrige vinduesplaceringer i området. Der ønskes at etablere franske altaner til boligerne. Til bagsiden ønskes etableret tre lysgårde, som trækker lys og ovenlys til de nederste etager. Der ønskes etableret et par altaner mod den ene lysgård som en tilbagetrækning, så der kommer mere lys ned i bunden af gårdene.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelse af en bebyggelse på den nu tomme byggegrund, så karreens randbebyggelse sluttet.

Samtidig sikres de bevaringsværdige bygninger i området, så områdets karakter fastholdes med de ældre bebyggelsers karakter, og den fremtidige skiltning i området vil blive sikret en udformning, der tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.



Den nye bygning viderefører disse spring, som er karakteristisk for området. Foto og perspektiv Praksis Arkitekter

## Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

## Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder.

Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

## Anvendelse

Hensigten med planens bestemmelser om anvendelsen er at give mulighed for at opføre en ny bebyggelse til boliger med serviceerhverv i de nederste etager. Desuden fastlægges stueetagerne i området til at være publikums-



*Facadeopstalt langs St. Regnegade for oven og Ny Østergade for neden. Foroven ses, hvordan den nye facade trapper ned mod den lavere bygning i St. Regnegade, og møder den i mindre skala. Forneden ses den fredede bygning i Ny Østergade som putter sig mellem den eksisterende bebyggelse og den ny bebyggelse. Illustration Praksis Arkitekter*



orienterede, og førstesalen har flexibel anvendelse mellem bolig og serviceerhverv.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Byggeriet indpasses i den eksisterende karre og de omkringliggende veje ændres ikke. Byggeriet forventes ikke at bidrage med trafikstøj til området i målbar grad. Der gives mulighed for at fastholde en passage gennem området mellem Ny Østergade og Gothersgade.

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttsens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

### Parkering

Kommuneplan 2015 giver mulighed for en konkret vurdering af parkeringsbehovet i Indre By inden for 1:100 og 1:200 med mulighed for 1:250, hvis det er inden for 300 m til en metro. Forvaltningen har anbefalet en parkeringssnorm på 1:200, og 1:250, hvis det er inden for 300 m til en metro, på baggrund af den nære beliggenhed til kollektiv trafik og projektets forventede beboere til de planlagte boligtyper, som understøttes af Kommunens opgørelse for bilejerskab i Indre By, der viser, at bilejerskabet i Indre By er meget lavt.



Den fredede ejendom i Ny Østergade 32 med de to sidehuse og to små pavilloner 'putter' sig mellem den eksisterende høje gavl og den ny gavl, som skal have en bearbejdning. Ill. Praxis Arkitekter

Der anlægges cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> og 2 p-pladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup>. Cykelparkeringen placeres i kælder.

### Bæredygtighed

Nybyggeriet integrerer grønne elementer på taget samtidig med en fortætning på et oplagt ubebygget areal.

### Miljøforhold

#### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

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. 448 af 10. maj 2017).

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.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



Et kig ned af St. Regnegade mod Gothersgade, hvor den ny bygning fremstår med det afrundede hjørne og trapper ned og møder nabobebyggelserne i en mindre skala. Ill. Praxis Arkitekter

## Bevaringsværdige og fredede bygninger

Overordnet set deler området bygninger sig i to grupper. Den ene er bygninger fra genopbygningen efter branden i 1728 og de om-, til- og nybygninger, der holder sig inden for den samme bystruktur. Karakteristisk er de små matrikler bebygget med individuelle huse i ensartet skala og størrelse, med samme tagform og hældning, og samme tætte vinduestakt, med ens materialekarakter med pudse facader og med ensartet detaljeringsgrad.

En variation i hus- og etagehøjde og i facadefarver er blot en del af karaktetikken.

Den anden gruppe er bygningerne fra de store bysæninger i forbindelse med etableringen af Chr. IX's Gade, som er sammenhængende karrebebyggelser i nationalromtansk stil. Karakteristisk er de historiske referencer til ældre, romantiske og evt. regionale nordiske motiver, som ridderborge og vikingestil, de mange detaljerige og gerne asymmetriske bygningselementer, og en stoflighed med røde mursten, malet træværk, bindingsværkpartier og granitdetaljer, der står i kontrast til de ældre kvarterers rolige pudsede facader.

Herudover er der bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, som også vil blive udpeget som bevaringsværdige, da selve bebyggelsesstrukturen er bevaringsværdig.

*Gothersgade 33 (og Store Regnegade 19), matr. nr. 190*  
Bygningen er opført omkring 1730, og er stærkt opbygget og fremstår i dag i senklassicistisk stil.

*Gothersgade 35, matr. nr. 336b*

Bygningen er opført i 1801 for apoteker Nicolai Tychsen i klassicistisk stil. Kun forhuset er fredet, men de øvrige bygninger er bevaringsværdige eller indgår i en bevaringsværdig sammenhæng.

*Gothersgade 37, matr. nr. 336a*

Bygningen er opført i 1837 for apoteker Nicolai Tychsen i senklassicistisk sti, dog er stuen og førstesalen ældre. Forhuset er en del ombygget med blandt andet store vinduer og har middel bevaringsværdi. I baggården ligger et fint bindingsværkshus – formentlig fra omkring 1800. Det er Kvindehus nu.

*Gothersgade 39, matr. nr. 335*

Byggeriet er opført i 1733 for snedker Mathias Ortman, samtidig med nr. 41. Det er senere ombygget og fremstår i klassicistisk stil.

*Gothersgade 41 og 41 A:*

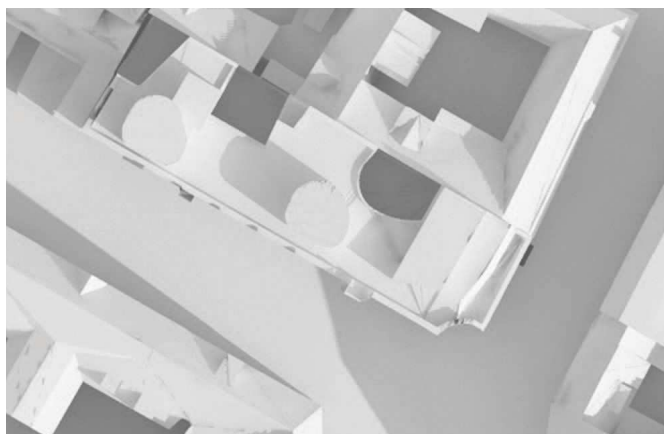
'Ortmans gård'. Bygningen er opført i 1733 for snedker Mathias Ortman. Her er tale om en helhedsfredning af alle bygninger både mod Gothersgade og Ny Østergade. Facaden mod Ny Østergade er ombygget i 1918 og 1925, og de to lave udstillingspavilloner mod Ny Østergade er også fra 1925.

*Gothersgade 43, Gothersgade 45, Ny Østergade 34 (og Chr. IX's Gade 10), matr. nr. 393 og 394*

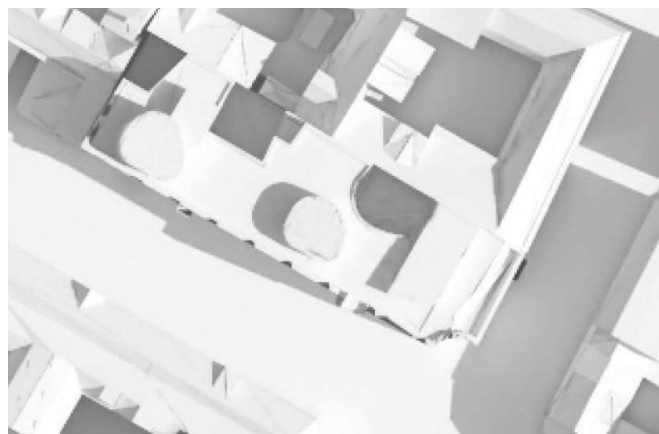
Bygningen er opført i 1909-1910 og er tegnet af arkitekt Eugen Jørgensen. Bygningerne er helstøbte med karnapper og altaner samt friser og ornamentik i mursten og granit med tårn og bindingsværk øverst oppe.



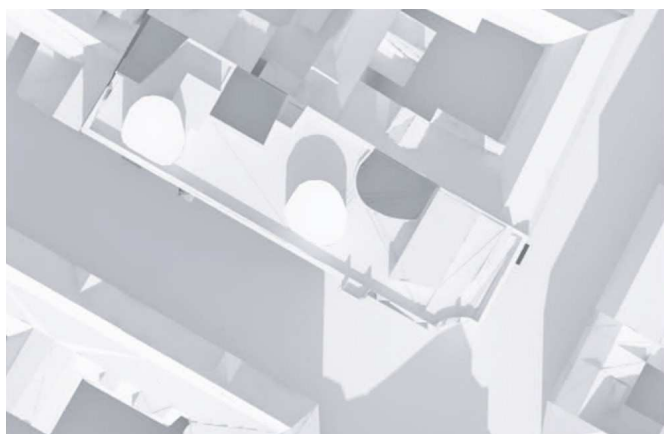
Gårdmiljø fra 'Ortmans gård'. Bygningen er opført i 1733 for snedker Mathias Ortman. Alle bygningerne på matriklen er fredet. Muren til højre ligger på nabomatriklen og er ikke en del af fredningen. Der er nu en åben forbindelse mellem Gothersgade og Ny Østergade, og der ligger der en lille cafe/restaurant midt inde i gården i en lille sidebygning.



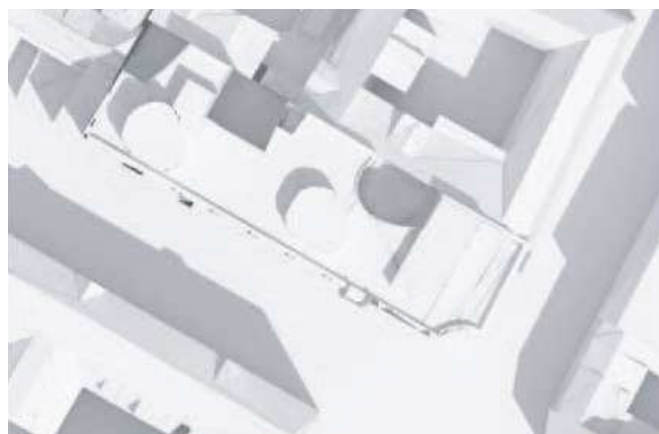
21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



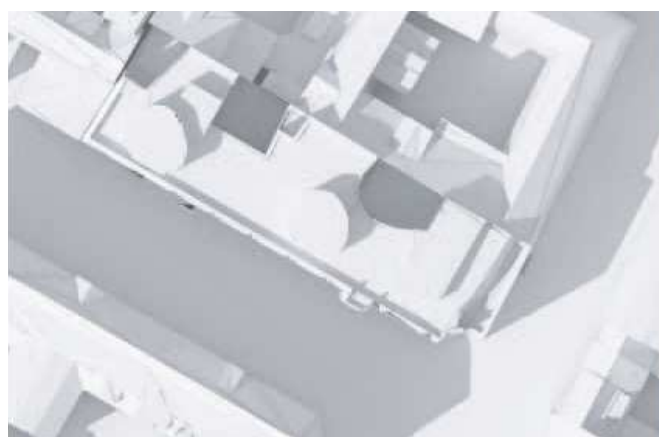
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Da grunden mod nord støder op til brandgavle og bagvanter vil skyggepåvirkningen primært ramme disse, og dermed være mindre generende for naboer.

Om eftermiddagen vil skyggerne ramme bebyggelsen i St. Regnegade på den modsatte side af gaden.

Påvirkningen er ikke mere end forventelig i dette tæt bebyggede område.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

### Rammer

Det aktuelle lokalplanområde er udlagt til henholdsvis serviceerhverv i en lille del mod nord, og resten er udlagt til boliger. Se tegning på samme side.

### Detailhandel

Området ligger i Bymidten, hvor der er et maksimalt butiksareal på 365.000 m<sup>2</sup>, heraf 41.500 m<sup>2</sup> til nyt butiksareal. Den maksimale størrelse for en udvalgswarebutik er 2.000 m<sup>2</sup> og for dagligvarer er den 3.500 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.

I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan efter en konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal.

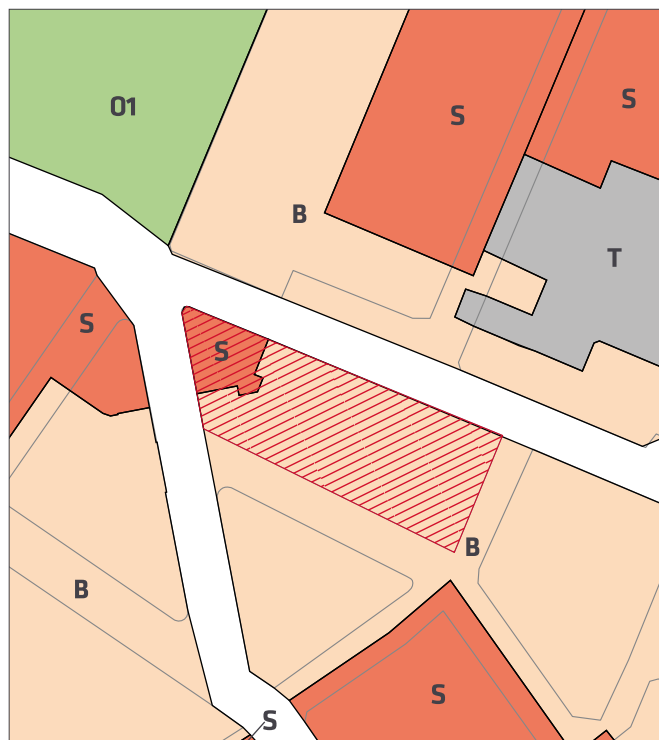
### Parkering

For området gælder mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>. Dog kan der indenfor 300 m fra en station etableres mindst 1 pr. 250 m<sup>2</sup> ud fra en konkret vurdering.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor



	Det aktuelle lokalplanområde		Områder til tekniske anlæg
	Områder til boliger (1-2 etager)		Områder til fritidsområder m.v.
	Områder til serviceerhverv		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

Lokalplanområdet kan være udsat for støjgener fra nattelivet. Derfor indtænkes lydrunder i forbindelse med nybyggeri og soverum placeret om muligt mod bygningens bagside.

### Bydelsplan

Den 12. oktober 2017 blev den seneste bydelsplan for Indre By vedtaget. I den står, at det er Indre By Lokaludvalgs vision, at Indre By fortsat er et godt sted at bo, kan tiltrække et varieret erhvervsliv og opleves som attraktiv og unik for besøgende. De ønsker at Indre Bys egenart bevares og udvikles som en grøn cykelby, at forurening fra dieslbiler, brændeovne og lignende reduceres samt at støj og svineri fra nattelivet og events mm. reduceres. De ønsker at bremse udviklingen, hvor små butikker erstattes af internationale koncerner. De ønsker udvikling uden at ændre på den eksisterende skyline, hvor tårne og spir rager op over en bebyggelse på 5-6 etager.



#### Lokalplaner i kvarteret

Middelalderbyen skal være en 'Gå-gade' forbeholdt fodgængere og cyklister, og Indre By som helhed skal på lang sigt blive en 'Gå-gade' med anden trafik tilladt.

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

### Lokalplaner og byplaner i kvarteret

#### Lokalplan nr. 103 Grønnegade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til serviceerhverv og boligformål samt muliggøre at afslutte karreen mod Ny Østergade og Grønnegade. Herudover muliggøres opførelse af en 3-4 etagers bebyggelse på hjørnet af Grønnegade og Ny Østergade.

#### Lokalplan nr. 323 Kronprinsessegade

Formålet med lokalplanen er at sikre et alsidigt og levende bymiljø, ved bl.a. at øge boligandelen samt muliggøre en udvidelse museet Davids Samling. Formålet er desuden at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, og at tilstræbe, at nybyggeri respekterer og beriger den eksisterende bygningsstruktur. Samtidig er formålet at forbedre friarealforholdene.

#### Lokalplan nr. 375 Elværksgrunden med tillæg nr. 1

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området bidrager til et alsidigt og levende bymiljø så eksisterende boliger så vidt muligt fastholdes. Desuden muliggøres opførelse af et parkeringshus på Elværksgrunden langs Borberggade, samt at Københavns Energi kan bevare og nyopføre tidssvarende anlæg til el- og fjernvarmedistribution. Områdets bevaringsværdier sikres

I tillæg nr. 1 er formålet at sikre det planmæssige grundlag for en omdannelse af området fra et område fastlagt til offentlige tekniske anlæg til et område med boliger, serviceerhverv, kontorer, butikker, institutioner mv. og offentlige tekniske anlæg. Stationsnærheden og den centrale beliggenhed skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

#### Byplan nr. 35 Gammel Mønt

Formålet med byplanen er at opretholde gadelinjer, samt fastlægge området som boligområde. Foruden boliger må der indrettes forretnings-, kontorlokaler og lignende. Der er fastlagt bestemmelser for ny bebyggelses placering og udformning.

#### Byplan nr. 48 Grønnegade

Formålet med byplanen er at fastlægge gadelinjer og hjørneafskæringer, anvendelsen til kontorer, butikker og anden virksomhed samt en ny bebyggelses udformning.

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

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanrådets separatkloakering vil blive indarbejdet i Tillæg nr. 8 til spildevandsplanen.

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

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

## Skybrudssikring

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

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. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Der er ikke noget skybrudsprojekt indenfor eller udenfor lokalplanområdet, men lokalplanen skal regulere terrænuformning mm.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## Stormflodssikring

Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør sikres mod en

stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres. Dette lokalplanområde ligger i kote 5 m.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

## 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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor

meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne i lokalplansområdet er ikke på nuværende tidspunkt kortlagt som forurenede.

På matrikel nr. 336a blev der ifølge kommunens oplysninger fundet indhold af olie i jorden i 2003 på Gothersgade 37. Der blev bortgravet i alt ca. 30 ton forurenede jord fra grunden. Regionen kortlagde ikke matriklen i 2013. Kommunen har yderligere oplysninger om, at der muligvis har været malerværksted i perioden 1941-1972 og etableret vægtfabrik i 1935 på grunden.

Ifølge kommunens oplysninger har der muligvis i perioden 1941-1956 været madrasfabrik, bogtrykkeri i perioden 1908-1935 og snedkerværksted i perioden 1941-1972 på matrikel nr. 190. Derudover har der muligvis i kortere perioder været sliberi, værksted og skofabrik.

På matrikel nr. 334 har der (muligvis) i perioden 1906-ca.1920 været snedker, og i perioden 1907-1913 har der været polstermøbelfabrik. Yderligere er der oplysninger om at der (muligvis) er etableret smedeværksted 1935 og Rammefabrik i 1959.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Overskudsjord til bortskaffelse skal anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 - en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse inden arbejdet påbegyndes. Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk).

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer. Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk).

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til lige søges om afledningstilladelse. Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk).

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udledningstilladelse. Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk).

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/byggeri-og-gravearbejde-p%C3%A5-kortlagt-grund>

## 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. 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, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Flagermus

Det er ikke sandsynligt, at der findes flagermus midt i byen, men det vil først kunne bekræftes ved en undersøgelse til foråret. Skulle der mod forventning være flagermus, så er der flere måder at tage hånd om det uden at det forstyrrer dem, idet der er 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 Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.



# Lokalplan Ny Østergade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gothersgade, Chr. den LX's Gade, Ny Østergade og St. Regnegade.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal bl.a. sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse samt udgøre det planmæssige grundlag for etablering af en ny bebyggelse, der afslutter randbebyggelsen for karreen mod Ny Østergade og St. Regnegade. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der ønskes et område med boliger, serviceerhverv og publikumsorienterede stueetager, der udnytter den centrale beliggenhed.
- Det ønskes at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse og bevaringsværdige sammenhænge.
- Hensigten med den ny bebyggelse er at sikre en afslutning på randbebyggelsen i karreen.
- Udformningen af det nye byggeri skal forholde sig til stedets egenart, samt bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer herunder fælles tagterrasser er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 185, 186, 187, 188, 189, 190, 334, 335, 336a, 336b, 393 og 394 Købmager Kvarter, København, og alle parceller, der efter 14 november 2017 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområderne

Lokalplanområdet underopdeles i område I, II og III jf. tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Område I

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

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og

miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 2. Område II og III

Område II og III fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

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

## 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.

Der kan efter konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal. Bebyggelsen over 1. sal skal anvendes til 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. 3. Boligstørrelser

- 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 bruttoetagearealet 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 bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses 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<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fælles-

- arealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres inden for de 25 % af arealer, der kan fritages fra beregningen af gennemsnittet, jf. a).

- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsrættelige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

### Stk. 4. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boligandelen. På nærmer vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 5. Butikker

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 2.400 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsarealbutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksførelser.

Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 705 m<sup>2</sup> pr. 1. november 2017.

### Stk. 6. Særligt om stueetager

Stueetager skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter, galleri og lignende. Der må ikke indrettes liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

## § 4. Stiforhold og parkering

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes.

### Stk. 2. Stiforbindelse

Der fastlægges en stiforbindelse som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 3. Bilparkering

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

For område I gælder at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup>.

For område II og III gælder, at parkeringsdækningen skal

være af størrelsesordenen og ikke overstige 1 pr. 200 m<sup>2</sup> for boliger, dog kan der indenfor 300 m fra en station etableres 1 pr. 250 m<sup>2</sup> for boliger.

For område I-III gælder at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> for detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Bilparkering kan placeres andetsteds i kvarteret.

### Stk. 4. 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, min. 50 % overdækket

Ældre- og plejeboliger: 1,5 pladser, min. 50 % overdækket

Erhverv: 4 pladser, min. 25 % overdækket

Uddannelsesinstitutioner: 0,5 plads pr. studerende/ansat min. 50 % overdækket

Butikker: 4 pladser, min. 50 % overdækket

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. For område III gælder for bebyggelsens omfang og placering:

- a) Bruttoetagearealet må ikke overstige 3.250 m<sup>2</sup> svarende til 433 i bebyggelsesprocent. Det angivne etageareal er inklusiv trappe- og elevatorhuse, men eksklusiv taghuse til fællesophold for beboerne i tilnyhtning til det fælles friareal på tagterrassen jf. tegning nr. 3.
- b) Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse med sidebygninger og lysgårde indenfor byggefeltet jf. tegning nr. 2.

## Kommentar

Sidebygningerne kan opføres indenfor det viste areal jf. tegning nr. 2 i den udstrækning lysforholdene kan godkendes. Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener skal opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Dette afklares endeligt i byggesagen.

- c) Trappe-, elevator- og taghuse skal placeres indenfor de angivne arealer jf. tegning nr. 3.

- d) De på tegning nr. 2 viste lysgårde A, B og C kan overdækkes over stueetagen. Lysgård C kan overdækkes over 1. sal.

- e) Den fredede gavl jf. tegning nr. 2 skal fremstå frit fra 1. sal og opefter.

- f) Bebyggelsen skal opføres i 4 til 5 etager med en maksimal højde på ca. 19,4 m og må ikke overstige højden på gesims på modstående eksisterende bebyggelse langs Ny Østergade eksklusive trappe-, elevator- og taghuse. Mod St. Regnegade skal bebyggelsen trækkes tilbage

efter fjerde etage, så der skabes en tilbagetrukket terrasse/altan jf. tegning nr. 3.

g) Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m.

## Stk. 2. Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse i bevaringsværdig sammenhæng

Bygninger på tegning nr. 1 med skravering er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, som kun må ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevelg som den bebyggelse, den erstatter. Se § 6, stk. 3.

## 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.

## Stk. 3. Afvigelser

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bygningshøjder fastsat i stk. 1.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt

For området gælder at bygningerne skal placeres, så der opnås en sluttet randbebyggelse. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Område III Ny bebyggelse

Den ny bebyggelse skal med sit volumen og facader tilpasse sig områdets forskellige højder, facadetakter, detaljer og overflader. Der skal etableres elementer som karnapper og franske altaner, og der skal etableres en detaljering med søjleprofileringer, overliggere, fyldninger og sålbænke m.m. i natursten med forskellige overfladetyper, for at give karakter, variation og sammenhæng i facadeudtrykket. Nedenstående skal iagttages:

a) Gadefacaden skal inddeles i en overfacade og en base. Basen mod Ny Østergade skal være i to etager med en højde på min. 6,6 m inden en vandret markering. Mod St. Regnegade skal basen være i én etage med en højde på min. 4 m inden en vandret markering.

Basen skal mod gade afsluttes med en sokkel mod terræn. Gadefacaden og gavle skal afsluttes med en tagfod i natursten.

Overfacaden skal fremstå pudset i lys farve kombineret med forskellige naturstenselementer omkring vinduer og døre for at skabe variation og sammenhæng mellem bygningens base og overfacade.

Basen skal beklædes med natursten med forskellige naturstensprofileringer og overflader, som giver karakter og oplevelser i gadeplan.

I stueetagen, hvor der skal etableres butikker, restauranter og lignende, skal der være nem og tydelig adgang mellem inde og ude. Mindst 75 % af facade-længden skal være transparent, og de åbne partier skal være mindst 3 m høje, svarende til øvrige vinduespartier i Ny Østergade.

Stueetagens glaspartier skal være i klart glas, og må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

b) Gavle skal have karakter af facader eller have en udformning med fx et relief, så de ikke fremstår ubehandlet.

c) Vinduer og døre skal placeres i en jævn rytme med lodrette og vandrette linjer, der harmonerer med området. Farven på vindue skal have en mørkere farve som fx bronze, der er tilpasset området og bygningen. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

d) Indgangspartier til butikker skal udføres forskelligt i forhold til indgangspartier til beboelse.

e) Taget skal indrettes som en tagterrasse som friareal for bebyggelsens beboerne, og indrettes med beplantning jf. § 7, stk. 6.

f) På taget kan opføres mindre taghuse jf. § 5, stk. 1 c) til fælles ophold i tilknytning til den fælles tagterrasse. Taghuse skal udføres som lette pavilloner primært i glas sepereret fra trappe- og elevatorhusene.

## Kommentar

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

g) Tagrender og nedløb skal udføres skjult.

h) Alle boliger skal forsynes med enten franske altaner eller opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen. Mod lysgård B jf. tegning nr. 2 skal etableres tilbagetrukne altaner for at sikre dagslys i de nederste etager.

## Kommentar

Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

- h) Karnapper skal indgå som et dekorativt element i facaden mod gade og behandles i farver og materialer så de matcher facaden.
- i) Mindre bygningsdele som karnapper, må fremrykkes op til 1,1 m fra byggelinjen. Udspring fra franske/spanske altaner og lignende må fremrykkes op til 0,5 m fra byggelinjen. Bygningsdele skal placeres over basen.
- j) Værn om altaner mod gade skal udformes som en del af facaden. Værn ved franske altaner skal fremstå i samme mørkere farve som farven på vinduerne.
- k) På facaden mod det skråt afskårne hjørne mod Ny Østergade og St. Regnegade skal placeres en dekorarion som fx et ur.
- c) Oprindelige vinduer skal i videst muligt omfang bevarer, så de fremstår som oprindeligt. Ved udskiftning af vinduer, skal de udskiftes til nye vinduer i træ med samme oplukkemåde, opdeling, opsprosnings og dimensioner som oprindeligt med et lag glas og kitfals. Ikke originale vinduer skal udskiftes til nye vinduer i træ med samme oplukkemåde, opdeling og dimensioner som oprindeligt med et lag glas og kitfals. Vinduer skal gives en dækkende malerbehandling, og farven skal være hvid eller jordfarve, som Københavner grøn.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse i bevaringsværdig sammenhæng

For bebyggelsestypen 1 jf. tegning nr. 1, der er opført som beboelseshuse i årene umiddelbart efter branden i 1728 gælder, at de er karakteriserede ved, at de har høj tagrejsning med røde tegltage, murede kviste og svære profilerede hvide gesimser ved tagfod. Facaderne er overvejende pudsede og malede i husenes fulde højde og har ringe eller ingen udsmykning. Vinduerne er med to fag, tætsiddende og sprossede. Porte og døre er buede, ofte med profileret vederlag og slutsten, og ofte med glasparti i den øverste del og med glug over. Trappetrin er udført i granit eller sandsten og rækker ud på fortovet. Kælderhalse er ligeledes i granit, og tagrender og nedløbsrør er udført af zink. Sådanne karakteristiske træk skal bevares.

For bebyggelsestype 2 jf. tegning nr. 1, der er opført i starten af 1900-tallet gælder, at de er karakteriserede ved at have historiske referencer til ældre, romantiske og evt. regionale nordiske motiver, som ridderborge og vikingestil samt mange detaljerige og gerne asymmetriske bygningselementer, og en stoflighed med røde mursten, malet træværk, bindingsværk partier og granit detaljer.

For de bevaringsværdige bygninger jf. tegning nr. 1 gælder, at ovennævnte bebyggelsestypers karakteristika skal bevares, og at enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre, herunder skiltning, skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. a-e.

- a) Oprindelige facadeoverflader skal istandsættes eller tilbageføres til oprindeligt udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
- b) Oprindelig udsmykning som ure, gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.

### Kommentar

De oprindelige vinduer er udført med enkelt lag glas og kitfals og har slankere dimensioner end de nuværende standardløsninger med termovinduer. De oprindelige vinduer er fremstillet af træ, der har vokset langsomt, og er derfor meget tæt og stærkt i strukturen. Ved en istandsættelse vil de igen have en lang resterende levetid, så det skal derfor nøje overvejes, om ikke en istandsættelse kombineret med et lavenergiforsatsvindue er mere rentabel og bæredygtig.

Vinduer kan energioptimeres ved at opsætte forsatsrammer, eller der kan etableres koblede rammer, således at det yderste vindue bevarer den oprindelige form, mens den inderste ramme energioptimeres.

- d) Ved udskiftning af tage skal taghældning og tagmaterialer være som oprindeligt. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink eller stål.
- e) Trappetrin skal udføres i granit eller sandsten og række ud på fortovet. Kælderhalse skal ligeledes være i granit.

### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektur og arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, parabler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Parabler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Ved nybyggeri gælder, at friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere, og må ikke indrettes med parkering eller som tilkørselsarealer. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er beholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger: mindst 18 %

Erhverv: mindst 1 %

Børneinstitutioner: 100 %

Grundskoler: 40 %

Kollegie- og ungdomsboliger: 30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afbvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade fravigelser fra friarealets størrelse for fredede bygninger, bevaringsværdige bygninger og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng fastlagt i § 5, stk. 2.

### Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 4. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 5. Fællesanlæg

For område III gælder, at det er en betingelse for ibrugtagning, at tagterrassen med beplantning jf. § 7, stk. 6, § 9, stk. 2 samt tegning nr. 3 og er etableret og indgår i fællesanlæg.

### Stk. 6. Beplantning

For område III gælder, at beplantningen på tagterrassen skal etableres med en blanding af løvfældende og stedsegrønne buske og småtræer og lavere medicinske planter og krydderurter, så der skabes stor biodiversitet og læ på terrassen. Se § 9, stk. 2 for område III.

## § 8. 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 og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

### 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. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1.

## Kommentar

### 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.

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Ny Østergade og Store Regnegade således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn med offentlig adgang.

### Stk. 2. Opsamling af regnvand

For område III gælder, at tagterrassens vand skal opsamles og cirkuleres rundt i alle plantebedene, så vandet bruges effektivt og dermed forsinkes hurtig afløb ved skybrud.

Bebyggelser må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for WC-skyl og tøjvask i maskine.

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til WC-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

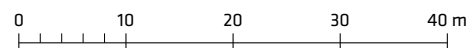
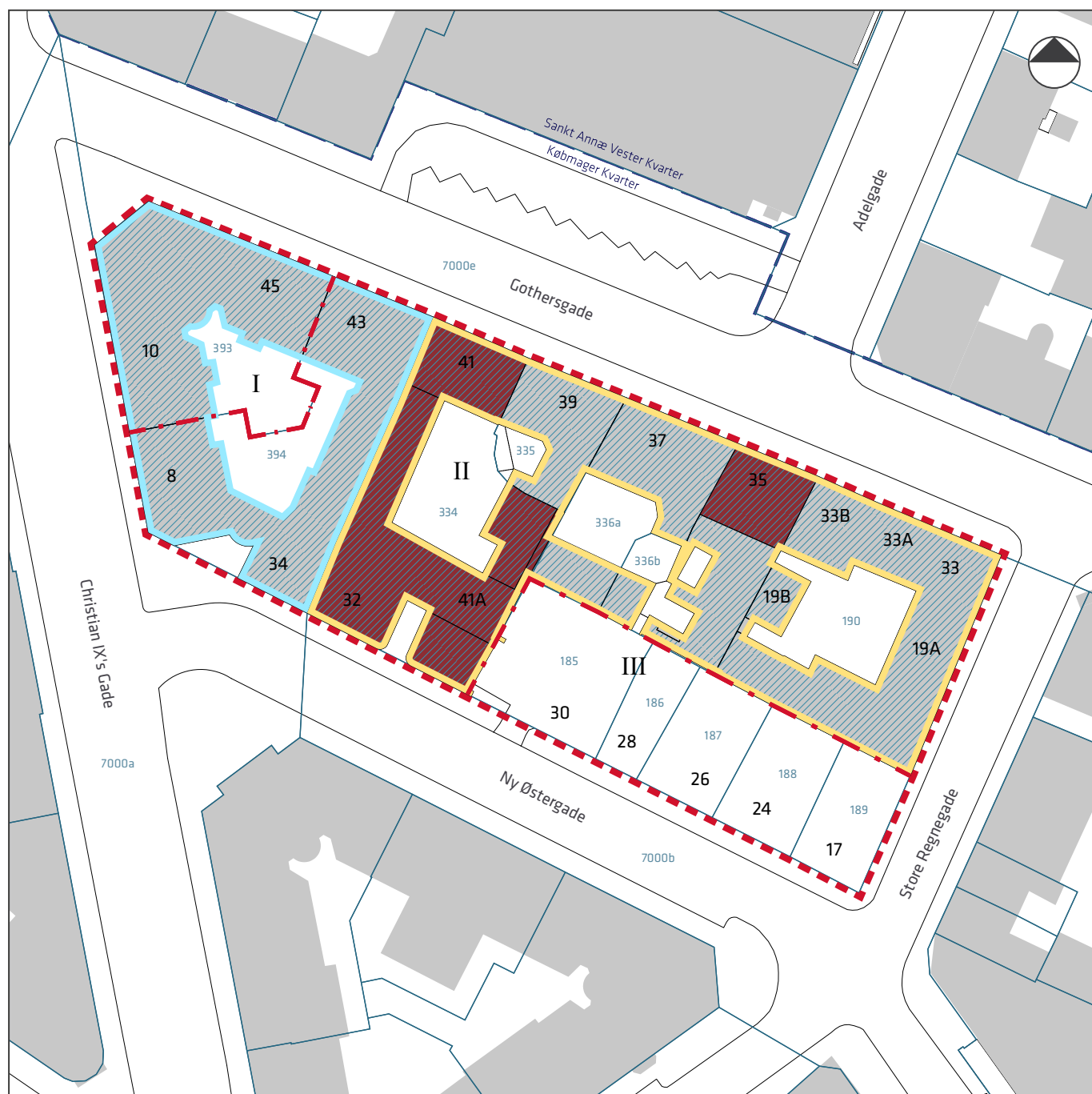
## § 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

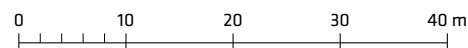
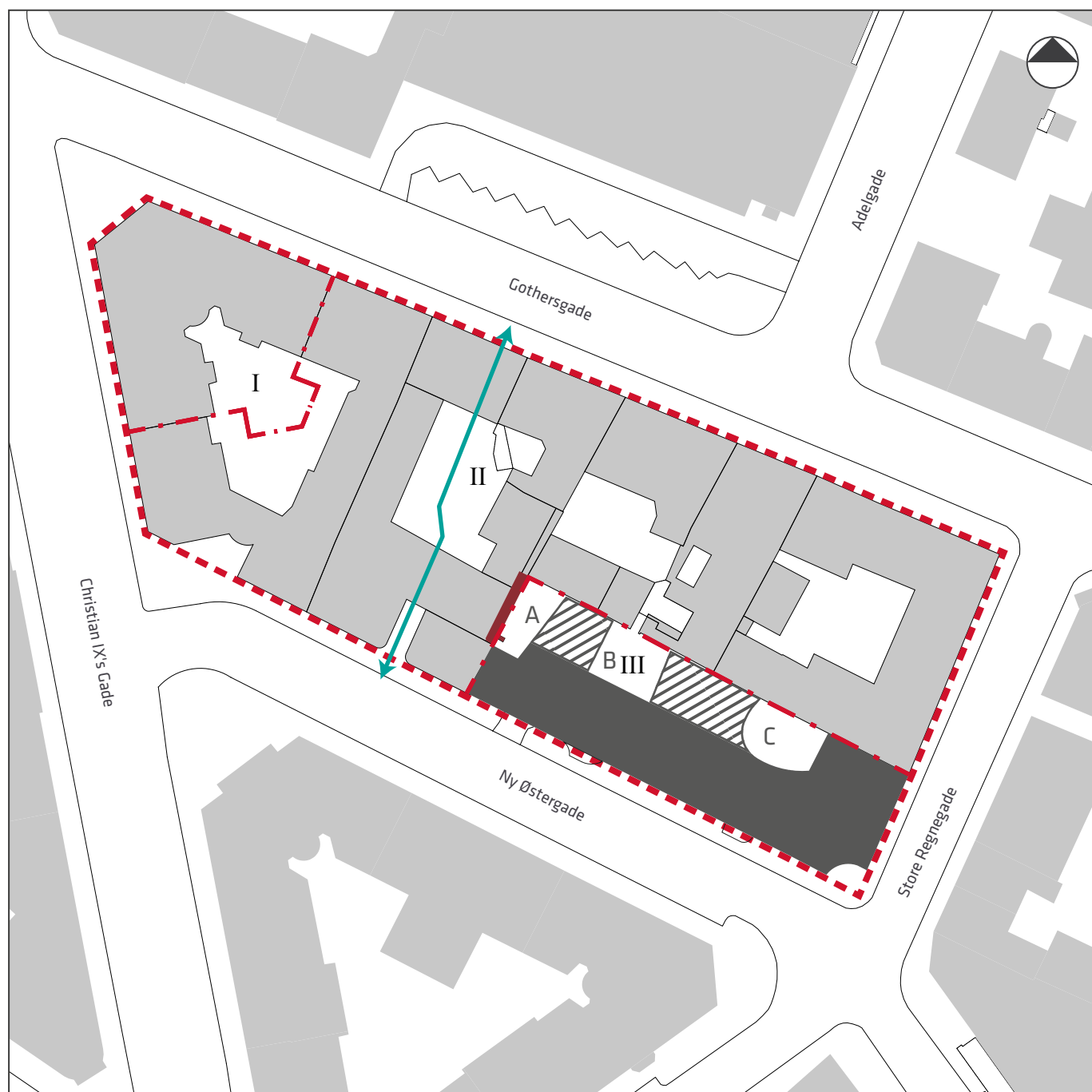
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom 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.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplanens afgrænsning
- Grænse mellem underområder
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrense
- I III Underområder
- 8-48 Husnummer
- Fredede bygninger
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Bebyggelsestype 1
- Bebyggelsestype 2

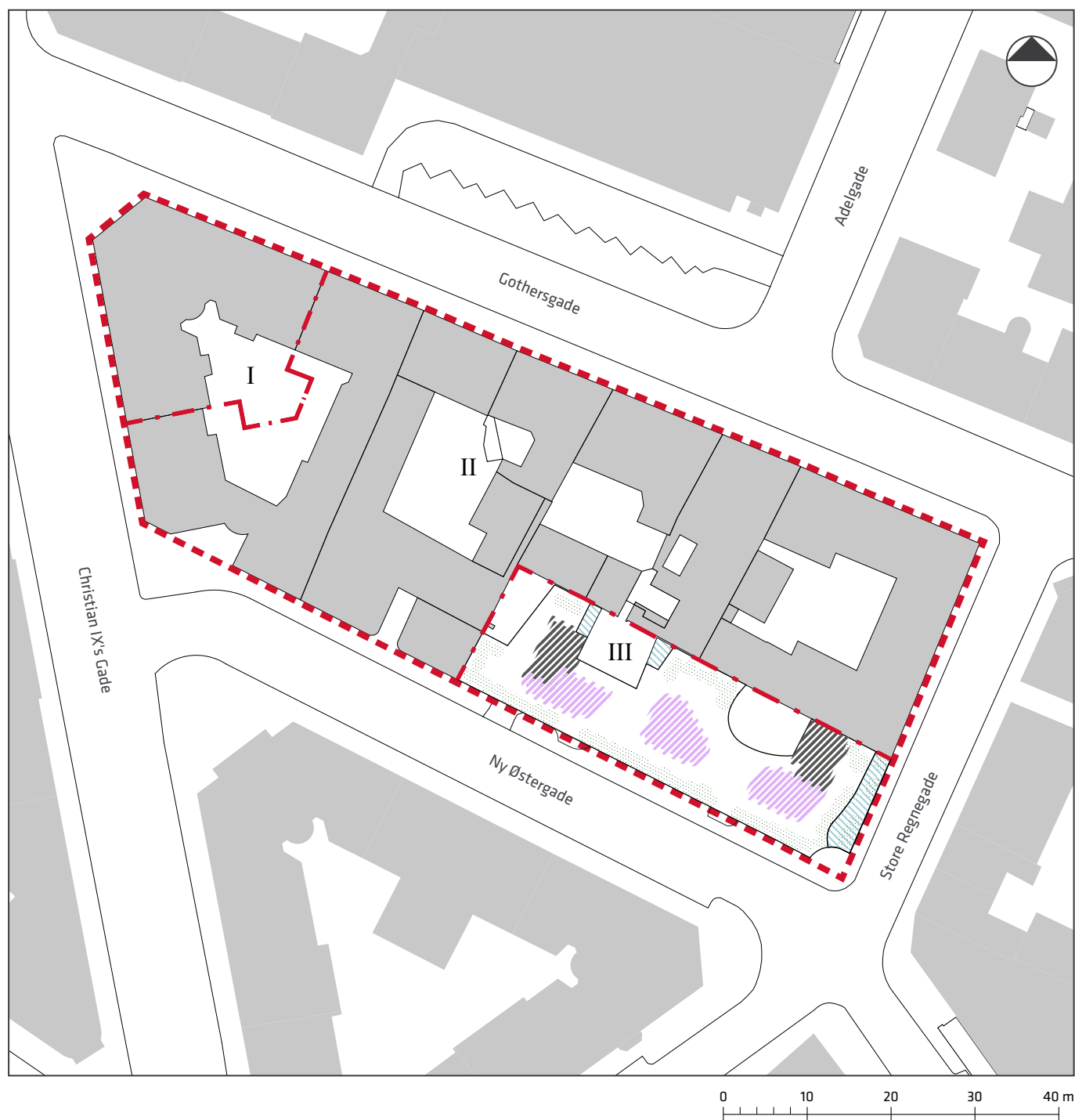
## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I III** Underområder
- Fredet gavl må ikke dækkes
- ↔ Åben forbindelse
- A C** Lysgårde
- Byggefelt til randbebyggelse
- Byggefelt til sidebygninger



## Tegning nr. 3 - Tagterrasse med trappe-, elevator og taghuse



- — Lokalplanens afgrænsning
- · - · Grænse mellem underområder
- I III Underområder
- Beplantning
- ▨ Areal til placering af taghuse
- ▨ Areal til placering af trappe- og elevatorhuse
- ▨ Tilbagetrækning af facaden for etablering terrasse/altan

# 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 18. december 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ny Østergade.

Høringsperioden løber fra den 21. december til den 15. februar 2018

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 15. januar 2018**

