

# LILLE KONGENSGADE- KARREEN

## Forslag til lokalplan

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 17. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lille Kongensgadekarreen.

Lokalplanområdet ligger i Indre By.

**Offentlig høringsperiode fra den 4. januar til den 1. marts 2019**

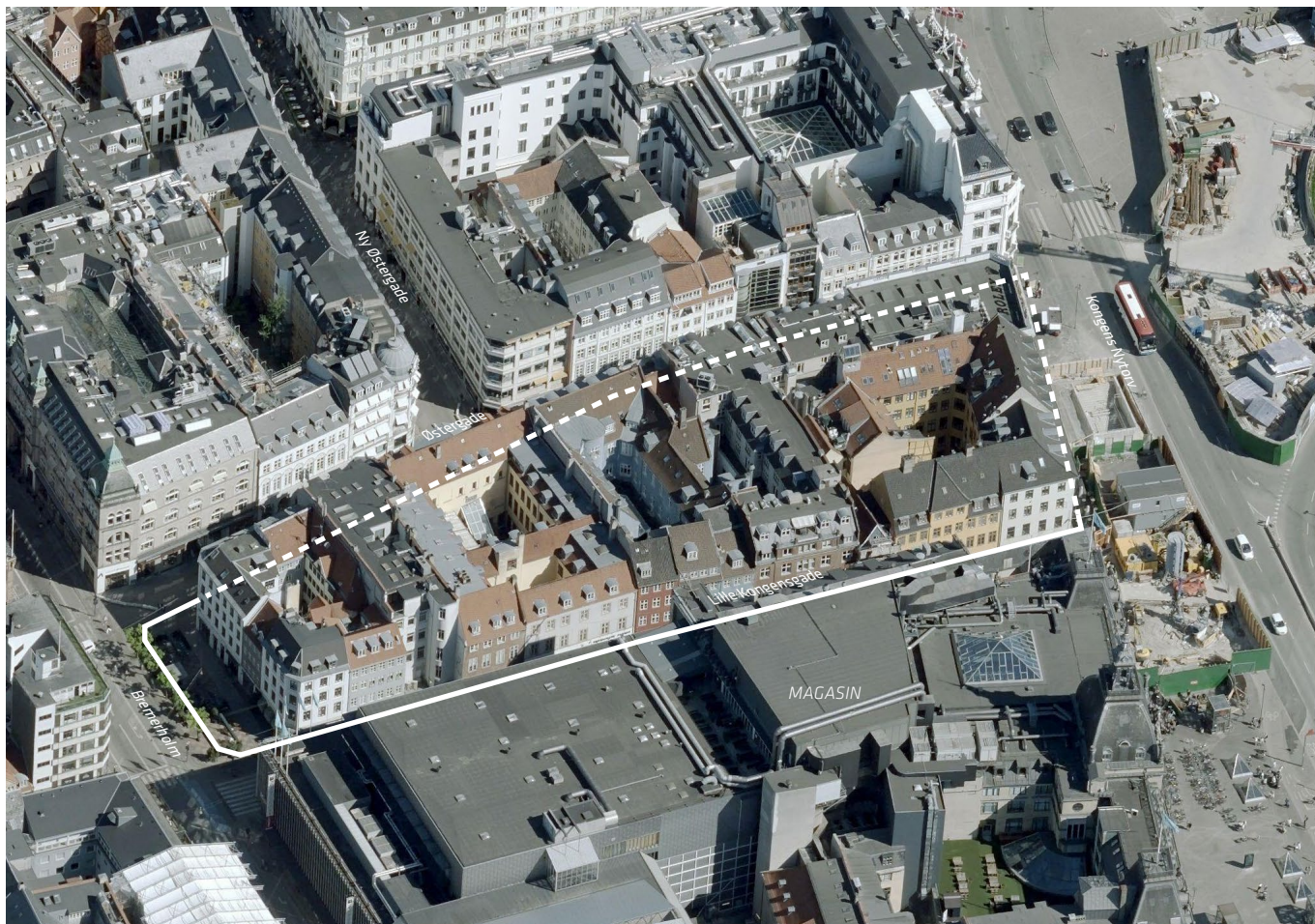




# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Lille Kongensgade-karreen</b> .....	<b>15</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	15
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område.....	15
Lokalplanens indhold.....	5	§ 3. Anvendelse.....	15
Miljøforhold.....	6	§ 4. Bevaringsværdige bygninger.....	15
Fredninger og bevaringsværdige bygninger.....	7	§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
Skyggediagrammer.....	10	§ 6. Ubebyggede arealer.....	16
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>11</b>	§ 7. Støj og anden forurening.....	17
Overordnet planlægning.....	11	§ 8. Matrikulære forhold.....	17
Kommuneplan 2015.....	11	§ 9. Retsvirkninger.....	17
Lokalplaner i kvarteret.....	12	§ 10. Ophævelse af lokalplan.....	17
Københavns Kommunes overordnede strategier.....	12	Kommentarer af generel karakter.....	17
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	12	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde.....	18
Spildevandsplan.....	12	Tegning nr. 2 - Anvendelse og byrum.....	19
Lokal håndtering af regnvand.....	12	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>20</b>
Skybrudssikring.....	13	Lokalplan.....	20
Stormflodssikring.....	13	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	20
Sikring mod stigende grundvand.....	13	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	20
Vandforsyningsplan.....	13	<b>Mindretalsudtalelser</b> .....	<b>21</b>
Varmeplanlægning.....	13	<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>14</b>		
Affald.....	14		
Museumsloven.....	14		
Lov om bygningsfredning.....	14		
Rottesikring.....	14		
Bilag IV-arter og flagermus.....	14		

# Redegørelse for lokalplan



Skråfoto set fra syd med markering af lokalplanområdet. Foto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplanens baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 9. oktober 2017, at forvaltningen skal udarbejde en bevarende lokalplan for Lille Kongensgade-karreen.

Lille Kongensgade-karreen afgrænses af Lille Kongensgade, Kongens Nytorv, Østergade og Bremerholm. Karreen består af 11 ejendomme, hvoraf tre er fredede, syv er udpeget med høj bevaringsværdi og én med middel bevaringsværdi.

Lokalplanen skal sikre anvendelsen af ejendommens stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv samt fastlægge bevaringsbestemmelser for karreens bebyggelse. Herudover fastlægges bestemmelser om byrum, herunder den privatejede plads mod Bremerholm.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er beliggende i Øster Kvarter i den østlige udkant af middelalderbyen, hvor Østergade førte hen til den oprindelige Østerport. Her blev senere Kongens Nytorv anlagt som overgang til Christian d. IV's store byudvidelse 'Ny København' mod nordøst.

Karreens uregelmæssige form med bugtede facadeforløb har således sin oprindelse i middelalderens gadestruktur med individuelle bygninger på mindre matrikler. Efter sammenlægninger strækker mange af matriklerne sig på tværs af karreen både til Østergade og Lille Kongensgade.

Kvarteret omkranses af nogle af Indre Bys hovedstrøg: Mod nord af Østergade, den østligste del af byens gamle handelsstrøg Strøget. Mod vest af Bremerholm, som blev etableret ved 1930'ernes gadesanering med gennemkørende trafik gennem centrum, og videre ud til Christianshavn og Amager. Mod øst af Kongens Nytorv, byens gamle store hovedplads med markante bygninger



og institutioner som bl.a. Det Kongelige Teater, Charlottenborg, Hotel D'Angleterre og stormagasinet Magasin. Efter mange udvidelser op gennem 1900-tallet optager Magasin næsten hele sydsiden af Lille Kongensgade, der afgrænser området mod syd.

### Egenart

Overordnet er kvarteret præget af middelalderbyens bugtede gadenet med stille trafik og gågader ud til den store åbne plads Kongens Nytorv. Pladsen danner overgang til Ny Københavns/Frederiksstadens vinkelrette gadenet og til Gammelholms regelmæssige byplan. Større gade- og bysaneringer har skåret sig gennem kvarteret ved Ny Østergade i 1870'erne, Kristen Bernikowsgade omkring år 1900, Lille Kongensgade i 1920'erne og Bremerholm i 1930'erne, med efterfølgende nye bebyggelser.

Karrestrukturen med de uregelmæssige karreer defineret af middelalderbyens irregulære gadenet er bebygget med en overvejende homogen bebyggelse. Her er individuelle bygninger af skiftende alder på ensartede mindre matrikler. Der er en mosaik af huse i forskellige farver, materialer og arkitektur, men via skala og volumen udgør de et hele i det typiske gadebillede. Dette karaktertræk er mange steder afbrudt af nyere større bygningsstrukturer, som er etableret i forbindelse med gade- og bysaneringer. Disse nyere bebyggelser kobler sig på den eksisterende karrestruktur. Særligt iøjnefaldende er dette sammenstød i Lille Kongensgade med den ældre blandede og bugtede bebyggelse på nordsiden og Magasins lange og snorlige modernistiske bygning på sydsiden.



*Den lille plads ud mod Bremerholm med et kig ned ad Lille Kongensgade til Kongens Nytorv.*



*Lille Kongensgade set fra Kongens Nytorv, med den ældre blandede bebyggelse langs gadens nordside og Magasins modernistiske og lineære bebyggelse langs sydsiden.*



*Østergade set fra Bremerholm mod Kongens Nytorv. Til højre ses en del af byrummet ud mod Bremerholm*



I karrestrukturen indgår en række større og mindre byrum, der giver ophold i den ellers tætte bebyggelse.

Strøgets intensive forretningsliv præger facaderne med udadvendte servicefunktioner i stueetagen. Det præger også facaderne langs Kongens Nytorv, mens serveringssteder præger stue- og kælderetagerne langs Lille Kongensgade og til dels også langs Bremerholm.

### Mobilitet

Trafikalt er lokalplanområdet omgivet af hovedtrafikårerne på Kongens Nytorv og Bremerholm, med offentlig transport i form af busruter begge steder og metrostation på Kongens Nytorv med nedgang tæt på området. Strøget er fodgængerområde og Lille Kongensgade er, på grund af metrobyggeriet, blevet lukket for gennemkørende trafik ud til Kongens Nytorv - en forbindelse der har potentiale til i fremtiden at blive et attraktivt cyklist- og fodgængerområde. De mange små gader med ingen, eller kun langsomt kørende biltrafik, gør det centralt placerede område i Indre By attraktivt for cyklister og gående.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen sikrer bevaring af de karakteristiske træk i gadefacaderne med hensyn til de bymæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Dernæst sikres anvendelsen af ejendommens stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv. Endelig sikres en offentlig tilgængelig og ubebygget plads mod Bremerholm. Væsentligt om- eller nybyggeri vil forudsætte en supplerende lokalplan.

### Anvendelse

I området fastlægges stueetagen og høj kælder til publikumsorienterede serviceerhverv. For at fastholde det kulturhistoriske bevætningsmiljø i Lille Kongensgade fastlægges det, at stueetagen og høj kælder mod Lille Kongensgade skal anvendes til restaurant, såsom værtshus, café og natklub.

### Infrastruktur

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, der er pålagt servitutter. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

### Parkering

Lokalplanforslaget muliggør ikke nybyggeri og der fastlægges ikke anvendelsesbestemmelser for etager over stueetage. Derfor indeholder lokalplanforslaget ikke bestemmelser om parkering.

### Bebyggelsens placering og udformning

Karreen er placeret i den lille del af middelalderbyen, som ikke blev ødelagt, hverken af de to store bybrande i 1728 og i 1795 eller af bombardementet i 1807, hvilket gør den interessant i bevaringssammenhænge. Alle ejendomme på nær en mindre (Østergade 11), er da også udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2015, idet de enten er fredede eller i SAVE-registret klassificeret med høj bevaringsværdi.



Karreens bygningsfront ud mod Kongens Nytorv og et kig op ad Østergade

Flere af bygningerne har rødder langt tilbage, men via til- og ombygninger står næsten alle med et noget yngre udseende, mange med et helt enkelt og lidt tidløst 1700-1800-tals udtryk. Andre af især Østergades ejendomme er løbende blevet om- og nybygget helt op i 1900-tallet, men dog individuelt på en måde, så de holder sig inden for en overordnet struktur. Dette giver et homogent bymiljø, og bevaringsværdierne ligger både i de arkitektoniske, bymæssige og kulturhistoriske sammenhænge.

Karreen indgår både i et område med bevaringsværdig bebyggelse og i kulturmiljøet 'Middelalderbyen', begge udpeget i Kommuneplan 2015.

Lokalplanen fastlægger bevaringsbestemmelser for karreens bebyggelse med nærmere bestemmelser om, i hvilket omfang eventuel ombygning kan gennemføres. Der fastlægges forbud mod nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse.

### **Byrum**

Pladsen mod Bremerholm fastlægges som et offentligt tilgængeligt byrum for at fastholde et levende byliv med mulighed for ophold, udeservering og torvehandel i forbindelse med Strøget. Der fastlægges en fri passage langs facaden. Arealet hører til ejendommen Bremerholm 1-3 og udgør en del af ejendommens friareal.

Endvidere fastlægges mulighed for at etablere en offentlig forbindelse tværs gennem karreen mellem Lille Kongensgade 16 og Østergade 15 ud for Ny Østergade. Etablering af passage mellem Lille Kongensgade og Strøget vil kunne bidrage til variation i oplevelserne mellem den travle strøggade og den mere afdæmpede Lille Kongensgade.

### *Træer*

Der fastlægges ikke bestemmelser om træer inden for lokalplanområdet, idet der er bebyggelse eller kælder i hele området bortset fra pladsen mod Bremerholm, hvor der med grænse til lokalplanområdet allerede findes en træække på det kommunalt ejede vejareal. Der har tidligere været en tilsvarende træække på pladsen lige op mod bygningsfacaden, men disse træer er nu fjernet. Lokalplanen er ikke til hinder for evt. placering af træer eller andre former for beplantning på terræn eller på facader.

## **Miljøforhold**

### **Miljøvurderinger**

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Lokalplanen vurderes heller ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til samme lov. Det skyldes, at planen 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 lokalplan-

områdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal sikre anvendelsen af ejendommens stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv samt fastlægge bevaringsbestemmelser for bebyggelsen. Herudover sikres en offentlig plads mod Bremerholm. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **Trafikstøj**

Der er trafikstøj i området fra Bremerholm og Kongens Nytorv. Støjniveauet kan være op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer kan overholdes.



## Fredninger og bevaringsværdige bygninger

På lokalplantegning nr. 1 er vist de fredede samt de fastlagte bevaringsværdige bygninger i karreen.

I lokalplanområdet er alle ejendommers bygninger i SAVE-registret klassificeret med høj (syv ejendomme) eller middel (en ejendom) bevaringsværdi. Heraf er bygninger i tre ejendomme fredede. I det følgende er oplyst adresserne på de fredede og bevaringsværdige bygninger i karreen. De fredede bygninger og bygninger med høj bevaringsværdi (SAVE 1-3) er på listen over bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2015.

### Fredede bygninger

#### *Kongens Nytorv 19*

Fredningen omfatter forhuset mod Kongens Nytorv, samt forhuset Lille Kongensgade 4.

Forhuset mod Kongens Nytorv er opført 1767 og senere forhøjet og ombygget i 1801 i enkel klassicistisk stil efter fælles plan med nr. 21.

Fredet i 1964.

Bygningen rummer ældre detaljer som de fine konsolbårne dækplader i sandsten over to kældernedgange. Ejendommen har siden begyndelsen af 1700-tallet været beboet af vinhandlere, formodentlig med udskænkingssted, og siden 1882 'Hviids Vinstue' i kælderen.

#### *Kongens Nytorv 21*

Fredningen omfatter forhuset og nordre sidehus mod Kongens Nytorv, samt forhuset Lille Kongensgade 6, se herunder, samt mellemliggende sidebygninger og tværhuset.

Forhuset mod Kongens Nytorv, samt nordre sidehus, er opført 1767, senere forhøjet og ombygget omkring 1800 efter fælles plan med nr. 19. Facaden er igen ændret i 1892 i historicistisk renæssancestil.

Bevaringsværdig baggård bl.a. med trappetårn i bindingsværk fra senest 1764 og baghus fra senest 1767.

#### *Østergade 15*

Kaldet Karel van Manders Gård efter 1600-tals hofmaleren, der ejede gården.

Fredningen omfatter forhusene mod Østergade og mod Lille Kongensgade 16, samt mellemliggende sidehuse og tværhuset.

Fredet i 1918.

Forhuset mod Østergade er opført i anden halvdel af 1600-tallet i to stokværk, og ombygget mange gange. Forhøjet i 1918 med en 2. sal i samme stil som 1. sal, hvor gesims og frontispice er rykket med op og stuetafen ombygget med butiksruder, så det ser ud som om hele huset er rykket en etage op. Fremstår i dag i en enkelt klassicistisk 1700-1800-tals stil.

Sidehuse samt tværhus er samtidige og ligeledes oprindelig i 2 etager og senere forhøjet til 3.

Bagerste bygninger på matriklen vender ud til Lille Kongensgade som nummer 16.



*Kongens Nytorv 19*



*Kongens Nytorv 21*



*Østergade 15*



### Lille Kongensgade 16

Fredningen omfatter forhusene mod Lille Kongensgade og mod Østergade 15, samt mellemliggende sidehuse og tværhuset.

Forhuset mod Lille Kongensgade består af to forskellige huse, opførelsesår er usikker, men er angiveligt ombygget 1877-78.

Det vestligste hus er i blank rød mur med enkel vinduepille udformning uden nogen form for udsmykning i skala med gadens øvrige huse.

Det østligste hus er i lyst pudset mur, ligeledes i enkel stil med få diskrete detaljer og med en vinduestakt, der skifter midt i huset, hvilket giver facaden et lidt skævt udtryk.



Lille Kongensgade 16

### Lille Kongensgade 6

Fredningen omfatter forhus mod Lille Kongensgade, samt forhus og nordre sidehus af Kongens Nytorv 21.

Forhuset mod Lille Kongensgade er opført før 1720, på facaden står 1675, men det er noget usikkert.

Ombygget 1767, men fremstår stadig som et barokt fire fags gavlkvisthus fra første del af 1700 tallet, og vidner som det eneste af gadens mange ombyggede huse, om denne ældre bygningskultur.

### Lille Kongensgade 4

Fredningen omfatter forhuset mod Lille Kongensgade samt forhuset mod Kongens Nytorv 19.

Forhuset mod Lille Kongensgade fra 1767 er oprindeligt to ejendomme, der o. 1800 bliver om- og tilbygget til en stor harmonisk ni fags ejendom i enkel stil med kvistetage over det svagt markerede midterparti på tre fag.

Fredet i 1964.

Der har tilsyneladende været drevet værtshus siden midten af 1700 tallet, og kælderen optages af værtshuset 'Skindbuksen'.



Lille Kongensgade 6

Lille Kongensgade 4

### Bygninger med høj bevaringsværdi

#### Kongen Nytorv 23/Østergade 1

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Er fra 1899 med pompøs historicistisk facade i lys stuk, der spiller sammen med Hotel d'Angleterre på modstående hjørne.



Kongens Nytorv 23 / Østergade 1

#### Østergade 3-5

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Er fra 1900 med historicistisk facade i lys stuk.



Østergade 3-5

#### Østergade 7-9

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Opført i 1916 for Brødrene Andersen, den eksklusive herreekviperingsforretning, der efter at have erhvervet naboejendommen i nr. 9 plus ejendommen ud mod Lille Kongensgade, rev både nr. 7 og nr. 9 ned og opførte en ny samlet bygning som en fornem patricier-ejendom med sandstensbeklædt facade.



Østergade 7-9



### Østergade 13

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 2, dvs. høj bevaringsværdi.

Opført i 1793 af hofarkitekt Andreas Kirkerup og ombygget i 1854 med pudset facade og præget af rundbuestilen.



Østergade 13

### Østergade 17-19

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Opført i 1900 med ornamenteret facade beklædt med natursten præget af det nye århundredes strømninger.



Østergade 17-19



Østergade 21

### Østergade 21

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Oprindelig opført 1754, senere forhøjet. Fremstår med harmonisk og enkel lyst pudset facade, der falder ind i husrækken. Uheldig ombygget underetage.

### Bremerholm 1/Østergade 23

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Er opført i 1856 og præget af senklassicisme med pilasterlignende elementer mellem vinduerne, med skråt afskåret hjørnefag og med lys pudset overflade.



Bremerholm 1/Østergade 23 (tv), Bremerholm 1a (i midten) og Bremerholm 3/Lille Kongensgade 22 (th).

### Bremerholm 1a

Det midterste hus mod Bremerholm – er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Opført 1802 i enkel klassicistisk stil med pudset facade. Lå oprindelig ud til den smalle gade Integade, men efter nedrivninger i forbindelse med etableringen af Bremerholm i 1930'erne ligger det nu som en lille plads tilbage trukket fra Bremerholm.

### Bremerholm 3/Lille Kongensgade 22

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Er opført i 1851 med træk fra den tidlige historicistiske rundbuestil med fladbuemotiver og murblændinger omkring vinduer, med skråt afskåret hjørnefag og med lys malet overflade.

### Lille Kongensgade 20

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Er opført i første halvdel af 1700-tallet, ombygget og forhøjet i 1838.

Fremstår i dag med enkel facade uden udsmykning men med pudset malet facade. Passer i skala ind i gaden. Den synlige skillemur mod den tilbagetrukne naboejendom i nr. 18 er i bindingsværk.



Lille Kongensgade 20



Lille Kongensgade 18

### Lille Kongensgade 18

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Baghus til Østergade 17-19, med fremspringende bag-



trappe, tilbagetrukket fra gadelinjen og er tydeligvis ikke en gadefacade. Facadeflugten er markeret med et transparent hegn i stueetagen ind til et lille aflukke. Hullet i husrækken virker uheldigt for sammenhængen, som det fremtræder i dag.

#### *Lille Kongensgade 14*

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Er opført 1817 som et smalt trefags hus i enkel stil uden udsmykning, med et traditionelt udtryk, der passer ind i husrækken.

#### *Lille Kongensgade 12*

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 2, dvs. høj bevaringsværdi.

Oprindelig 2 ejendomme. Den vestlige på fire fag fra før 1728, den østlige på tre fag fra før 1749. Begge oprindelig bindingsværk, men i 1770 bliver facaderne grundmuret. Fremstår med et enkelt traditionelt udtryk, der passer ind i gaden.

#### *Lille Kongensgade 8-10*

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi.

Opført i 1921, som Brødrene Andersens 'baghus' mod Lille Kongensgade i en art nybarok i blank rød mur med sandstensdetaljer. Fremstår som en patricierejendom, der i skala og udtryk skiller sig ud fra gadens øvrige mere ydmyge bygninger.

### **Bygninger med middel bevaringsværdi**

#### *Østergade 11*

Er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4, dvs. middel bevaringsværdi, og er dermed ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2015.

Opført 1765. Om- og tilbygget med ekstra etage i 1846 og senere i 1869. Med sin smalle facade vidner bygningen om de oprindelige små matrikelstørrelser, som i modsætning til mange ikke er blevet sammenlagt.

Fremstår i dag med en enkel pudset lys facade, en smule anonym, falder ind i husrækken, men adskiller sig dog ved sin smalle bredde fra naboejendommene. Ombygget underetage.

## **Skyggediagrammer**

Der er ikke udarbejdet skyggediagrammer, fordi lokalplanen ikke giver mulighed for nybyggeri.



*Lille Kongensgade 14 (tv) og 12 (th).*



*Lille Kongensgade 8-10*



*Østergade 11*



# 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

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet beliggende i en ramme til serviceerhverv med en parkeringsnorm på 1 pr. 150 m<sup>2</sup> med mulighed for at maksimere og minimere efter en konkret vurdering. Indtil 50 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Rammen er friholdt for standardiserede bestemmelser om bebyggelsesmuligheder m.v. Det skyldes, at der i største delen af Indre By er særlige bevaringshensyn, og at der bl.a. derfor ønskes mere fleksible anvendelsesmuligheder, bl.a. for at muliggøre flere boliger.

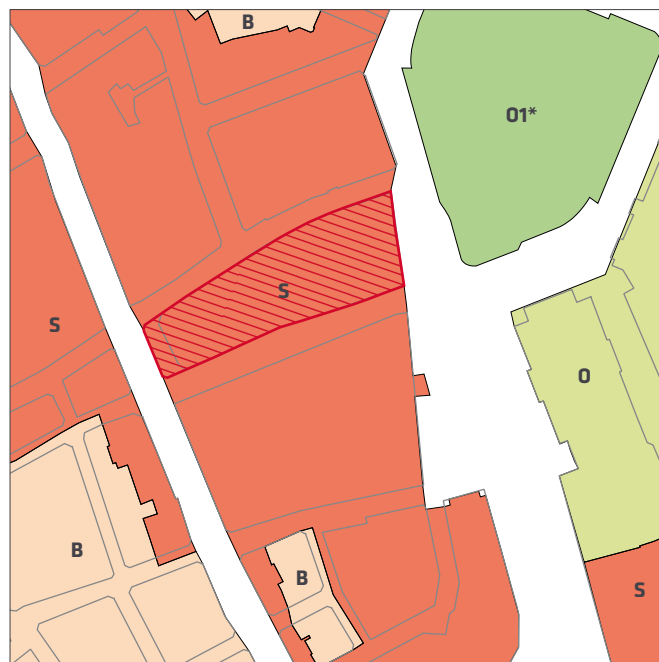
### Detailhandel


Området ligger i City Bymidte, der sammen med Ørestad City skal fastholde og udvikle et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregion og de mange turister i byen. Det er kommuneplanens mål at fastholde København som Øresundsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter samtidig med at kvaliteten af byens bevaringsværdige bebyggelser og bygninger fastholdes.

I City Bymidte er der mulighed for et maksimalt butiksareal på 365.000 m<sup>2</sup>, heraf 41.500 m<sup>2</sup> til nyt butiksareal. Den maksimale størrelse for butikker er 5.000 m<sup>2</sup>. Der kan tillades én udvalgswarebutik med op til 52.000 m<sup>2</sup> på matr. nr. 428 Øster Kvarter, København, der sikrer en udvidelse af Magasin.

I bymidterne skal stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i videst muligt omfang anvendes til 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.



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

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

## 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. 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. Indre Bys egenart skal bevares og udvikles som en grøn cykelby, forurening fra dieselmotorer, brændovne og lignende skal reduceres og støj og svineri fra natlivet og events m.m. skal reduceres.

Indre By Lokaludvalg ønsker, at middelalderbyen skal være en gågade forbeholdt fodgængere og cyklister, og Indre By skal som helhed på lang sigt blive en gågade med anden trafik tilladt.



## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 152 Strøget

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Strøget opretholdes som citypræget butiksgade, samt at fastsætte bestemmelser om facadeudformning med henblik på at sikre, at eventuelle ændringer af bygningens gadefacader samt skiltning mv. sker under hensyntagen til såvel gadebillede som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

### Lokalplan nr. 208 d'Angleterre

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en modernisering og udvidelse af Hotel d'Angleterre samt indretning af et mindre butikscenter, dels ved forhøjelse af eksisterende bebyggelse og dels ved opførelse af nybyggeri i karreens indre. Endvidere sikres opretholdelse af karakteren af facadebebyggelsen i karreen i øvrigt.

### Lokalplan nr. 352 Vingårdstræde

Formålet med lokalplanen er at sikre anvendelsen til stormagasin opretholdt samt at sikre bevaringsværdig bebyggelse.

### Lokalplan nr. 359 Nikolaj Plads

Formålet med lokalplanen er at fastlægge en blandet anvendelse og forbedre friarealforholdene samt at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse og tilstræbe, at nybyggeri respekterer og beriger den eksisterende bygningsstruktur.

### Lokalplan nr. 482 Kongens Nytorv Metrostationsplads

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til metrostationsplads og regulere belægning, belysning og cykelparkering samt sikre sammenhæng med de tilgrænsende områder.

### Lokalplan nr. 558 Østergade 27

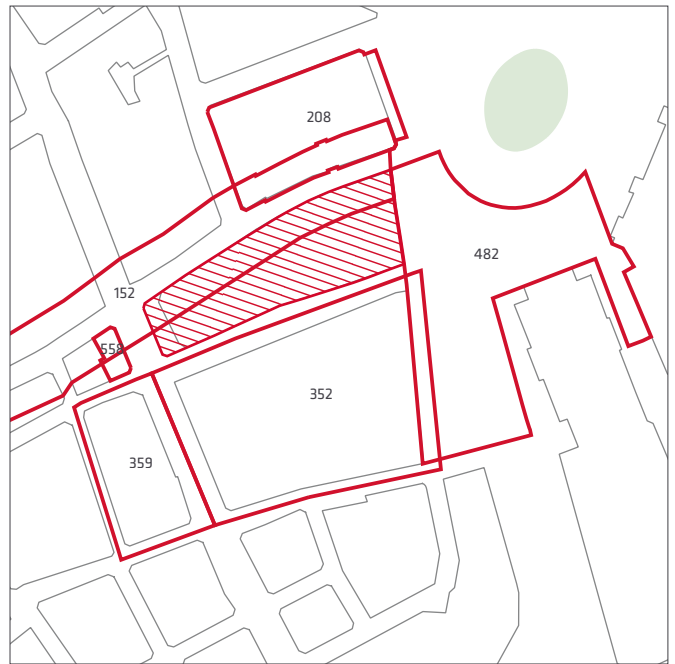
Formålet med lokalplanen er at sikre, at det bevaringsværdige hus ombygges på en sådan måde, at ejendommens oprindelige karakter fastholdes, samt at sikre stueetagens anvendelse til butikker, restauranter og lignende.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv).

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



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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## Lokal håndtering af regnvand

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

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

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan ned-sives eller udledes til et vandområde.

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

### **Skybrudssikring**

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

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

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

### **Stormflodssikring**

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terræn-kote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere 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.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

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.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D. 2.24 krav til adgangsvej overholdes, se: [www.amid.dk](http://www.amid.dk)

### Boliger

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene, men orienter dig først på: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

### Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv, men orienter dig først på: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Museumsloven

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

## Lov om bygningsfredning

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

På lokalplantegning nr. 1 er angivet fredede bygninger.

## 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.

## Bilag IV-arter og flagermus

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

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

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

Der er 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 samt i/på bygninger. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

# Lokalplan Lille Kongensgade-karreen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Lille Kongensgade, Bremerholm, Østergade og Kongens Nytorv.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for, at eksisterende bevaringsværdige bygninger bevares.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Opretholde karakteren af strøggade mod Østergade og restaurantmiljø af forskellig art mod Lille Kongensgade.
- Sikre områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhængende facaderækker.
- Ubebyggede arealer, herunder byrum, 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.

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 67 og 427 Øster Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 2. november 2018 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af stueetage og høj kælderetage

Mod de omgivende veje og pladser fastlægges stueetagen og kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Mod Lille Kongensgade skal stueetage og kælderetage, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), i de på tegning nr. 2 med skravet markering viste arealer anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant, café og natklub.

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

### Stk. 2. Butiksarealer

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

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 5.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvare-

butik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til ca. 3.800 m<sup>2</sup> pr. 15. november 2018.

## § 4. Bevaringsværdige bygninger

### Stk. 1. Bevaringsværdig bebyggelse

På tegning nr. 1 er vist fredede og bevaringsværdige bygninger.

Bevaringsværdige bygninger må kun 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 materialevelag som den bebyggelse, den erstatter.

## 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.

Det samme gælder, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder.

### Stk. 2. Nybyggeri

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

## § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Bevaringsværdige bygninger

For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.



- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig 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. Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.
- c) Oprindelig udsmykning som 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. Der må ikke etableres faste baldakiner.
- d) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Glaspartier i stueetager og høje kældre mod vej må hverken helt eller delvist aflændes eller tilklæbes. Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings- og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas.
- e) Altaner kan kun etableres mod gårdsiden. Altaner på samme bygning skal være ens. Værn skal udføres som en spinkel, åben konstruktion i metal og have en høj grad af transparens. Altanværn må ikke udføres i glas. Altandøre skal svare til eksisterende vinduer i udformning og farve.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

- f) Tagterrasser og tagaltaner kan kun tillades mod gårdsiden og ved udformningen skal der tages hensyn til bygningens tagudformning. Tagterrasser skal så vidt muligt ikke være synlig fra gadesiden, og skal placeres med værn i en mindste afstand fra gadeflugten inden for en 45 grader taghældning.
- g) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.
- h) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsløft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.
- i) Kviste kan etableres i eksisterende tag og skal udføres med hensyn til underliggende facadevinduer og bygningens arkitektur i øvrigt, som eksisterende eller med zink i flunker og malet front.

## Stk. 2. 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 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. 3. 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 udformes skulpturelt og 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. 4. Antenneanlæg

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

## § 6. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealer

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Tagterrasser kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.

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

### Stk. 2. Byrum

Byrummet mod Bremerholm skal indrettes som vist på tegning nr. 2. Byrummet skal fremstå åbent, uden afskærmning eller større overdækninger.

Byrummet skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Udeservering og torvehandel kan placeres som vist på tegning nr. 2.

Der må ikke være permanente bygninger/faste konstruktioner i byrummet.

Der skal friholdes en passage på mindst 3 meter langs bebyggelsen.

Der skal være faste belægninger på mindst 80 % af arealet. Faste belægninger skal være i natursten eller tegl.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage.

Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 2.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i en til to grupper og må ikke optage mere end 20 % af arealet.

### 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.

## § 7. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):  
Boligers, skolars og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46  
Hoteller: 51
- Indendørs med lukkede vinduer:  
Hotellers, boligers, skolars og daginstitutioners opholdsrum: 33  
Administration og liberale erhverv: 38

## Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

## Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 8. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 9. 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.

## § 10. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 152 Strøget, tinglyst den 6. juni 1990, ophæves i sin helhed for matr.nr. 6, 11, 12, 13, 14, 15, 17 og 427 Øster Kvarter, København.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

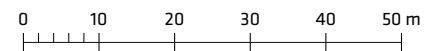
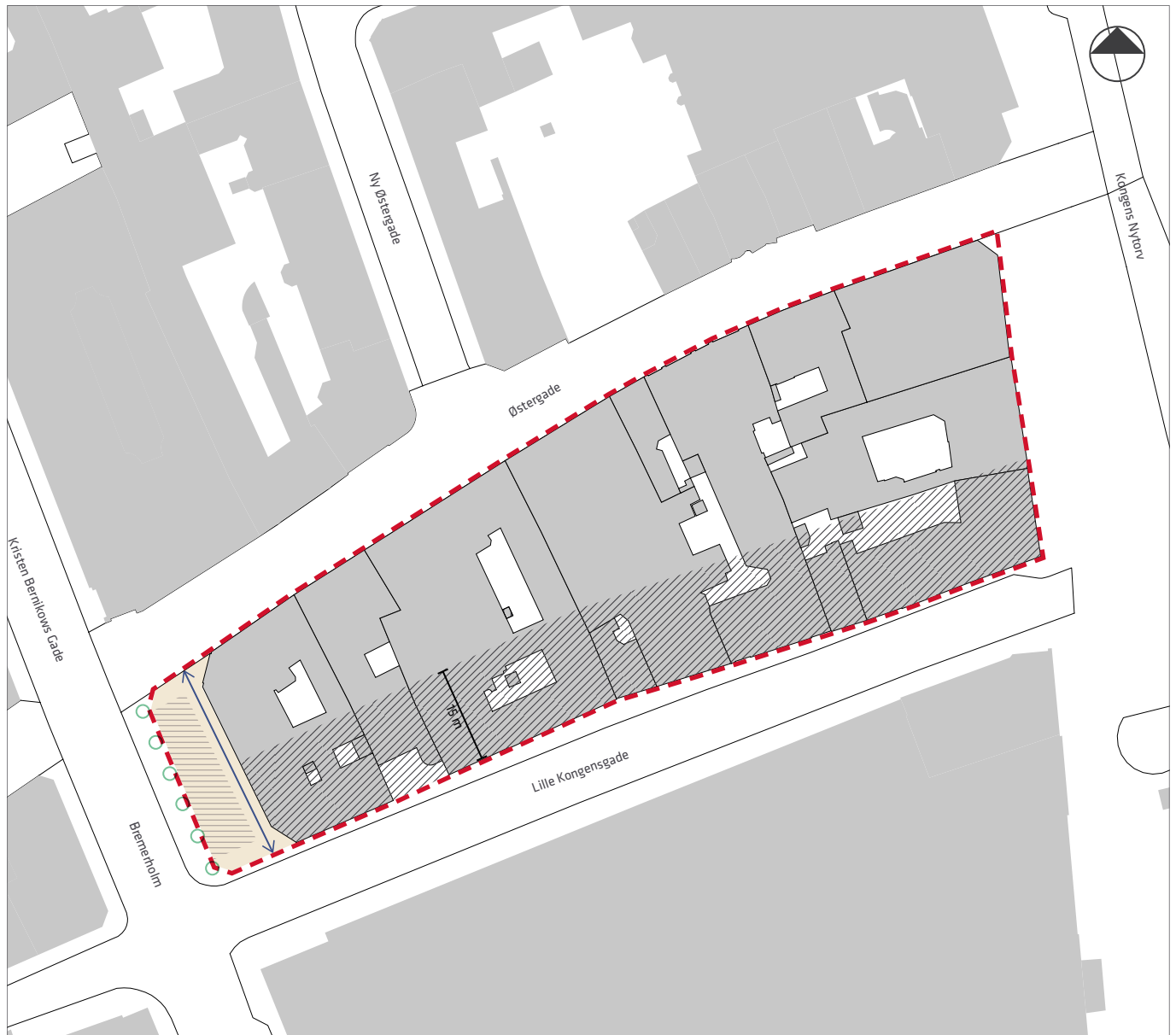


# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - - - Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- 4 Matrikelnumre
- Metrolinje
- - - - - Servitutlinje for metro
- Fredede bygninger
- Bevaringsværdig bebyggelse
- 1-23 Husnumre

## Tegning nr. 2 - Anvendelse og byrum



- Lokalplanens afgrænsning
- //// Stueetager og høje kælderetager skal anvendes til restauranter, jf. § 3, stk. 1
- Byrum
- ==== Udeservering/torvehandel og cykelparkering
- ↔ Passage
- Træer udenfor lokalplanområdet



# 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 17. december 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Lille Kongensgade-karreen.

Høringsperioden løber fra den 4. januar til den 1. marts 2019.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 1. marts 2019**

