

Store Kongensgade 73

Lokalplanforslag

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2012 vedtaget forslag til lokalplan 'St. Kongensgade 73'. Lokalplanområdet ligger i Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2012 til den xx.xx 2012.



Indholdsfortegnelse

Redegørelse for tillægget til lokalplanen

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker	4
Ydre fremtræden	4
Trafik og parkering.....	6
Anvendelse.....	6
Friareal.....	6
Bæredygtighed.....	6
Byliv	6
Lokalplanens indhold.....	6
Miljøforhold	6
VVM	6
MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer	6
Trafikstøj.....	7
Kystnærhedszonen.....	7
Jord- og grundvand	7
Bevaringsværdige bygninger	7
Skyggediagrammer	8

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011	10
Detailhandel.....	10
Boligpolitik.....	10
Varmeplanlægning.....	10
Trafikstøj	11
Bydelsplan	11
Lokalplaner i kvarteret.....	11
Frederiksgade II	11
Strøggadeplan	11
Marmorkirken Metrostationsplads.....	11
Miljø i byggeri og anlæg	11
Regnvand	12

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	13
Jord- og grundvandsforurening	13
Lov om bygningsfredning	13
Museumsloven	13

Lokalplanen

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Området.....	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vejarealet	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 7. Friarealer og parkering.....	15
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	15
§ 9. Bæredygtighed	16
§ 10. Retsvirkninger	16
§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	16

Kommentarer af generel karakter	16
---------------------------------------	----

Tegning 1. Lokalplanområdet	17
-----------------------------------	----

Tegning 3. Facadeopstalter	18
----------------------------------	----

Hvad er en lokalplan

Lokalplan.....	19
Lokalplanforslagets retsvirkninger	19
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	19

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger på bagsiden

I. Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser

Lokalplanens baggrund og formål

Ejendomsselskabet Artha Ejendomme A/S erhvervede i 2009 ejendommen Store Kongensgade 73, med henblik på istandsættelse og genudlejning. På grund af ejendommens dårlige vedligeholdsstand opstod ønsket om at ombygge ejendommen og tilføje to ekstra etager.

Tegnestuen Jens Ladegaard Arkitekter har på vegne af Ejendomsselskabet Artha Ejendomme A/S, udarbejdet et forslag til ombygningen, der udvider etagearealet med ca. 300 m² og tilføjer ca. 89 m² opholdsareal i form af altaner, balkoner og tagterrasse.

På baggrund heraf har ejendomsselskabet anmodet om, at kommunen muliggør realisering af dette projekt gennem udarbejdelse af lokalplan.

Realisering af projektet forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, da det ligger i et historisk område med betydelige kulturhistoriske værdier.

Størstedelen af Indre By og nogle områder på Christianshavn er friholdt for standardiserede bestemmelser. Det skyldes, at der i disse områder er ekstraordinære bevaringshensyn, og at der ønskes en mere fleksibel anvendelse, primært for at muliggøre en yderligere bolig-anvendelse.

Det er planens hovedformål at sikre, at den nye bebyggelses arkitektur og omfang tilpasses stedet og at muliggøre flere boliger i Indre By.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet udgøres alene af matrikel nr.62, Sankt Annæ Vester Kvarter, København, der er ligger i karréen, der afgrænses af Hindegade, St. Kongensgade, Dronningens Tværgade og Borbergade. Ejendommen er et såkaldt ildebrandshus fra 1700-tallet, og det er i Bydelsatlas for Indre By vurderet til middel bevaringsværdi (4). Der er i karréen flere fredede ejendomme.



Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By



"Tietgens Ærgelse" ved Marmorkirken. Bygningen er tegnet af arkitekt Tony Fretton.

Kvarteret, som lokalplanområdet indgår i, ligger ved Frederikstaden, hvori både Frederiks Kirke (Marmorkirken) og Amalienborg indgår. Ejendommen, Store Kongensgade 73, er placeret over for Marmorkirken hvis færdiggørelse blev iværksat af finansmanden C. F. Tietgen. Kirken og den omgivende bebyggelse blev opført i slutningen af 1800-årene. Det sidste hjørne ved Store Kongensgade og Frederiksgade lykkedes det ikke Tietgen at erhverve, og byggegrunden fik derfor navnet 'Tietgens Ærgelse'.

Byggeønsker

Projektet går ud på at ombygge ejendommen og tilføje to ekstra etager samt at udnytte den nye tagetage til tagterrasse.

I forslaget nedrives den eksisterende tagetage, og der opføres i stedet to nye etager samt en tagetage ovenpå det eksisterende hus. Endvidere opføres der i gården et elevator- og trappetårn, i knap fem etagers højde og et mindre ét etagers butikslager i sammenhæng dermed.

Det fremtidige hus vil, med dets fem etager plus tagetage og en samlet højde på ca. 18,7 meter, blive lidt højere end

begge nabohusene, der er i fire etager plus tagetage og hhv. 18,1 og 16,3 m høje. Det nye hus indgår derved fint i gadebilledet, hvor mindre højdeforskelle - skabt af forskellige etage- og hushøjder er kendetegnende. Stueetagen indeholder butikker med adgang fra gadeside. Adgangen til beboelsen sker fra gårdside.

Det nuværende friareal er præget af sparsomt lys grundet den høje bebyggelsestæthed.

Projektet mindsker, i kraft af tilbygningerne, friarealet på terræn yderligere. I stedet erstattes/suppleres det af balkoner, altaner og tagterrasse.

Ydre fremtræden

Bygningens facadeudtryk tager udgangspunkt i husets oprindelige takt, etagehøjde og facadeopdeling, men er en moderne fortolkning af det oprindelige hus. Fortolkningen minder om den overfor liggende nye bebyggelse Frederiksgade 2 og St. Kongensgade 84 og skaber derved en fin sammenhæng.

Mod gaden skaber den symmetriske opbygning et roligt facadeudtryk. Vinduesåbningerne bevarer bredden fra det oprindelige hus, men ændres flere steder til franske altaner.

På tredje og fjerde sal erstattes de to midterste vinduespartier af et tilbagetrukket, sammenhængende glasparti omkring en balkon.

Mod gaden afsluttes taget med hældning og en rektangulær fronton (kvist), så det får samme udtryk som de øvrige, omkringliggende huse.

Mod gården erstattes taget af en større tagterrasse, hvor den åbne kvist danner en overdækning. Tag og kviste inddækkes med kobber eller zink. Render, nedløb og murinddækninger vil være i samme materiale som taget. Facaden vil fremstå som det oprindelige hus, pudset eller malet i en lys nuance og uden udsmykning eller gesimser.



Visualiseringer, der viser projektets i relation til den eksisterende facaderække. Illustrationer af Jens Ladegaard Arkitekter.



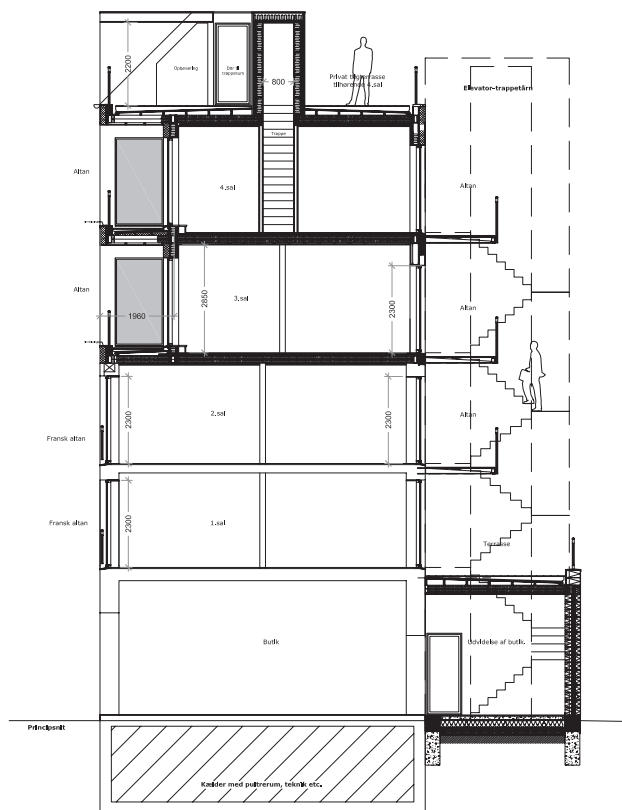
Den eksisterende facaderække. Illustration af Jens Ladegaard Arkitekter.



Projektet set i sammenhæng med den eksisterende facaderække. Illustration af Jens Ladegaard Arkitekter.



Fakta	Eksisterende forhold	Nybyggeri
Grundareal	165 m ²	165 m ²
Bebygget areal	80 m ²	117 m ²
Etageareal	228 m ²	525 m ²
Friareal på terræn	85 m ²	48 m ²
Friareal på altaner/ terrasser		89 m ²
Samlet friareal		146 m ²
Bebyggelsesprocent	138	318



Snit 1:200. Illustration af Jens Ladegaard Arkitekter

Mod gården ændres facaden ved etableringen af elevator- og trappetårnet der betjener fire etager. Til den ene side etableres der også her altaner med glasværn til den anden side er der almindelige vinduer.

Elevator- og trappetårnets to mure fremstår som selve huset, pudset og malet. Den tredje facade består af fem vinduespartier, der vandret inddeles af etageadskillelsen og lodret af vindues opsprosningsen.

Trafik og parkering

Parkeringsnormen for bil er i størrelsesordenen 1 pr. 200 m² og ikke derover.

Parkering etableres ikke på grunden, men findes et andet sted og sikres ved deklaration.

Der skal ligeledes etableres cykelparkering i omfanget 2,5 pladser pr. 100 m² for boliger, 1,5 pr. 100 m² for erhverv samt 4 pladser pr. 100 m² for butikker.

Den begrænsede arealudvidelse har ikke nævneværdig indflydelse på trafikken. De eksisterende vejlinjer oprettholdes.

Anvendelse

Bygningen indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv i hele stueetagen, idet der dog i henhold til lokalplanen er mulighed for, tillige at anvende 1. sal til serviceerhverv, så som butikker, restauranter, liberaleerhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. De øvrige etager indrettes til helårsboliger. Tagetagen udnyttes primært til friareal.

Friareal

Københavns Kommune

Friarealet på terræn i dag udgør ca. 85 m². Det fremtidige friareal på terræn vil være ca. 48 m², da de nye tilbygninger i gården optager arealet.

Til gengæld øges det samlede opholdsareal ved etablering af altaner, balkoner og tagterrasser, hvilke vil have bedre lysforhold end gårdarealet.

Gården, der moderniseres, vil i fremtiden blive beplantet og indeholde opholdsmuligheder, som borde og bænke samt overdækket cykelparkering og affaldsrum.

Bæredygtighed

I kraft af modernisering, og de nye etagers opførelse som lavenergiklasse 2015, forventes det samlede energiforbrug at falde.

Mod gaden er der ikke stillet krav til grønne tage, da hældningen ikke muliggør det, og det desuden vurderes at være fremmed for gaden. Tagene på trappe- og elevatortårn, samt skurbebyggelse i gården vil blive udformet som grønne, hvor hældningen tillader det.

Byliv

Stueetagen indrettes til butikker, caféer, restaurant eller lignende som strøggadelokalplanen for St. Kongensgade foreskriver. Den vil være åben og adgangsgivende og understøtte gadens byliv.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør projektet og optager bestemmelser, der sikrer at projektets arkitektoniske udtryk fastholdes.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og det anses dermed ikke for at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. Nr 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. Nr. 936 af 24. september 2011).

Det skyldes at lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Planen giver mulighed for opførelse af en bebyggelse, som ikke i forhold til omgivelserne og den hidtidige planlægning medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

Det er i denne vurdering lagt til grund, at der er tale om opførelse af en bebyggelse i et udbygget, bymæssigt område, og at bygningen omfangsmæssigt er yderst begrænset.

Realisering af det muliggjorte projekt vurderes at have positiv byarkitektonisk betydning, da det forbedrer standen af ejendommen.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i Store Kongensgade er i 1,5 meters højde over 75 db (Lden), og mellem 70 og 75 db (Lden) i 4 meters højde og ligger dermed over Kommueplan 2011's øvre grænse. Det vil derfor være nødvendigt med afværgende tiltag, fx i form af 3G vinduer eller lign. foranstaltninger.

Kystnærhedszonen

Da lokalplanen muliggør opførelse af en bygning, hvis højde ikke overstiger den øvrige bebyggelse i Store Kongensgade, vil bygningen ikke have nogen indflydelse på kystmiljøet, hvorfor der ikke er redegjort for det.

Jord- og grundvand

Center for Miljø har ingen kendskab til jord- eller grundforurening på matriklen.

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø. Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningen Store Kongensgade 73 har middel bevaringsværdi (4 i Save registret).

Københavns Museum har i den interne høring bemærket at Store Kongensgade 73 er det ældste i hus husrækken og formentlig er bygget i 1750erne. Bygningen er hundrede år ældre end de omkringliggende huse, som netop er en til to etager højere. Den lavere bygning fortæller således historien om forskellige tiders byggeskik.

- Fredede bygninger
- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)



Bevaringsværdig bebyggelse i området

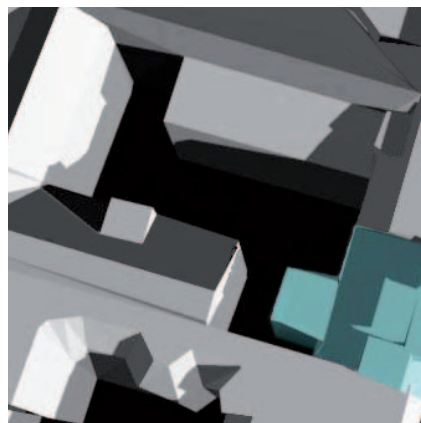
FOTOVINKELKORT

EKSISTERENDE EJENDOM

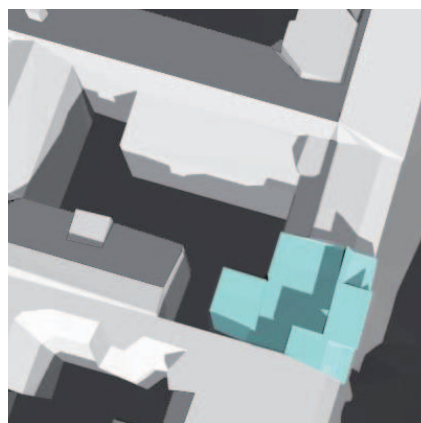
BEBYGGELSESFORSLAG



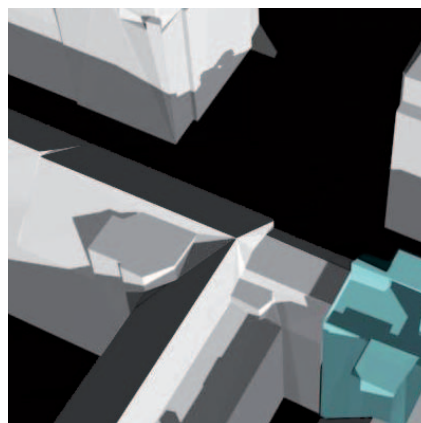
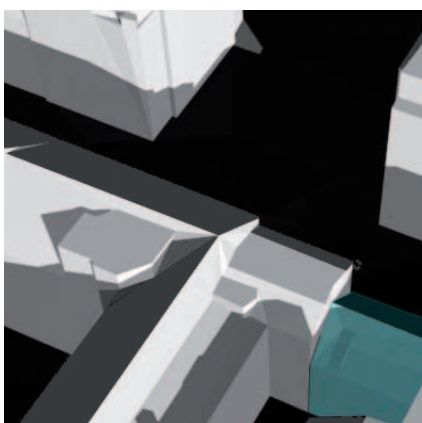
21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



Skyggediagrammer

I marts måned vil der, efter kl. 12, være en mindre forøgelse af skygefaldet på den nordligt liggende bygning i gårdrummet.

Om eftermiddagen, falder skyggen på St. Kongensgade og rammer derfor den underste etage på den skråt, overfor liggende ejendom.

I juni, hvor solen står højere, er skygevirksomheden på gårdarealet større, frem til midt eftermiddag. Derefter falder den forøgede skygge, på den overfor liggende ejendom.

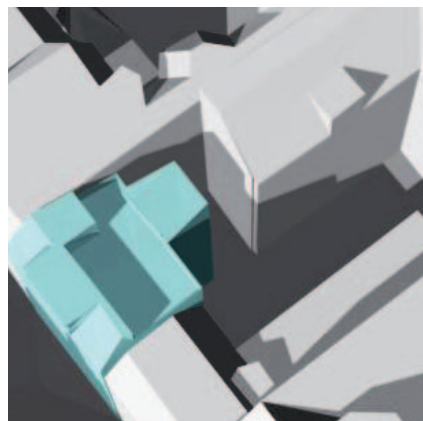
FOTOVINKELKORT

EKSISTERENDE EJENDOM

BEBYGGELSESFORSLAG



21. juni kl. 09.00



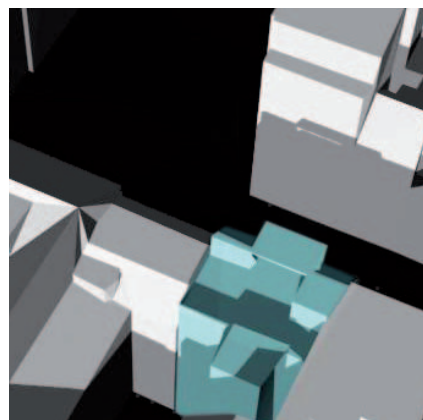
21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

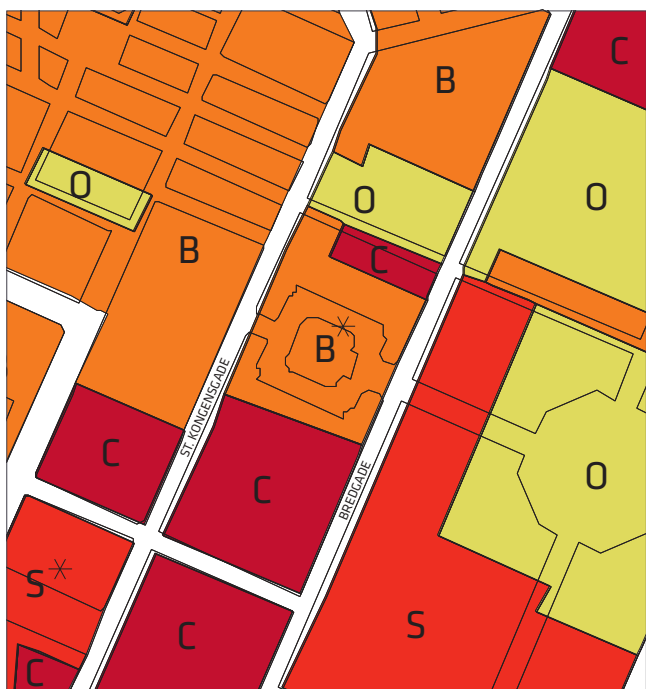
Kommuneplan 2011 fastlægger området til B- område, boliger, værende helårsboliger. Det kan også indeholde kollektive anlæg og institutioner samt andre service-funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan tillades indtil 10 pct. boliger uden helårs-status. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage.

Parkeringsnormen er min. 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Max. 1 pr. 100 m².

Der er ikke i rammerne fastsat grænser for bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent.

Lokalplanområdet indgår i det store sammenhængende område i Indre By, der udpeges som område med bevaringsværdige bebyggelser. Inden for disse områder stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning. Lokalplaner skal derfor blandt andet indeholde detaljerede retningslinjer for bebyggelsens ydre fremtræden.

Der muliggøres opførelse af sluttet randbebyggelse med etageantal og en husdybde svarende til det i karréen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys - og friarealforhold.



Rammerne i Kommuneplan 2011

Detailhandel

Lokalplanområdet indgår i det regionale center i City, hvor bruttoetagearealet til butikksformål, i medfør af Kommuneplanens bestemmelser om detailhandelen, må øges med 40.000 m².

Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 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 man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Det betyder, at lokale fælles solvarme-anlæg ikke kan indregnes i energirammen som fælles Vedvarende Energi-anlæg. Dette gælder for både lavenergiklasse 2015 samt energiklasse 2020. Indregning af fælles VE-anlæg er desuden betinget af, at ejerne af bygningerne bidrager økonomisk til etablering af VE-anlægget.

Ifølge Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21/06/2011, skal kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarme for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Blokvarmecentraler (større end 250 kW) skal dog forsynes med fjernvarme, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette. Etablering af blokvarmecentraler samt omlægning og udvidelse af fjernvarmenettet kræver, at der udarbejdes et projektforslag, typisk af Københavns Energi, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Fjernvarme anses stadig for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Trafikstøj

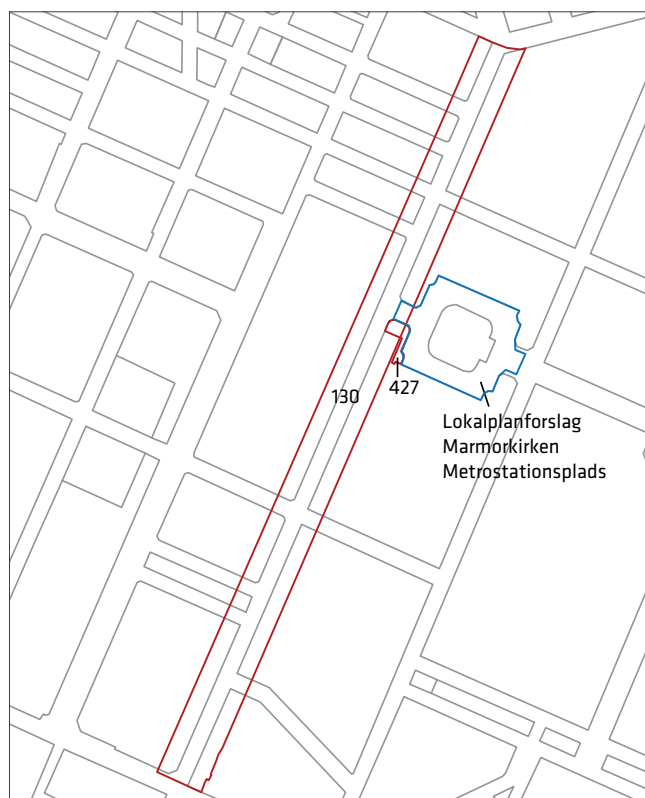
Store Kongensgade 73 overstiger grænseværdien for støj ved beboelse og projektet vil derfor blive udformet med de nødvendige foranstaltninger, for at kunne overholde Kommuneplan 2011's krav til den specifikke anvendelse (Jf. § 9 stk 1 og 2).

Bydelsplan

Bydelsplanen for Indre By 2011 omhandler følgende, for projektet, væsentlige punkter:

- Vigtigheden af at opretholde og videreudvikle Indre By, som en bydel, hvor der bor mennesker, for at skabe tryk og liv for både beboere og besøgende. Udover bopælspligt i andels- og ejerlejligheder, ønskes det derfor, at der arbejdes på at konvertere erhvervslejligheder til boliger og på at skabe attraktive beboelsesområder med grønne gårde, for at fastholde børnefamilier i byen.
- At mange beboere føler sig generet af støj fra både trafik og natteaktiviteter i hverdagen, og at indretningen af lejligheder, med soverum mod gården, og muligheden for at lydisolere fredede ejendomme, er vigtig for at mindske problemet.
- At tilgængeligheden til boliger skal øges ved at etablere elevatorer, hvor det er muligt.

Bydelsplan for Indre By - Christianshavn 2011 er udarbejdet i et samarbejde mellem Indre By - Christianshavns Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen i Københavns



Lokalplaner i området

Kommune. Lokaludvalgene har været ansvarlige for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen.

Bydelsplanen angiver Lokaludvalgenes og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer hertil. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 1. december 2011.

Lokalplaner i kvarteret

Frederiksgade II

I 2008 blev lokalplan nr. 427, 'Frederiksgade II', vedtaget. Den omfattede ovennævnte byggegrund, Frederiksgade 2, samt nabogrunden og muliggjorde opførelsen af den nye bygning, tegnet af det engelske arkitektfirma Tony Fretton Architects. Bygningen er realiseret.

Strøggadelokalplan

Store Kongensgade er omfattet af lokalplan nr. 130 (vedtaget og tinglyst i 1989), der fastlægger anvendelsen af stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv i form af butikker, cafeer, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Marmorkirken Metrostationplads

I byrummet mellem Marmorkirken og Store Kongensgade er den nye Cityring planlagt til at have stop. Der er udarbejdet en særskilt lokalplan for pladsen til stationen. Indretningen af stationen vil ske under hensyntagen til Marmorkirken og den omkringliggende bebyggelse, 'Marmorkirken Metrostationplads' udgør plangrundlaget for denne metroplads, som forventes vedtaget inden udgangen af 2012.

Lokalplanen kan ses på www.kk.dk/boligogbyggeri

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

III. Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald, skal der afsættes plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, batterier og storskrald foruden dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald, skal der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles gårdstationer.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener og indkøbscentre skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

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. Jordforureningslovens § 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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø,

Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Lov om bygningsfredning

Der er ikke fredede ejendomme i lokalplanområdet.

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.

Lokalplan 'St. Kongensgade 73'

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for "St. Kongensgade 73" matr.nr 62 , Sankt Annæ Vester Kvarter, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er;

- At muliggøre tilføjelsen af to ekstra boligetager, til den nuværende treetages ejendom
- At sikre at både den overordnede proportionering, detaljeringen og materialevalget bliver præget af høj kvalitet, der gør at projektet tilpasser sig den tilstødende og omkringliggende arkitektur i et område med store kulturhistoriske værdier
- At sikre at påbygningens facader og de eksisterende facader fremstår som en helhed
- At trappetårnet og lagerbygningen arkitektonisk indgår som en integreret del af det nye hus, i samme materialer og detaljeringsgrad.
- At sikre at bebyggelsen udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1, og omfatter ejendommen matr.nr. 62 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. november 2012 udstykkes i området

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

Området fastlægges til helårsboliger.

Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

- a) Den nederste etage - stueetagen eller kælderen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende.
- b) Bygningens første sal må anvendes enten til helårsbeboelse eller serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk

Stk. 2

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterrum til boligen.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres

efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Kommentar

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

Stk. 3

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 4

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 5

Det samlede etageareal til detailhandel må ikke overstige 220 m², og etagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 220 m²

§ 4. Vejarealet

Den eksisterende vejlinje mod St. Kongensgade opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelse må kun opføres inden for det på tegning 1 viste byggefelt. Bebyggelse skal opføres som sammenhængende bebyggelse i hele byggefeltets grænse mod Store Kongensgade.

Stk. 2

Tagetagen skal anvendes som tagterrasse for den underliggende bolig

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Bygningen skal fremstå i overensstemmelse med de på tegning 2 viste facadeopstalter og angivne højder. Den maksimale bygningshøjde må være 18,7 m. Den maksimale gesimshøjde må være 16,4 m.

Stk. 2

Facader og tag skal med hensyn til gesimshøjde og total bygningshøjde, samt facadernes dimensioner og opdeling, være i overensstemmelse med de på tegning 3 viste facader af bebyggelsen.

Stk. 3

Vedrørende detaljeringen af bygningen gælder følgende:

- Facader skal fremstå i en pudset eller malet overflade i en lys nuance
- Vinduer og døre skal mod gård og gade udføres i metal eller træ. De skal detaljeres så de fremstår spinkle og være malede i en mørk nuance, fx antrazitgrå
- Tag, tagrender og murinddækninger skal være i metal og alle i samme materiale
- Mod gaden og gården skal værn på altaner, tagterrasse og franske altaner være i fladbøjet stål med hærdet glasplade og hårdtræs håndliste
- Glas skal fremstå transparent eller translucet og må ikke udføres med spejlvirkning
- Trappe- og elevatorbygningen skal i materialer og overfladebehandling fremstå som den nye hovedbygning

Stk. 4

Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur eller placeres inden for bygningsvolumenet jf. i øvrigt stk. 1.

Stk. 5

Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelysning, udhængsskabe, udvendig solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farve, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bygningens anvendelse, må finde sted.

Kommentar

Med hensyn til skiltning og reklamering m.v. henvises til, at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltådt publikationen "Facader og skilte i København", der bl.a. indeholder retningslinjer og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Retning linjerne vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af bestemmelserne i lokalplanen.

Stk. 6

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader eller facader synlige fra vej og pladser.

Stk. 7

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner

§ 7. Friarealer og parkering

Stk. 1

Parkeringsdækningen skal udgøre og må ikke overstige 1 plads pr. 200 m² etageareal.

Kommentar

På grund af byggefeltets og friarealets begrænsede størrelse vil kommunen være indstillet på at meddele dispensation fra parkeringskravet mod at bygherre ved dispensation forpligter sig til at indrette parkeringen, når forvaltningen måtte forlange dette, eller at indbetale til en parkeringsfond, hvis en sådan skulle blive oprettet.

Stk. 2

Ubebyggede arealer skal indrettes som friarealer, dog med mulighed for at etablere overdækket cykel- og affaldshåndtering

Stk. 3

Der skal etableres altan/ balkon/tagterrasse til alle boliger.

Stk. 4

Der skal etableres overdækket cykelparkering i størrelsesorden 2,5 pladser pr. 100 m² til boliger, 4 pladser pr. 100 m² til butikker og 1,5 plads pr. 100 m² ved erhverv. Cykelparkeringen skal være overdækket og desuden etableres med grønne tage i det omfang det er muligt.

Stk. 5

Gården skal begrønnes vha. fx klatrebeplantning og/eller mindre træer og indrettes til ophold

Stk. 6

Der skal etableres overdækket affaldshåndtering, der etableres med grønne tage i det omfang, det er muligt.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Jf. dog § 5 stk. 1.

Stk. 2

Det skal sikres at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB (Lden) fra vejtrafik i sove- og opholdsrum.

Stk. 3

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB (Lden) fra vejtrafik.

Stk. 4

Det indendørs støjniveau, ved serviceerhverv, med delvist åbne vinduer ikke overstiger 51 dB(Lden).

Kommentar

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Der kan dog ved huludfyldning tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 73 dB.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

§ 9. Bæredygtighed

Stk. 1

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. bygningsreglementet

Kommentar

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse.

Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler), og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibygning. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette.

§ 10. Restvirkninger

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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

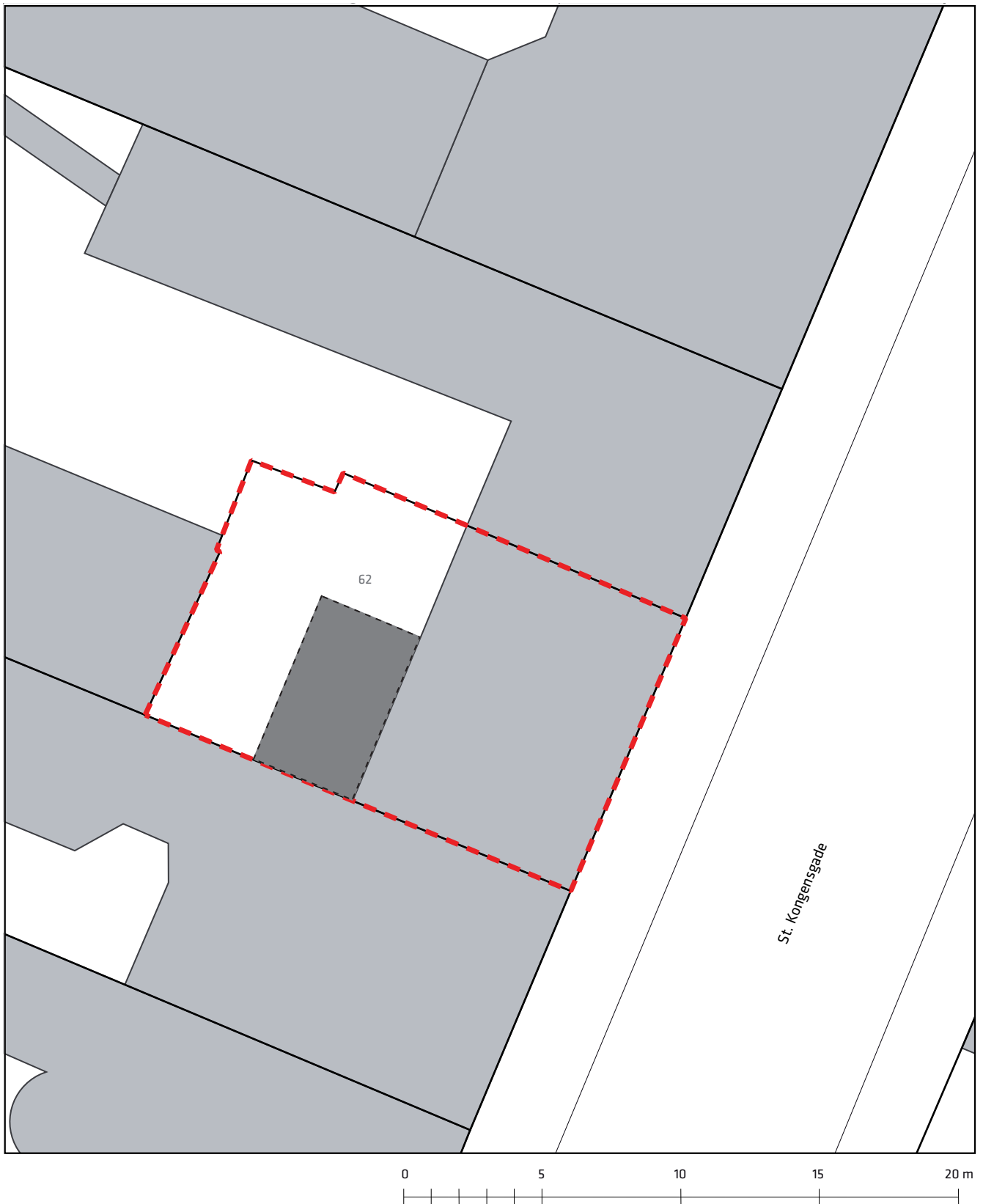
§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter




Lokalplan nr. 130 "St. Kongensgade", tinglyst den 14. september 1989 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.
- 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 - Lokalplanområdet



-  Lokalplanområde
-  / xx Gældende matrikelskel / matrikelnummer
-  Udvidelse af byggefelt

Tegning nr. 2 - Facadeopstalter



Facade mod St. Kongensgade 1:150 - Illustration af Jens Ladegaard Arkitekter

Facade mod gårdrum 1:150 - Illustration af Jens Ladegaard Arkitekter

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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx.xx 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan 'St. Kongensgade 73'.

Høringsperioden løber fra den xx.xx 2012 til den xx.xx 2012.

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

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade planforslaget.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
Tlf.: 33 66 35 00
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xx 2012.

