

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** Svar: Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager om påtænkt byggeri Amagerbrogade, 2300 København S – eDoc sag 2020-0111598

**Fra:** TMFKP BA Rådhuspost  
**Sendt:** 15. maj 2020 16:17  
**Til:** Jakob Næsager (Borgerrepræsentationen)  
**Emne:** Svar: Politikerspørgsmål fra Jakob Næsager om påtænkt byggeri Amagerbrogade, 2300 København S – eDoc sag 2020-0111598

Kære Jakob Næsager

Tak for din henvendelse til teknik- og miljøborgmester Nina Hedeager Olsen den 11. maj 2020 vedrørende Teknik- og Miljøforvaltningens dialog med en tegnestue om et muligt byggeprojekt på hjørnet af Amagerbrogade og Middelgrundsvej. Borgmesteren har bedt mig svare, da det vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har indledt forhåndsdialog med [redacted] om opførelse af et udslusningshjem for svage og udsatte borgere på Amagerbrogade. Forvaltningen har ikke modtaget en konkret ansøgning om byggetilladelse, men alene indledt dialog om en vurdering af de planmæssige forhold. På baggrund af de oplysninger, som er tilgængelige på nuværende tidspunkt, er det forvaltningens vurdering, at der ikke er noget i **den eksisterende lokalplan eller kommuneplan, som er til hinder for projektet.**

Lokalplanen for området angiver ikke nogen bebyggelsesprocent. I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger (B3-område) med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 110. Imidlertid er det ønskede projekt placeret på en hjørnegrund, og af Kommuneplan 2019 fremgår det om randbebyggelse, at: "Ved afrunding af randbebyggelse eller etablering af ny randbebyggelse kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inklusive de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende". På den baggrund mener forvaltningen, at det drøftede projekt – for så vidt angår bebyggelsesprocenten – ligger inden for de politisk bestemte rammer i kommuneplanen.

Endvidere har en kommuneplan – modsat en lokalplan – ingen retsvirkning, og forvaltningen har derfor i den pågældende sag pligt til, uanset bestemmelserne i kommuneplanen, at foretage en helhedsvurdering, som vurderer et muligt byggeprojekt på baggrund af:

1. Bebyggelsens omfang i forhold til anvendelsen og til området.
2. Hensynet til lysforhold og indbliksgener for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.
3. Tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
4. Tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab.
5. Tilstrækkelige parkeringsarealer.
6. Hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Imidlertid har forvaltningen som nævnt ovenfor endnu ikke modtaget en ansøgning om byggetilladelse, og der er derfor på nuværende tidspunkt ikke noget grundlag for at foretage denne helhedsvurdering. Jeg kan dog oplyse, at forvaltningen løbende har svaret på spørgsmål fra omkringboende til matriklen, som har udvist stor interesse i den henvendelse, forvaltningen har fået fra tegnestuen. Til orientering har jeg derfor medsendt svar om sagen, som forvaltningen allerede har afgivet til medlem af borgerrepræsentationen Gorm Anker Gunnarsen og en privat borger, som – på vegne af en kreds af omkringboende – har henvendt sig til kommunen om det drøftede projekt.

Jeg håber, at du på den baggrund har fået fyldestgørende svar på din forespørgsel.

Med venlig hilsen

**Hans Christian Karsten**

Vicedirektør

Byens Anvendelse

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** Svar: Politikerspørgsmål fra Gorm Anker Gunnarsen om Nyt projekt på Amagerbrogade og Middelgrundsvej overskrider kommuneplanens rammer og negligerer kommunens vejledninger - eDoc 2020-0092729

**Fra:** TMFKP BA Rådhuspost

**Sendt:** 23. april 2020 15:38

**Til:** Gorm Gunnarsen (Borgerrepræsentationen)

**Emne:** Svar: Politikerspørgsmål fra Gorm Anker Gunnarsen om Nyt projekt på Amagerbrogade og Middelgrundsvej overskrider kommuneplanens rammer og negligerer kommunens vejledninger - eDoc 2020-0092729

Kære Gorm Anker Gunnarsen

Tak for henvendelse fra den 14. april 2020 om en række forhold i relation til forvaltningens igangværende forhåndsdialog om en eventuel byggesag på hjørnet af Amagerbrogade og Middelgrundsvej (Amagerbrogade). Jeg svarer, da spørgsmålene vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Forvaltningen har indledt forhåndsdialog med \_\_\_\_\_ om en nedrivning af eksisterende lav bebyggelse og opførelse af ungdomsboliger i samme højde som det omkringliggende 5-etagers byggeri. I forbindelse med dialogen har forvaltningen foretaget en planmæssig vurdering. \_\_\_\_\_ har sidenhen justeret ønskerne til byggeprojektet med henblik på, at det – med samme ydre udformning – skal danne ramme om aflastningshjem og botilbud for svage og udsatte borgere. Forvaltningen har i forbindelse med forhåndsdialogen været i løbende kontakt med naboer til det drøftede projekt.

Forvaltningen har ikke modtaget en konkret ansøgning om byggetilladelse. Vi har derfor endnu ikke foretaget den helhedsvurdering, som er en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse i den pågældende sag, men alene foretaget en vurdering af de planmæssige forhold. I forbindelse med den helhedsvurdering, som er en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse, vil følgende forhold blive lagt til grund:

1. Bebyggelsens omfang i forhold til anvendelsen og til området.
2. Hensynet til lysforhold og indbliksgener for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.
3. Tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
4. Tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab.
5. Tilstrækkelige parkeringsarealer.
6. Hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

*Det drøftede projekts overskridelse af bebyggelsesprocenten*

Lokalplanen for området regulerer ikke bebyggelsens omfang. I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til boliger (B3-område) med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 110. Imidlertid har kommuneplanen ikke – som en lokalplan – retsvirkning og forvaltningen skal derfor foretage en helhedsvurdering som nævnt ovenfor.

Det drøftede projekt overskrider den i kommuneplanen angivne bebyggelsesprocent, men er placeret på en hjørnegrund og udfylder et hul i bebyggelsen. Forvaltningen har i forbindelse med den planmæssige vurdering og i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 svaret \_\_\_\_\_ følgende:

”For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, herunder i stedet for utidssvarende byggeri, i eksisterende karréer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inklusive de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende ”.

### *Grænseværdier for støj i relation til det drøftede projekt*

Byggeriet er placeret langs Amagerbrogade, hvorfor der i området er meget trafikstøj. Bygningsreglementet (BR 18) regulerer støjniveauet inde i et byggeri, men ikke støjniveauet på de omkringliggende arealer. Det drøftede projekt skal derfor – hvis der skal kunne udstedes byggetilladelse – overholde BR 18s bestemmelser om støj inde i byggeriet. Imidlertid har forvaltningen ikke hjemmel til at afvise at udstede byggetilladelse med henvisning til støjniveauet på de omkringliggende arealer.

### *Det drøftede projekts påvirkning af luftforureningen i området*

Tilsvarende grænseværdier for støj i området, så har forvaltningen ikke hjemmel til at afvise at udstede en byggetilladelse med henvisning til luftforureningen i området. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt data, som kan lægges til grund for at vurdere det drøftede projekts indvirkning på luftforureningen i området.

### *Vurdering af tabet af historisk fornemmelse ved gennemførelse af det drøftede projekt*

Det drøftede projekt forudsætter nedrivning af et byggeri med middel bevaringsværdi (SAVE 5). Den nærmeste nabobygning har en lav bevaringsværdi (SAVE 7). Det er på den baggrund ikke forvaltningens umiddelbare vurdering, at en gennemførelse af det drøftede projekt vil påvirke den historiske fornemmelse i området. Såfremt de eksisterende bygninger måtte ønskes bevaret, vil et eventuelt afslag på byggetilladelse med henvisning til bevaringsforhold forudsætte, at der nedlægges et § 14-forbud efter planloven. Et § 14-forbud medfører, at der inden for et år skal udarbejdes og vedtages en lokalplan for området, hvor der fastlægges bevaringsbestemmelser for den eksisterende bygning.

Med hensyn til det videre forløb, så fortsætter forvaltningen dialogen med \_\_\_\_\_ i det omfang, det er nødvendigt. Såfremt \_\_\_\_\_ fremsender en konkret ansøgning om byggetilladelse, vil den blive behandlet med afsæt i en helhedsvurdering, der funderes på de ovenfor beskrevne principper.

Jeg håber, at du hermed har fået svar på henvendelsen.

Med venlig hilsen

**Hans Christian Karsten**

Vicedirektør

Byens Anvendelse

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** Vedr. påtænkt byggeri Amagerbrogade, 2300 København S

---

**Fra:** Pernille Svenstrup  
**Sendt:** 12. maj 2020 14:32  
**Til:** Borger  
**Cc:** TMFKP BA CBY RÅDHUSBESTILLINGER  
**Emne:** VS: Vedr. påtænkt byggeri Amagerbrogade, 2300 København S

Kære

Tak for din henvendelse af 4. maj til Københavns Kommune, herunder en række politikere og ansatte i kommunen. Jeg svarer på det, da sagen hører under mit ansvarsområde i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Det er korrekt, at forvaltningen har indledt forhåndsdialog med en tegnestue, som – på vegne af ejeren af grunden – ønsker at opføre en ejendom på hjørnet af Amagerbrogade og Middelgrundsvej med henblik på at etablere et udslusningshjem for nogle af byens mest svage og udsatte borgere. Som du ganske rigtigt refererer, har kommunen i sagsforløbet gjort opmærksom på, at der skal foretages en helhedsvurdering af projektet, når det foreligger konkret i form af en ansøgning om byggetilladelse. Forvaltningen har ikke modtaget en konkret ansøgning om byggetilladelse og har derfor endnu ikke foretaget den helhedsvurdering, som er en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse i den pågældende sag. Således er forvaltningen alene i gang med at vurdere de planmæssige forhold og det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at der ikke er noget planmæssigt til hinder for projektet. I forbindelse med den helhedsvurdering, som er en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse, vil følgende forhold blive lagt til grund:

1. Bebyggelsens omfang i forhold til anvendelsen og til området.
2. Hensynet til lysforhold og indbliksgener for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.
3. Tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
4. Tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab.
5. Tilstrækkelige parkeringsarealer.
6. Hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

I vurderingen af de enkelte forhold henholder forvaltningen sig til lovgivningen på området, politiske ønsker til byens udvikling i form af planer og politikker samt præcedens på området, herunder i form af afgørelser fra nationale klageinstanser på byggesagsområdet. Endvidere har jeg sørget for, at din henvendelse bliver journaliseret med henblik på at indgå i helhedsvurderingen, når den forventeligt foretages. Afhængigt af en konkret vurdering, vil der muligvis også skulle foretages høring af omkringboende i forbindelse med sagsbehandlingen af en ansøgning om byggetilladelse.

Der er en række forhold i din henvendelse, som vanskeligt lader sig besvare, da de foregriber resultaterne af den helhedsvurdering, som endnu ikke er foretaget. Jeg har derfor i det følgende forsøgt at svare på de forhold, hvor der efter min vurdering er etableret et grundlag for at svare.

### Ad 1

Du skriver i din henvendelse – med henvisning til, at kommunen i forbindelse med den planmæssige vurdering har henvist til kommuneplanen for så vidt angår bebyggelsesprocent - at: ” det må antages,

at de andre bestemmelser i kommuneplanen også vil være gældende for byggeriet. Her tænkes specielt på anvendelse, støjforhold og fælles gårdmiljø.”

Når forvaltningen refererer til kommuneplanen i den tidligere planmæssige vurdering, skyldes det, at lokalplanen for området ikke fastlægger bestemmelser for bebyggelsesprocenten. I sådanne tilfælde er det praksis, at forvaltningen forholder sig til de politiske ønsker til byens udvikling, som er anført i kommuneplanen. I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger (B3-område) med en bebyggelsesprocent der ikke overstiger 110. Imidlertid er det ønskede projekt placeret på en hjørnegrund, og af Kommuneplan 2019 fremgår det endvidere om randbebyggelse, at: ”Ved afrunding af randbebyggelse eller etablering af ny randbebyggelse kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inklusive de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende”.

På den baggrund mener forvaltningen, at det drøftede projekt – for så vidt angår bebyggelsesprocenten – ligger inden for de politisk bestemte rammer i kommuneplanen. Endvidere har en kommuneplan – modsat en lokalplan – ingen retsvirkning og forvaltningen har derfor pligt til, desuagtet bestemmelserne i kommuneplanen, at foretage en helhedsvurdering som anført oven for.

#### **Ad 2**

Du skriver i din henvendelse, at: ” Der er også muligheden for, at kommunalbestyrelsen modsætter sig opførelsen af bebyggelsen jf. planloven § 12 stk. 3.”

Imidlertid fremgår det af den pågældende bestemmelse i planloven, at: ”Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt”. Der er udarbejdet en lokalplan for området og forvaltningen har derfor ikke hjemmel til at afvise en ansøgning om byggetilladelse med henvisning til den anførte bestemmelse.

#### **Ad 3**

Du skriver i din henvendelse, at: ” Et lignede projekt på Siljengade for blev af Københavns Kommune kategoriseret som hotel”.

Københavns Kommune har på Siljengade givet byggetilladelse til indretning af et mindre omsorgscenter for . Omsorgscenteret er i henhold til Bygningsreglement 18 (BR18), § 85 om anvendelseskategorier i forhold til brand, placeret i en anvendelseskategori 5. Anvendelseskategori 5 benyttes i bygninger, der er indrettet med sovepladser, men hvor de overnattende ikke kan antages at være bekendt med flugtvejene i bygningen. Anvendelseskategori 5 benyttes altid til hoteller og blandt fagpersoner kaldes kategori 5 populært ”hotelkategorien”. Betegnelsen hotel er således udelukkende brugt, fordi rednings- og indsatsforholdene kan sidestilles med hotel. Af byggetilladelsen fremgår det, at byggeriet anvendes til omsorgscenter.

#### **Ad 4 – generelt**

Du udtrykker generelt i din henvendelse bekymring for sikring af tilstrækkelige friarealer, sikring af hensigtsmæssige lys- og støjforhold, parkeringsforhold, historisk fornemmelse i kvarteret m.v. Disse forhold vil – i forbindelse med sagsbehandlingen på baggrund af en konkret ansøgning om byggetilladelse – indgå i helhedsvurderingen i det omfang kommunen har hjemmel hertil. Imidlertid er det ikke alle de nævnte forhold, som kommunen har hjemmel til at lade indgå i vurderingen af en ansøgning om byggetilladelse. Det gælder eksempelvis støjgener på udenomsarealer hvor forvaltningen alene har hjemmel til at lade støjforholdene inde i det påtænkte byggeri indgå i vurderingen.

Mine svar ovenfor vedrører som nævnt kun forhold, hvor jeg har vurderet, at der i dag er et grundlag for at svare. De øvrige forhold vil indgå i sagsbehandlingen i forbindelse med en helhedsvurdering (lys- og støjforhold, parkeringsforhold og friarealer m.v.), når der foreligger en konkret ansøgning og i det omfang kommunen har hjemmel til at lade dem ligge til grund for vurderingen af ansøgningen. Jeg håber, at du hermed har fået tilstrækkeligt svar på din henvendelse.

Med venlig hilsen

**Pernille Svenstrup**

Enhedschef

Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Anvendelse