



# MIDDELGRUNDSVEJ

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Middelgrundsvej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 1. december 2021 til den 26. januar 2022.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>14</b>
<b>Lokalplanens baggrund og formål</b> .....	<b>3</b>	§ 1. Formål.....	14
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	14
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	14
Miljøforhold .....	7	§ 4. Veje.....	15
Den kystnære del af byzonen .....	7	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
Bevaringsværdige bygninger .....	7	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>9</b>	§ 7. Ubebyggede arealer .....	16
Overordnet planlægning.....	9	§ 8. Støj og anden forurening.....	16
Kommuneplan 2019.....	9	§ 9. Matrikulære forhold .....	17
Lokalplaner i kvarteret .....	9	§ 10. Retsvirkninger .....	17
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	9	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter. ....	17
Miljøkrav til byggeri og anlæg.....	10	Kommentarer af generel karakter .....	17
Spildevandsplan .....	10	Tegning 1 · Områdefrænsning .....	18
Sikring mod oversvømmelse.....	11	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	19
Vandforsyningsplan .....	11	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	20
Varmeplanlægning .....	11	Tegning 3 · Veje.....	21
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>12</b>	Tegning 4 · Bevaringsværdige bygninger.....	22
Affald .....	12	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>23</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	12	<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>
Museumsloven.....	13		
Rottesikring .....	13		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	13		

# Redegørelse



Området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at bevare bygningen på Amagerbrogade 135-137 og Middelgrundsvej 2 A-C fra 1880. Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommen er truffet i Teknik- og Miljøudvalget. Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 158 med tillæg 1 som muliggør serviceerhverv i stueetagen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Amagerbrogade 135-137 er beliggende på hjørnet til Middelgrundsvej, og ligger ca. midtvejs på østsiden af Amagerbrogade i Sundbyerne, på den del af Amager, der først blev indlemmet i Københavns Kommune i 1902.

Oprindelig var det en del af Tårnby Kommune med de to landsbyer Sundby Vester og Sundby Øster, der i nogen grad havde været påvirket af nærheden til København, en udvikling der for alvor tager fart i anden halvdel af 1800-tallet, hvor tilflytningen stiger voldsomt. Fra 1870-90 fordobles befolkningen, hoved-



Områdets placering i bydelen.

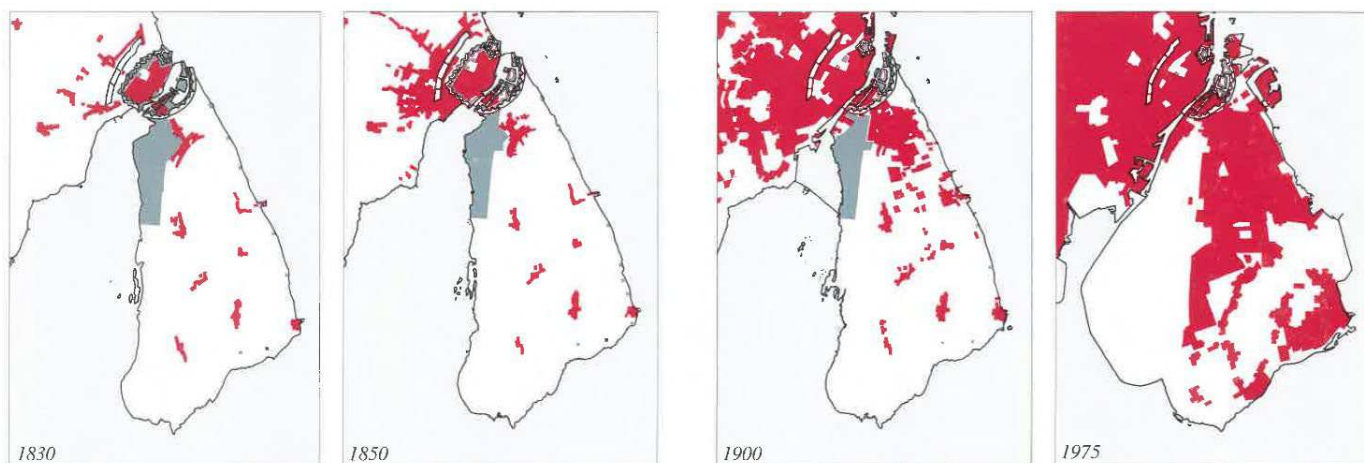
sageligt af ubemidlede, der ikke gav skatteindtægter, hvilket sætter Tårnby Kommune under pres, og i 1895 bliver Sundbyerne udskilt som selvstændig kommune, for så at blive indlemmet i Københavns Kommune i 1902.

### Egenart

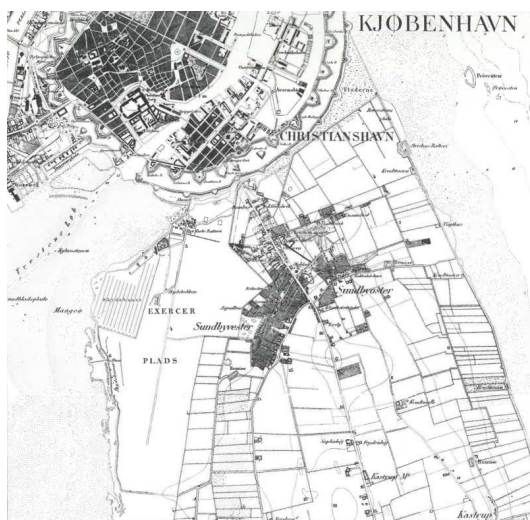
Oprindelig hed denne del af Amagerbrogade Amager Landevej og var en del af kongevejen til Store Magleby og Dragør. Da befolkningstilvæksten tager til, begynder en forstadsagtig bebyggelse af området omkring Sundbyerne. Mod slutningen af århundredet, og efter kommunesammenlægningen i 1902, hvor gaden bliver til Amagerbrogade, breder den karréstruktur sig, som præger området i dag. En karréstruktur med 3-4-5 etages randbebyggelse, afbrudt af enkelte mindre huse fra Tårnby enden.

### Mobilitet

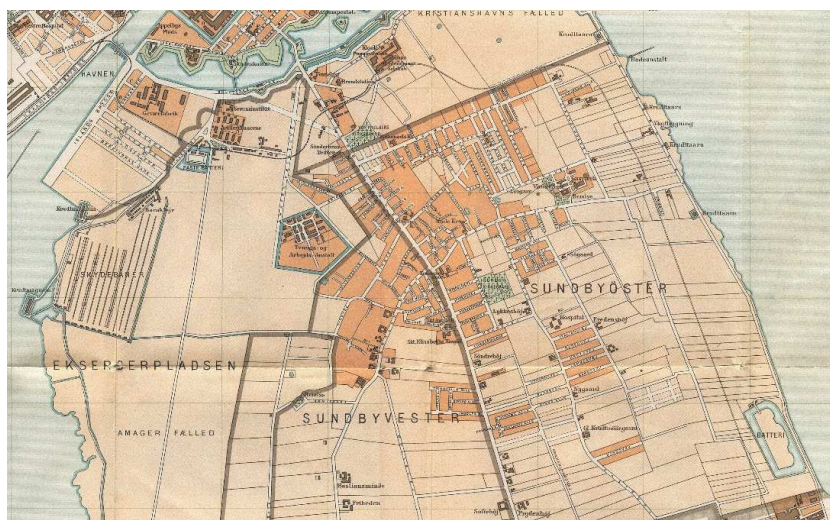
Bygningen ligger på hjørnet af Amagerbrogade og Middelgrundsvej. Amagerbrogade forbindes den ene vej til Indre By og den anden til kommunegrænsen mod Tårnby. Bygningen ligger ca. midt på Amagerbrogade. Middelgrundsvej forbindes fra Amagerbrogade og ender i Sundbyøster Kirkegård. På Amagerbrogade er planlagt en Supercykelsti.



Udvikling af bebyggelsen på Amager.



Kort fra 1854, hvor grunden stadig er ubebygget mark.



Kort fra 1906 hvor bebyggelsen er nået syd for Middelgrundsvej.



Bygningens facade set fra hjørnet af Middelgrundsvej og Amagerbrogade.



Bygningen set fra Amagerbrogade mod Indre By.



Ejendommen set fra gårdsiden. Træet er ikke vurderet som egnet til at blive udpeget som bevaringsværdigt, da rodnettet er viklet ind i asfalt, byggeri og kloak, og træet vurderes derfor ikke til at have en lang restlevetid.



Eksisterende byggeri i gårdrummet på den modsatte side af den bevaringsværdige ejendom.



Ejendommen Amagerbrogade 135-137 og Middelgrundsvej 2 A-C i sin helhed set fra hjørnet af Amagerbrogade og Middelgrundsvej.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen omfatter ejendommen Amagerbrogade 135-137 og Middelgrundsvej 2 A-C. Ejendommen fastlægges som bevaringsværdig. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives. Ombygning kræver særlig tilladelse.

### Anvendelse

Området fastlægges til boligområde.

Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Den eksisterende vejlinje mod Amagerbrogade og Middelgrundsvej opret- holdes.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Ejendommen fastlægges som bevaringsværdig. Det medfører, at ejendommen ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Det fremgår af bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

### Byrum

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

### Ekspropriation

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

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boligområde.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Lokalplanen skal sikre bevaring af bygningen og der muliggøres ikke nybyggeri.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommen matr.nr. 9f, Sundbyøster, København, Amagerbrogade 135-137 og Middelgrundsvej 2 A-C er i SAVE-registreret klassificeres med værdien 5. Bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at Teknik- og Miljøudvalget har besluttet at bevare de eksisterende bygninger og den lokale kontekst som vidnesbyrd om det historiske Amagerbrogade samt kvarterets og gades udvikling.

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

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.

### Amagerbrogade 135-137

Bygningerne er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5, dvs. middel bevaringsværdi.

Bygningen er en 2 etages hjørneejendom med skrå hjørneafskæring opført i 1880 i den historicistiske tid i en enkel traditionel udgave, med en kraftig tandsnitgesims og hvor vinduer på førstesalen mod Amagerbrogade er placeret i mindre murblændinger, hvilket giver facaden her et karakteristisk lys- og skygge relief, i en ellers forholdsvis anonym og gennemsnitlig bygning.

Fremstår i dag med bemalet murværk og en ombygget stueetage med nyere store butiksruder, ligesom de noget store kviste må antages at være en senere tilføjelse.

Bygningen er en af de ældste bygninger på Amagerbrogade og en af de få bevarede bygninger fra Tårnbytiden. Et godt og karakteristisk eksempel på den første



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Uden bevaringsvurdering
- Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019
- Områdeafgrænsning

SAVE-kort.

forstadsbebyggelse af en type, der har været almindelig udbredt, men som der kun er ganske få tilbage af. Heri ligger bygningens største bevaringsværdi, i det kulturhistoriske spor den giver til området, ikke mindst set i lyset af den meget store udvikling og forandring, der har ændret Amager inden for de sidste 20-30 år.



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 600 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 600 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 600 m<sup>2</sup>.

### 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.

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at byudvikling skal finde sted med respekt for historien og bydelens kulturarv. Lokaludvalget ønsker at eksisterende bygninger i videst muligt omfang bevares.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 158-1 Amagerbrogade med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen langs hele Amagerbrogade.

### Lokalplan 182-1 Sigbrits Allé med tillæg 1

Den modsatte side af Amagerbrogade, overfor lokalplanområdet, er omfattet af en lokalplan som har til formål at fastsætte området til boligområde og muliggøre opførelse af ejendommen.

### Lokalplan 454 Amager Kulturpunkt

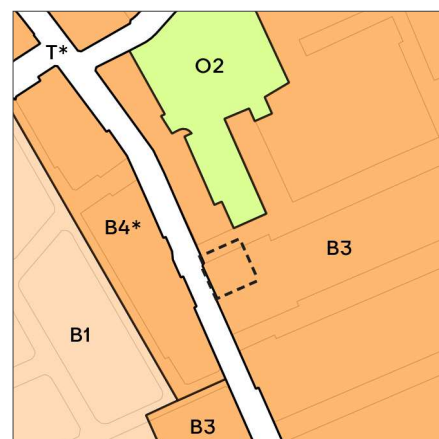
Formålet med lokalplanen er at muliggøre et børnekulturhus med bl.a. børneteater, butikker og boligbebyggelse.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

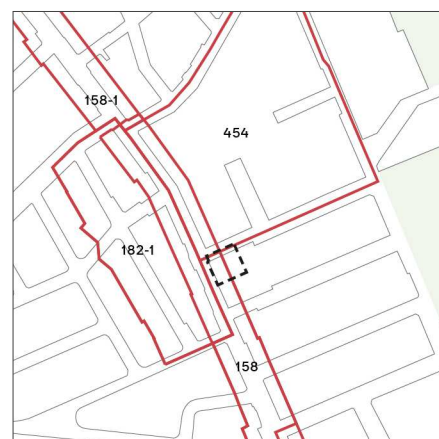
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
---	Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



—	Gældende lokalplaner
---	Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprissum under 20 mio. kr.

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

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

### Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **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.at.dk](http://www.at.dk)

## Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [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. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke jord- eller grundvandsforurening i lokalplanområdet.

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

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

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

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at sikre områdets bevaringsværdige bygning,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 9f, Sundbyøster, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 12. oktober 2021 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endelig kan der indrettes håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Herudover kan der indrettes kollektive anlæg såsom pakkeautomater og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Stueetagen (1. etage) fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, gallerier og lignende. Endvidere kan der indrettes liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendoms-mæglervirksomhed, klinikker og lignende.

### Stk. 2. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### Kommentar

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

### Stk. 3. Forurenende virksomhed

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

#### **Stk. 4. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 600 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 600 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 545 m<sup>2</sup> pr. 28. oktober 2021.*

#### **Stk. 5. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

### **§ 4. Veje**

#### **Vejlinjer**

Mod Amagerbrogade og Middelgrundsvej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

### **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

#### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

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

- a) På tegning 4 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

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

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

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ændring af bevaringsværdig bebyggelse

Amagerbrogade 135-137 og Middelgrundvej 2 A-C, matr.nr. 9f, Sundbyøster, København, må ikke ombygges eller ændres uden forudgående dispensation, jf. § 5, stk. 2.

### Stk. 2. Vinduer

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

### Stk. 3. Reklamer

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

## § 7. Ubebyggede arealer

### Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## § 8. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

Støjniveauet 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 opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boligers 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 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

## § 9. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

## § 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 158 Amagerbrogade, bekendtgjort den 8. juni 1990, og tillæg 1 til lokalplan 158 Amagerbrogade, bekendtgjort den 24. april 2014, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### Kommentarer af generel karakter

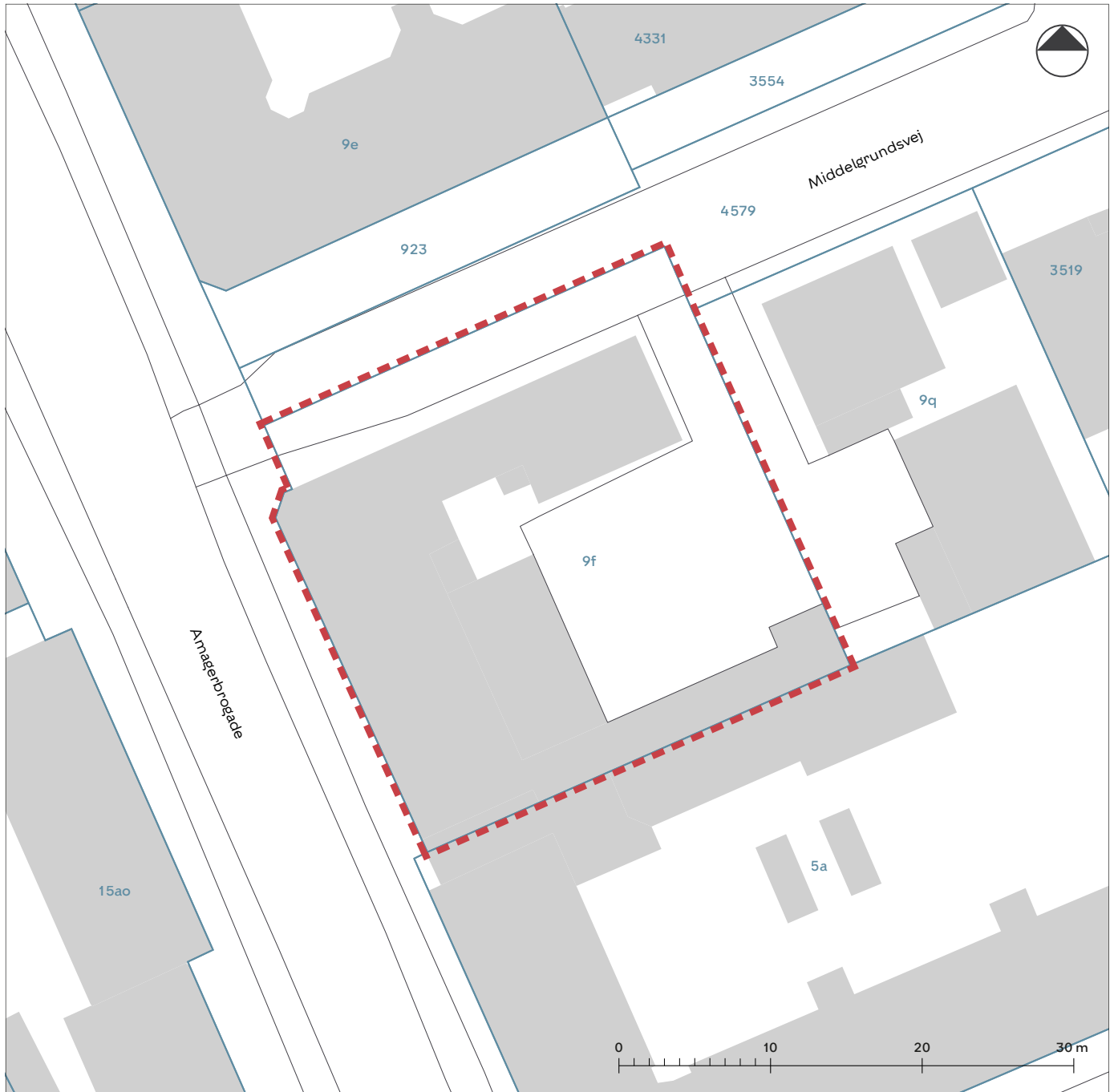
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

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

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



 Serviceerhverv og publikumsorienteret serviceerhverv


 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



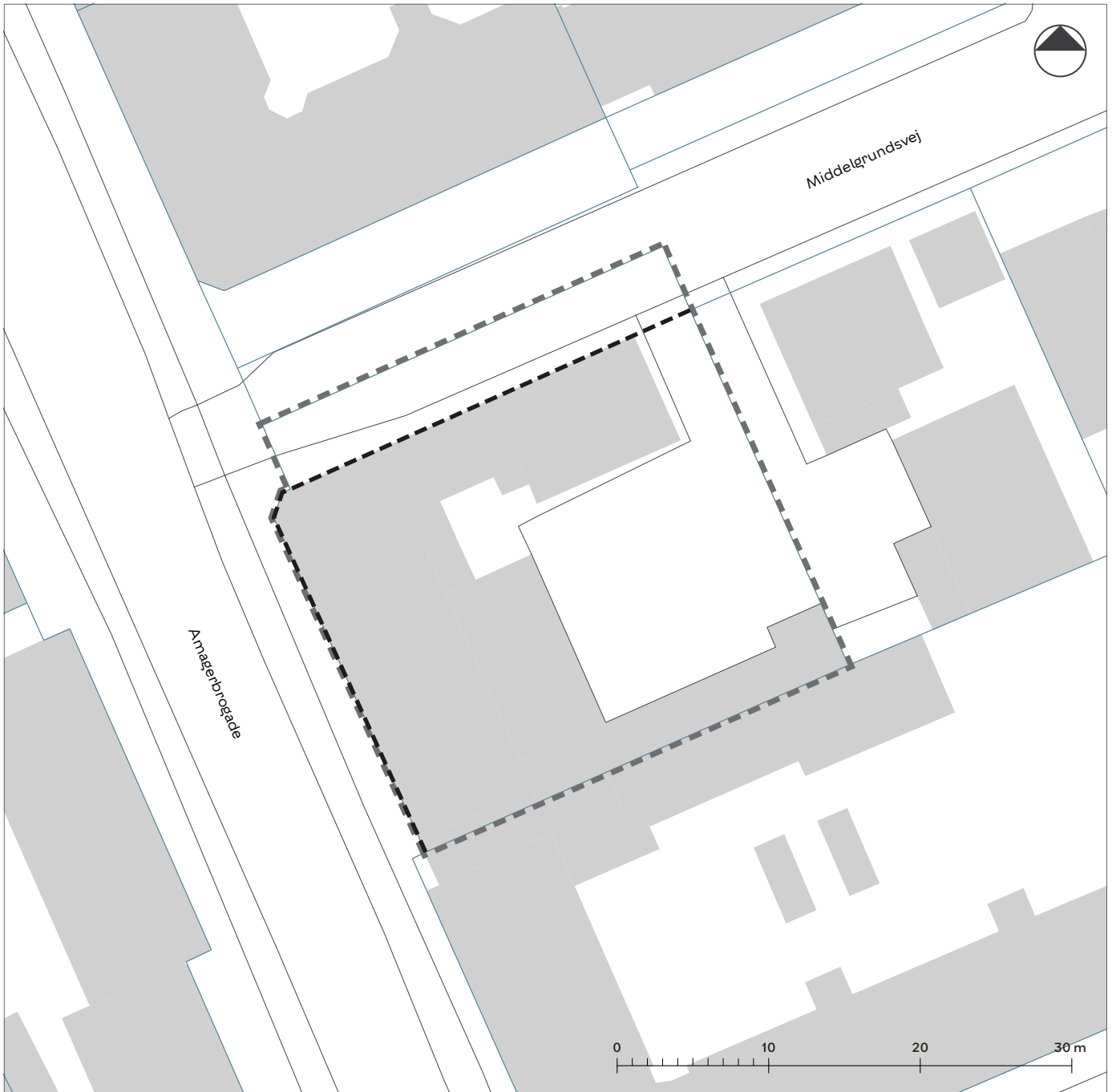
 Bolig og serviceerhverv

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning


# Tegning 3 · Veje



- — — — — Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- — — — — Eksisterende vejlinje

## Tegning 4 · Bevaringsværdige bygninger



 Bevaringsværdig bygning

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

# 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

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Middelgrundsvej.

Høringsperioden løber fra den 1. december 2021 til den 26. januar 2022.

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.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

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

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 26. januar 2022**