POPPELSTYKKET II TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 633

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 633 Poppelstykket II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

Offentlig høringsperiode fra den 22. juni til den 9. august 2026.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 3
Lokalplantillæggets indhold ... 6
Miljøforhold ... 6
Den kystnære del af byzonen ... 8

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 9

Overordnet planlægning ... 9
Kommuneplan 2024 ... 9
Lokalplaner i kvarteret ... 9
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 10
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 10
Spildevandsplan ... 11
Sikring mod oversvømmelse ... 11
Vandforsyningsplan ... 12
Varmeplanlægning ... 12

Tilladelser efter anden lovgivning 13

Affald ... 13
Jord- og grundvandsforurening ... 13
Museumsloven ... 14
Anlæg på søterritoriet ... 14
Lov om bygningsfredning ... 14
Rottesikring ... 14
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 14

Bestemmelser 16

§ 1. Formål ... 16
§ 2. Område ... 16
§ 3. Anvendelse ... 16
§ 4. Retsvirkninger ... 17
§ 5. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 17
Kommentarer af generel karakter ... 17

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 18

Hvad er en lokalplan 19

Praktiske oplysninger Bagsiden

Forsidefoto: @geodanmark, 2025.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Klimadatastyrelsen, 2023.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplantillægget har til formål at muliggøre 1.500 m² dagligvarebutik i stueetagen.

Lokalplanen er tilvejebragt på baggrund af en anmodning fra ejeren af ejendommen Følager 2, som ønsker at etablere 1.500 m² dagligvarebutik i stedet for udvalgsvarebutik i stueetagen. Dette vurderes ikke muligt indenfor den fastlagte anvendelse i det eksisterende plangrundlag, lokalplan 633 Poppelstykket II. Ønskerne om en anden anvendelse forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 633 Poppelstykket II, og denne lokalplan gælder sammen med det aktuelle tillæg.

Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er afgrænset af Følager, Gammel Køge Landevej og Poppelstykket.

Egenart

Jernbanerne og de store veje præger det sydlige Valby og udgør barrierer. Især mellem nord og syd er der få forbindelser, og på dette sted er Gammel Køge Landevej den eneste forbindelse. På tværs er forbindelsen Torveporten-Følager central.

Omdannelsen fra industri til et integreret byområde har sat sit præg på bebyggelsesstrukturen. På Grønttorvssiden er det overvejende boligkarreer omkring et stort grønt byrum, der afspejler den gamle Grønttorvshal. Bebyggelserne er i 4-9 etager med enkelte højhuse og rækkehuse. Tegl er det gennemgående materiale, og tage er flade. Nord for Følager er bebyggelsen opført som længebygninger i 5-6 etager over en plintetage. Denne bebyggelse anvendes til boliger og plejehjem. Materialet er metalplader og indfarvet beton i røde nuancer, og tagene er flade. Øst for Følager er der randbebyggelse og U-formede bebyggelser med boliger i 4-6 etager og et enkelt punkthus i 10 etager. Materialet er overvejende tegl i grå nuancer, og tage er flade. Der er publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i de fleste stueetager. Nærområdets tilbageværende erhvervsbygninger er overvejende i 1-2 etager med pladebeklædning og murværk.

Gammel Køge Landevej er ført i en bro over banen, og vejen er derfor hævet, og denne niveauforskel præger også Følager og lokalplanområdet. Langs østsiden af Gammel Køge Landevej ligger der et smalt grønt areal, der udgør en del af et oprindeligt afskærmningsbælte. Vejen er på denne strækning anlagt med grønne rabatter og allé træer. På strækninger af Gammel Køge Landvej nord for banen er der plantet træer på arealet mellem vej og bygninger.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag primært fra Følager. I projektet er biltilkørsel planlagt at ske via en overkørsel mod Poppelstykket. Der er cykelstier langs med Gammel Køge Landevej, og der er planlagt cykelstier langs Følager og i begge sider af Poppelstykket, hvor der i dag kun er cykelsti i østsiden.

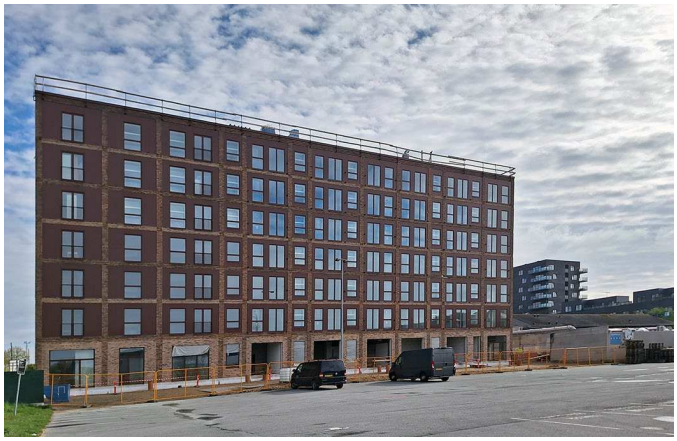
Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved Gammel Køge Landevej som en vigtig fordelingsgade, der binder det centrale og det sydlige Valby sammen, og området ligger i kort afstand fra de regionale veje Ellebjergvej og Folehaven. Følager og Poppelstykket er lokalgader.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A og 4A fra Gammel Køge Landevej.

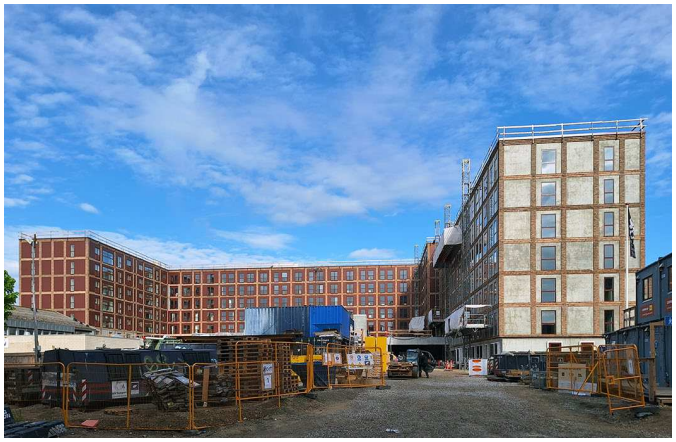
Området ligger ca. 200-300 m fra metro- og S-togsstationen København Syd og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



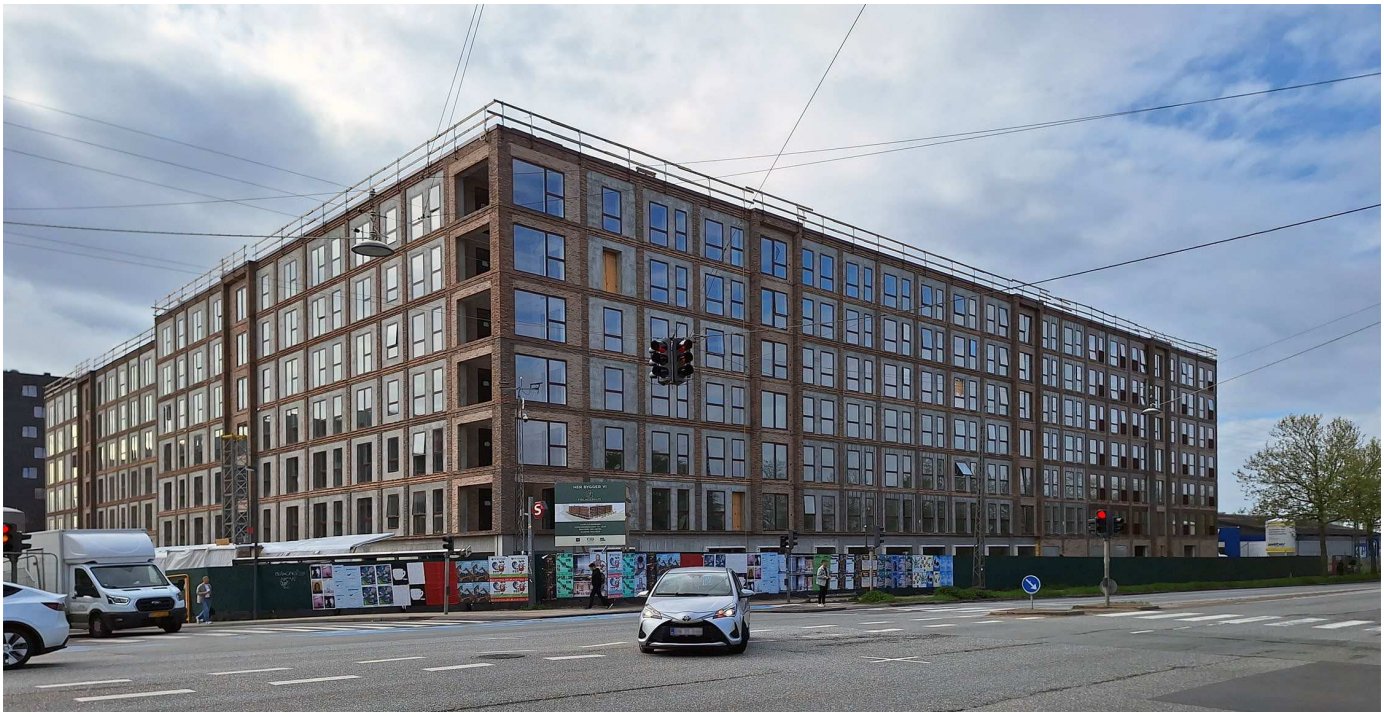
Lokalplanområdet set mod nord.



Lokalplanområdet set fra Poppelstykket.

Lokalplanområdet set fra Gammel Køge Landevej.

Lokalplanområdet set fra Gammel Køge Landevej.



Lokalplanområdet set fra Gammel Køge Landevej/Følager.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning
Tillæg 1 til lokalplan 633 Poppelstykket II har til formål at muliggøre dagligvarebutik i stueetagen.

Anvendelse
Anvendelsesbestemmelsen er et tillæg til lokalplan 633 Poppelstykket II, hvor området fastlægges til boliger og serviceerhverv. I tillægget muliggøres dagligvarebutik i stueetagen.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet
Der muliggøres dagligvarebutik i en allerede opført bygning hvor der i lokalplan 633 Poppelstykket II er muliggjort udvalgsvarebutik. Der tillades ikke yderligere bebyggelse.

Det vurderes, at de fastsatte bestemmelser ikke vil have en væsentlig påvirkning på bymiljøet.

Fremtidige trafikforhold
Der vil ikke komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

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

Kommuneplan 2024
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv.

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. 4 af 3. januar 2023).

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. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre dagligvarebutik i stueetagen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier
Der er trafikstøj i området fra Gammel Køge Landevej. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og hoteller og L_{den} 63 dB for er-

hverv. Lokalplantillægget muliggør dog ikke anvendelser som er mere forureningsfølsomme end lokalplan 633 Poppelstykket II, hvorfor der ikke fastsættes nærmere krav til støjforanstaltninger.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger virksomheden H. Lundbeck A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Længere væk men delvis inden for opmærksomhedszonen på 1.500 m ligger Renseanlæg Damhusåen. Disse virksomheder har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

H. Lundbeck A/S
H. Lundbeck A/S er reguleret ved en miljøgodkendelse fra Københavns Kommune fra 2022. Der er følgende miljøforhold, som vil kunne påvirke omgivelserne i planområdet:

- *Røggasemissioner fra kedelcentral*
  H. Lundbeck A/S har en kedelcentral med to fyr til varmeproduktion. Afledning af røggas sker gennem en 35 meter høj skorsten. De to fyr er på 3,6 og 5 MW og fyres med naturgas. Emissionen af NOx er mindre end halvdelen af emissionsgrænseværdien for NOx iht. luftvejledningen.

  Københavns Kommune vurderer
  Som miljømyndighed vurderer Københavns Kommune, at emissionerne ikke forårsager miljøgener eller overskridelse af grænseværdier for luft. Emission af kemikalier fra produktion og laboratorier H. Lundbeck A/S indsender årligt en redegørelse for samtlige stoffer i kategori I og II - stoffer i produktion og laboratorier, hvilket omfatter beregning af emissioner og OML-beregning af disses spredning i omgivelserne. Disse beregninger dokumenterer at H. Lundbeck A/S med meget stor margin overholder de vejledende grænseværdier for samtlige stoffer.

- *Lugt fra produktion og laboratorier*
  H. Lundbeck A/S emitterer visse lugtende stoffer. Disse er markeret med L i Miljøstyrelsens B-værdivejledning for luftemissioner og indgår i H. Lundbeck A/S' årlige indrapportering og beregning vedr. luftvilkår. Alle grænseværdier overholdes med stor margen, og der er ingen lugtgener uden for H. Lundbeck A/S' areal.

  Københavns Kommune vurderer
  Der vil derfor ikke være lugtgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

- *Støj*
  H. Lundbeck A/S har vilkår om støj fra virksomheden, herunder transport og privatkørsel på virksomhedens areal. Virksomhedens egne beregninger viser, at der ingen overskridelser er af virksomhedens støjgrænser.

  Kommune vurderer
  Der vil derfor ikke være støjgener fra H. Lundbeck A/S i planområdet.

- Virksomhedens miljøgodkendelse er baseret på, at der i det område, der vil kunne påvirkes af forurening fra virksomheden, i dag ligger boliger og serviceerhverv. Lokalplanen gør det muligt at bygge boliger og serviceerhverv, hvor der i dag er serviceerhverv. Beboelsesbygningerne er af samme højde, som de beboelsesbygninger, der i dag ligger mellem lokalplanområdet og Lundbeck. Ændringen af planforholdene vil ikke betyde, at der i fremtidige revisioner af

miljøgodkendelsen vil kunne tillades højere grænseværdier, fordi disse i dag er baseret på de samme anvendelser i de samme højder på bygninger, som planen muliggør. Det betyder også, at planlægningen ikke vil kunne bevirke en skærpelse af virksomhedens miljøkrav. Virksomhedens nuværende drift vil således ikke kunne blive påvirket af planlægningen. En evt. udvidelse af driften vil skulle respektere de samme miljøvilkår som de nuværende.

Københavns Kommune vurderer
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav.

Renseanlæg Damhusåen
Det er vurderet om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmuligheder for Renseanlæg Damhusåen. Renseanlægget ligger umiddelbart op til områder med boliger både i Københavns og Hvidovre Kommune samt til rekreative områder med bl.a. koloni- og nyttehaver. Drifts- og udviklingsmulighederne på renseanlægget er bundet af hensynet til disse funktioner.

I forbindelse med en igangværende udarbejdelse af en miljøgodkendelse er der udført OML-beregning for de kritiske stoffer, som afledes via de 5 afkast, som energianlægget har. Rapporten skal eftervise overholdelse af B-værdier (for de kritiske stoffer) i matrikelskel. Rapporten har dokumenteret, at alle B-værdierne er overholdt.

Der er desuden foretaget akkrediteret støjberegning 'Miljømåling – ekstern støj', som viser overholdelse af de støjkrav, som der er til de omkringliggende områdetyper.

Københavns Kommune vurderer
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokal plan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav.

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.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

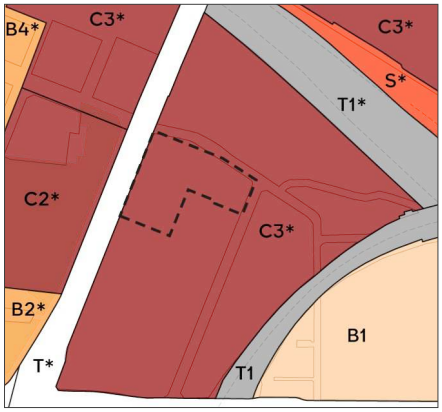
Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der kan desuden indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

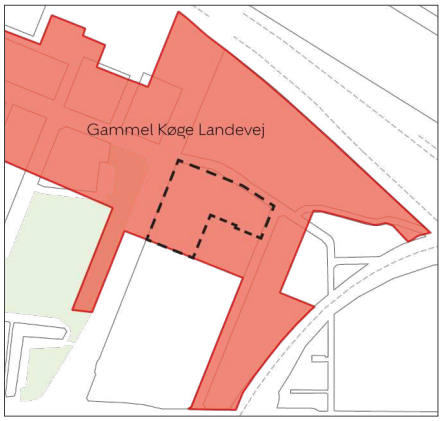


B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
- - - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.

Detailhandel

I området indgår i en del af Bymidte Gammel Køge Landevej øst for vejen, inden for hvilket, der må etableres butiksareal på 9.000 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m², og butikker til udvalgsvarer må have en størrelse på 5.000 m².



	Bymidte
- - - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelrammer i Kommuneplan 2024.

Bebyggelsesprocent

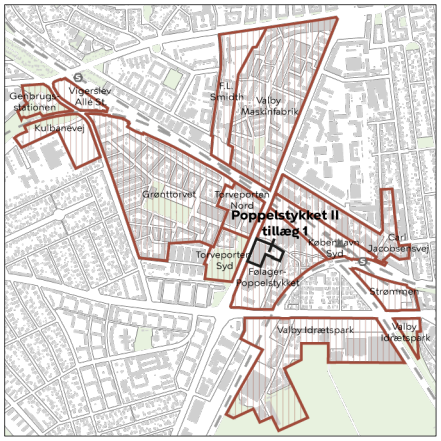
I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

Byudviklingsområde

Området er i Kommuneplan 2024 udpeget som et byudviklingsområde, der kan udvikles i 1. del af planperioden (2024-29).

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. Valby Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at det skal være let at komme til, fra og rundt på København Syd.



	Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
———	Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 633 Poppelstykket II

Formålet med lokalplan 633 Poppelstykket II er at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv samt at sikre adgang og sammenhæng med de omgivende områder, en bebyggelsesstruktur og et nybyggeri tilpasset stedets egenart, ubebyggede arealer, byrum og kantzoner med mulighed for ophold, rekreation og bynatur samt beskyttelse mod oversvømmelse fra regnvand.

Lokalplan 518 Poppelstykket

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv. Der er bebyggelsesregulerende bestemmelser for den østlige del af området,

men større nybyggeri og boliger i den øvrige del af området forudsætter supplerende lokalplan.

Lokalplan 448-1 og 2 Ny Ellebjerg-området
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv, blandet erhverv samt baneformål. Med tillæg 1 og 2 sker der mindre ændringer af anvendelse og bebyggelsesplan for delområder.

Lokalplan 462-3, 4,5 og 6 Grønttorvsområdet
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger, boliger og serviceerhverv, blandet erhverv, institutioner og baneformål. Med tillæggene detaljeres bestemmelserne for de enkelte delområder, og der sker en justering af anvendelsesbestemmelserne.

Lokalplan 391-2 og 3 F.L. Smidth II
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og serviceerhverv. Med tillæg 2 præciseres bestemmelser for det nordlige område, og med tillæg 3 ændres anvendelsen af det vestlige område fra serviceerhverv til boliger og serviceerhverv.

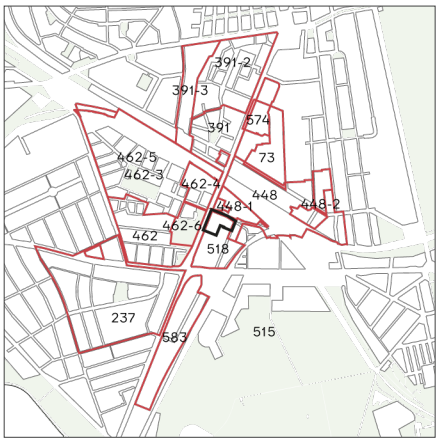
Lokalplan 574 Gammel Køge Landevej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til blandet erhverv.

Lokalplan 73 Carl Jacobsens Vej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv med dertil hørende administration. Lokalplan 515 Valby Idrætspark Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til idrætsformål og en mindre del til serviceerhverv og ungdomsboliger.

Lokalplan 583 Blushøjvej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til blandet erhverv.

Lokalplan 237 Folehaven
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og offentlige formål, institutioner mv. Den eksisterende bebyggelsesstruktur fastholdes suppleret med et begrænset nybyggeri.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.



Gældende lokalplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

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.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer 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 entreprisesummen 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 boligenheder 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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Den anvendelse, 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.

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 renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudsprojekter

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget pro jekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennem ført, 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.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

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

Stormflodssikring

Indholdet af lokalplantillægget giver ikke anledning til at undersøge behovet for stormflodsikring yderligere.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside 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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes af jord og grundvand kan være lettere forurenet med kulbrinter, tungmetaller og PAH (tjærestoffer). På arealet har der tidligere været aktiviteter med trykkeri og efterfølgende servicestation med reparation af biler. Der foreligger ikke viden om at disse aktiviteter har medført forurening, men det kan ikke ude lukkes.

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

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: 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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

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.

Rottesikring

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

Især ved etablering af facader med beplantning 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 artsfrednings-bekendtgørelsen. 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 lokalplan 633 Poppelstykket II er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv samt at sikre adgang og sammenhæng med de omgivende områder, en bebyggelsesstruktur og et nybyggeri tilpasset stedets egenart, ubebyggede arealer, byrum og kantzoner med mulighed for ophold, rekreation og bynatur samt beskyttelse mod oversvømmelse fra regnvand.

Formålet med tillæg 1 er:

- at tilføje muligheden for dagligvarebutik i stueetagen.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning
Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 2121 Valby, København, og alle parceller, der efter den 26. maj 2026 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse
Stueetagen (1. etage) mod Gammel Køge Landevej og Følager skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, jf. stk. 3.

Stk. 2. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker
Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 2.000 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.500 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m^2 etageareal.

Kommentar
Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 2.166 m^2 pr. 1. juli 2023.

Stk. 3. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)
For stueetager (1. etager) gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Bestemmelsen gælder for lokaler orienteret mod de pågældende gadestrækninger.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

For stueetagen på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Følager gælder særligt, at mindst 150 m^2 skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

§ 4. 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.

§ 5. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 633 Poppelstykket II, bekendtgjort den 12. juni 2024 ophæves, for det af denne lokalplan omfattede område, for så vidt angår § 3, stk. 1, pkt. 3 og stk. 8 og stk. 9.

Kommentarer af generel karakter

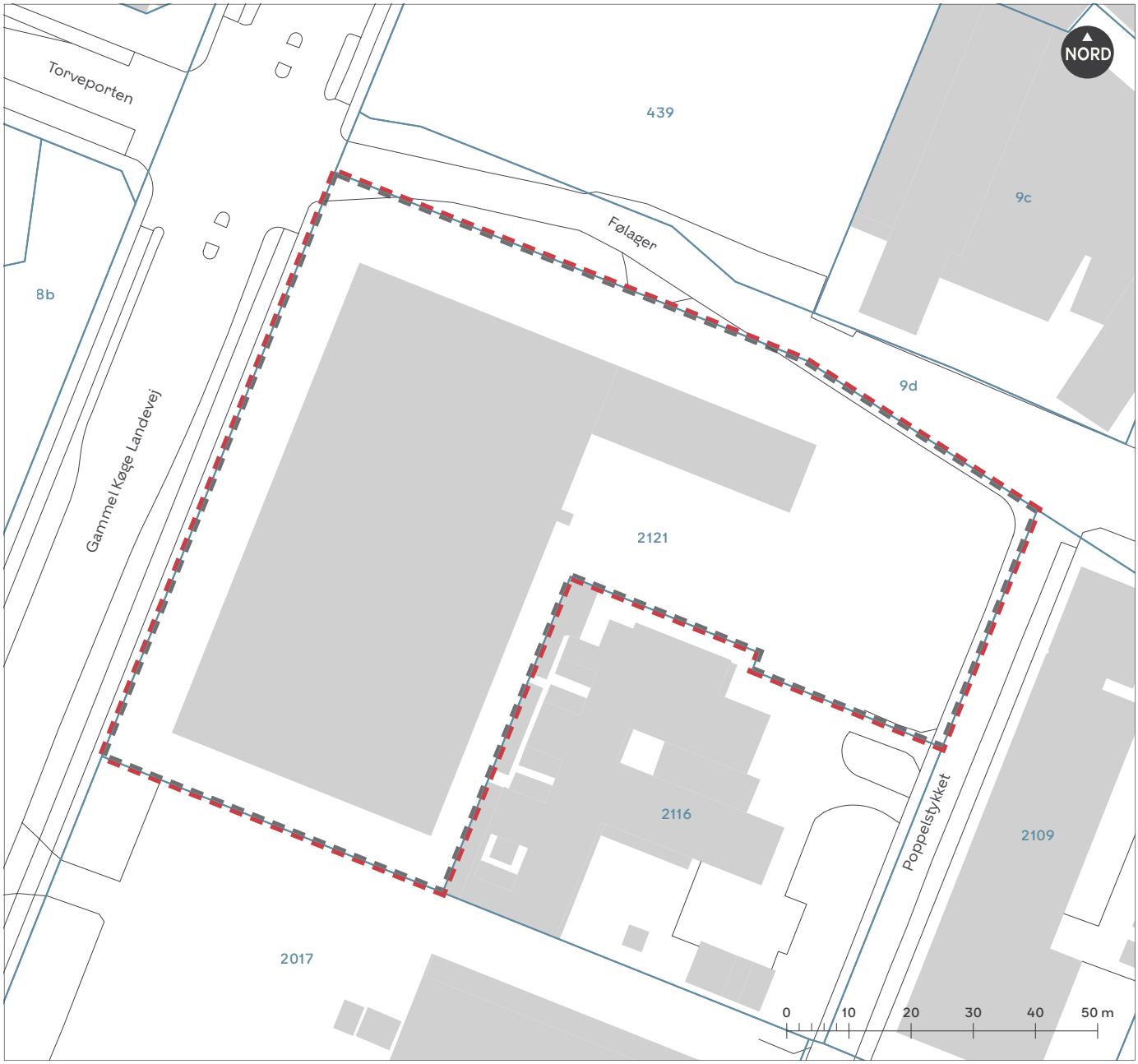
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 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 Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplan 633 Poppelstykket II

XX Matrikel

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

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 633 Poppelstykket II.

Høringsperioden løber fra den 22. juni 2026 til den 9. august 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 9. august 2026