



KIRKEGÅRDSVEJ TILLÆG 2

FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 300

Teknik og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 300 Kirkegårdsvej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 10. oktober 2024 til den 14. november 2024.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	10
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål	10
Lokalplantillæggets indhold	4	§ 2. Område	10
Miljøforhold.....	6	§ 3. Anvendelse.....	10
Den kystnære del af byzonen	6	§ 4. Retsvirkninger.....	10
Bevaringsværdige bygninger.....	6	Kommentarer af generel karakter	10
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	7	Tegning 1 · Områdeafgrænsning.....	12
Overordnet planlægning.....	7	Hvad er en lokalplan	13
Kommuneplan 2019.....	7	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Lokalplaner i kvarteret	7		
Københavns Kommunes overordnede strategier	7		
Spildevandsplan	8		
Vandforsyningsplan	8		
Varmeplanlægning	8		
Tilladelser efter anden lovgivning	9		
Affald	9		
Jord- og grundvandsforurening	9		
Rottesikring	9		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	9		

Redegørelse



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

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden for tillæg 2 til lokalplan 300 Kirkegårdsvej er, at Andelsforeningen Udsigten har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag. De ønsker at udnytte rammen i Kommuneplan 2019 til at udvide anvendelsesmulighederne for stueetagen beliggende Kastrupvej 6, 2300 København S, matr.nr. 163, Sundbyøster. Andelsforeningen Udsigten ønsker et tillæg til den eksisterende lokalplan 300 Kirkegårdsvej, så stueetagen kan anvendes til marskandiserbutik og café. Aktuelt bliver lokalerne brugt af Perlemors Kaffebar, der er en lille butik og café, der sælger lamper, porcelænsfigurer, kaffe og bagværk. Der er den 1. juli 2024 givet en treårig tidsbegrænset dispensation til at drive café.

Den ønskede anvendelsen af stueetagen til marskandiserbutik og café beliggende Kastrupvej 6, 2300 København S har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 300 Kirkegårdsvej, og denne lokalplan gælder sammen med det aktuelle tillæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er Kastrupvej 6, hvilket er placeret i bydelen Amager Øst, og ligger i området Sundbyøster. Lokalplanområdet er beliggende i nordlige ende af



Områdets placering i bydelen.

Kastrupvej mellem gaderne Øresundsvej og Rumæniensgade. Øresundsvej leder til Amagerbrogade og Amager Strand.

Egenart

Lokalplanområdet er en del Sundbyøster, som tidligere har været en landsby, som forsynede København med landbrugsvarer. Indtil slutningen af 1800-tallet var Sundbyerne en del af Tårnby Sognekommune. Sundbyerne blev ligesom Brønshøj og Valby indlemmet i Københavns Kommune i 1902, og har siden udviklet sig fra landsby med lav bebyggelse til et mere eller mindre udbygget byområde med karréstruktur.

Området omkring det nordlige Kastrupvej er karakteriseret ved at være meget sammensat og med hurtige karakterskift. Der er mange og forskellige bebyggelser, som afspejler tidernes bybygningsidealer og arkitektoniske holdninger gennem årene. Bygningen på Kastrupvej 6 er udpeget som værende bevaringsværdig i gældende lokalplan. Kastrupvej 6 er et hjørnehus opført i 1890, og har en høj detaljeringsgrad, huset passer godt sammen med den tilstødende bygning på hjørnet af Kastrupvej og Øresundsvej, der er opført i samme tid. Der er også god sammenhæng med den resterende karré i forhold til højde. På modsatte side af Kastrupvej finder man Eberts Nye Villaby med toetagers villaer fra omkring 1900. Nabobygningen Kastrupvej 8 er en transformerbygning i funkisstil fra 1927. På Rumæniensgade ligger Haveforeningerne Bredegrund H/F og H/F Lynetten, de er få af de tilbageværende haveforeninger på Amagerbro.

Der er kort afstand til rekreative områder som Sundbyøster Kirkegård, Bredegrund byggelejeplads og Amager Strandpark.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kastrupvej. Trafikken ledes fra Øresundsvej til Kastrupvej og videre ud på Amager hvor den fordeles ud i omkringliggende bolig- og villakvarterer. Der er cykelstier langs Kastrupvej og der er planlagt supercykelstier henholdsvis Dragørruten, Tårnbyruten og Lufthavnslinjen i kort afstand fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 18 fra Kastrupvej. Området ligger ca. 280 m. fra metrostationen Lergravsparken og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

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

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Andelsforeningen Udsigten ønsker at udnytte rammen i Kommuneplan 2019 til at udvide anvendelsesmulighederne for stueetagen beliggende Kastrupvej 6, 2300 København S, matr.nr. 163, Sundbyøster. Med et tillæg til den eksisterende lokalplan 300 Kirkegårdsvej ønskes, at lokalerne i stueetagen også kan anvendes til marskandiserbutik og café.

Anvendelse

Lokalplantillægget muliggør en udvidelse af rammerne for serviceerhverv i stueetagen for Kastrupvej 6, så der kan drives marskandiserbutik og café.

Den eksisterende lokalplan vil fortsat være gældende.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Det vurderes ikke, at lokalplantillægget vil have nogen nævneværdig effekt på bymiljøet. Dette skyldes, at der ikke opføres ny bebyggelse og at der ikke gives mulighed for ombygning.

Fremtidige trafikforhold

Lokalplantillægget vil ikke medføre en stigning i biltrafikken på de omkringliggende veje.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplantillægget giver ikke mulighed for ændringer af bebyggelsens omfang, placering eller dens ydre fremtræden.

Ekspropriation

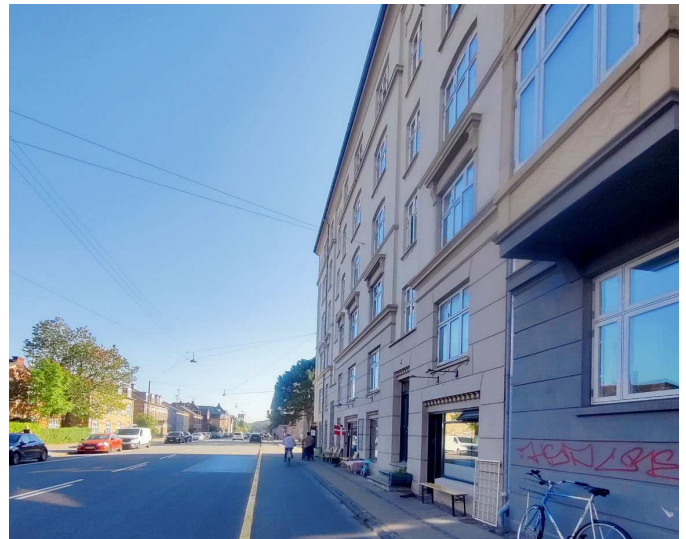
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

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



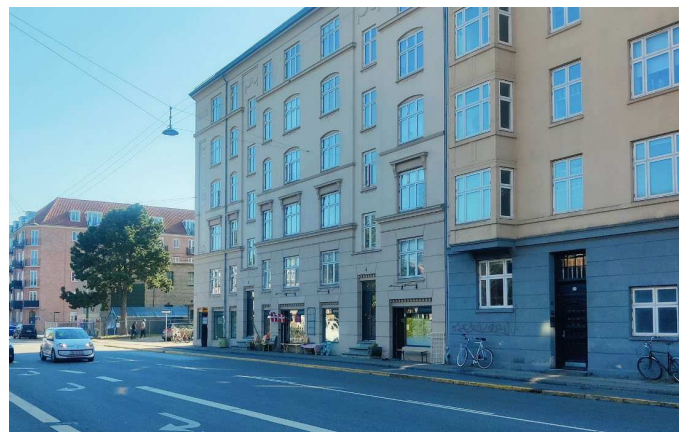
Andelsforeningen Udsigten set fra Kastrupvej.



Kastrupvej set mod syd fra krydset ved Øresundsvej. På midten af facadeforløbet mod højre er Kastrupvej 6 beliggende.



Facaden for Kastrupvej 4 og 6 set fra den modsatte side af Kastrupvej; caféen Perlemors Kaffebær er beliggende mellem de to opgangsdøre.



Facaden for Kastrupvej 4 og 6 set fra den modsatte side af Kastrupvej. Transformerstationen på Kastrupvej 8, kan anes i baggrunden.

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) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget 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) (lovbk. 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 en udvidelse af rammerne for serviceerhverv i stueetagen beliggende Kastrupvej 6 så der kan drives marskandiserbutik og café.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Lokalplanområdet ligger indenfor opmærksomhedszonen for nogle produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Det gælder for AJ Vaccines A/S (Artillerivej 5), Sundholm Varmecentral (Brydes Alle 2) og Xellia Pharmaceuticals ApS (Dalslandsgade 11). For virksomhederne gælder, at de sam eksisterer med boliger og erhverv der er tættere beliggende på virksomhederne end området, som denne lokalplan omfatter.

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 til virksomheden.

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 matr.nr. 163, Sundbyøster, som Kastrupvej 6 er en del af, er i SAVE registreret med værdien 3. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt med denne værdi er, at det er opført i 1890, samt at det er et hjørnehus, med stor detaljering. Huset er desuden fastlagt som bevaringsværdig i den eksisterende lokalplan.

Lokalplantillægget påvirker ikke bygningen, da der ikke gives mulighed for ombygning eller nedrivning.



1-3	Høj bevaringsværdi
4-6	Middel bevaringsværdi
7-9	Lav bevaringsværdi
	Uden bevaringsvurdering
· · · · ·	Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.

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 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.

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 arbejdet med at udvikle et Amager Øst i balance med fællesskaber på tværs og den helt særlige karakter, der skal bibeholdes i den hastige og velkomne udvikling af bydele. En af visionerne for bydelen er, at det skal være muligt at finde mange typer fællesskaber og have følelsen af at høre til. Der er fokus på aktive fællesskaber, som en vej til at øge sammenhængskraften. Perlemors Kaffebær er en vigtig del af det lokale miljø og samler lokalbefolkningen til aktiviteter, der rækker udover den almindelige kaffebær.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 300 Kirkegårdsvej (1998) med tillæg 1(2001)

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området som boligområde. Det er opstillet bestemmelser for nybyggeri samt udpeget bevaringsværdige bygninger.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre boliger, hvor der oprindeligt var planlagt for institution med tilknytning til sundhedsvæsenet.

Lokalplan 549 Rødegård (2017)

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et planmæssigt grundlag for at opretholde og udvikle området til boligformål

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

Københavns Kommunes overordnede strategier

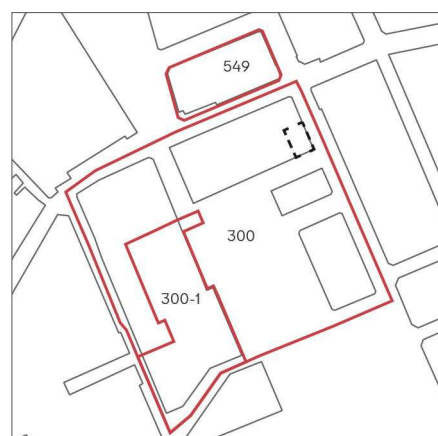
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Spildevandsplan

Kloakering

Muligheden for cafédrift i eksisterende forhold som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

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 varmforsyningsanlæg 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.](http://www.at.dk)

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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt med jord- og grundvandsforurening.

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

Rottesikring

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

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.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 300 Kirkegårdsvej er at fastlægge området som boligområde. Det er opstillet bestemmelser for nybyggeri samt udpeget bevaringsværdige bygninger.

Formålet med tillæg 2 er:

- at udvide anvendelsesmulighederne for erhverv i stueetagen, så cafédrift muliggøres for Kastrupvej 6.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter Kastrupvej 6, som er en del af ejendommen matr.nr. 163, Sundbyøster, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 20. august 2024 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Anvendelse i område

Foruden de anvendelsesmuligheder fastlagt i lokalplan 300 Kirkegårdsvej, kan stueetagen for Kastrupvej 6 (matr.nr. 163, Sundbyøster, København) anvendes til cafédrift.

§ 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.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 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 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 princip-

perne 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



--- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Lokalplan 300 Kirkegårdsvej

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

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan-tillæg 2 til lokalplan 300 Kirkegårdsvej.

Høringsperioden løber fra den 10. oktober 2024 til den 14. november.

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.](http://www.blivhoert.kk.dk)

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:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 14. november 2024**