



27. oktober 2017

Sagsnr.  
2017-0356723

Dokumentnr.  
2017-0356723-2

## **Bilag 5. Gennemgang af lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'**

Lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' har på flere punkter vist sig vanskelig at administrere, hvilket blandt andet har betydet udfordringer i forbindelse med byggesager, senest ved behandlingen af byggetilladelsen til Amager Strandvej 122. Teknik- og Miljøforvaltningen har på den baggrund foretaget en gennemgang af lokalplanen.

Generelt er bestemmelserne i lokalplanen i flere tilfælde upræcise. Sammenhængen mellem bestemmelserne og tegningerne er mangelfuld, ligesom tegningerne i flere situationer er behæftet med fejl. Lokalplanens indhold har således på en række punkter besværliggjort forvaltningens behandling af byggesager.

Forvaltningens erfaringer med lokalplanen har givet anledning til en række generelle læringspunkter for lokalplansarbejdet:

### *1. Administration af byggeretter*

Byggefelterne i varierende etageantal er fastlagt på tværs af eksisterende matrikelskel. Hvis en grundejer ønsker at udnytte et byggefelt i lokalplanen, som muliggør en bebyggelsesprocent på mere end 130 på en matrikel, er det en forudsætning, at den manglende byggeret hentes fra en anden matrikel, hvor der er overskud af byggeret (dvs. med et byggefelt som muliggør bebyggelse under 130 i bebyggelsesprocent). Forvaltningen stiller i disse situationer krav om deklaration på alle berørte ejendomme inden meddelelse af byggetilladelse. Det samme gør sig gældende i forhold til lokalplanens krav til friarealer. I praksis er der deklareret bebyggelsesprocent og friareal på kryds og tværs i området og også ændret deklarationer undervejs i takt med udbygningen af området, hvilket har været meget ressourcekrævende for forvaltningen at administrere og kontrollere.

Forvaltningen vil fremadrettet være tilbageholdende med at give mulighed for at beregne bebyggelses- og friarealprocent for et område under ét i byudviklingsområder og andre større områder. I den forbindelse vil der blive lagt særligt vægt på antallet af grundejere i det konkrete område. Det er fx tilfældet

### **Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

med lokalplan nr. 544 'Ved Amagerbanen Syd', hvor der ikke er givet mulighed for at beregne bebyggelses- og friarealprocent under ét.

## 2. *Bevaringsværdige bygninger*

I lokalplanen er flere eksisterende erhvervsbygninger forudsat bevaret som historiske spor fra områdets fortid som område med småindustri. På flere af bygningerne er der muliggjort påbygninger i op til 5 etager. Ved udpegningen i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der imidlertid ikke foretaget en konkret vurdering af den enkelte bygnings egnethed til bevaring og påbygning. Konsekvensen har været at flere grundejere har ønsket at nedrive bygninger, som er forudsat bevaret, og forvaltningen har haft svært ved at begrunde konkret, hvorfor en bygning bør bevares.

Ved udpegningen af bevaringsværdige bygninger i forbindelse med en lokalplans udarbejdelse skal der foretages en konkret vurdering af den enkelte bygnings egnethed til bevaring og påbygning. Det skal ligge til grund for udpegning af bevaringsværdige bygninger og bygninger, der forudsættes bevaret i lokalplaner.

## 3. *Bygningshøjde samt størrelse på karnapper og altaner*

Lokalplanen regulerer ikke den maksimale bygningshøjde, men alene etageantal. Det er således i overensstemmelse med lokalplanen at bygge meget høje etager, så længe man holder sig indenfor det fastlagte etageantal.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, som regulerer størrelsen af karnapper og altaner på bebyggelsen.

Bygningshøjde samt størrelse på karnapper og altaner reguleres i nye lokalplaner i dag.

## 4. *Bevaringsværdige træer*

Efter lokalplanen måtte bevaringsværdige træer markeret på tegning nr. 7 kun fældes eller beskæres efter nærmere godkendelse. På tegning nr. 7 var der imidlertid alene udpeget værdifulde træer og karaktergivende beplantning. Det betyder, at bestemmelsen om bevaringsværdige træer ikke kunne håndhæves, da der ikke er udpeget bevaringsværdige træer på tegningen.

Bestemmelser om bevaringsværdige træer skal udformes, så de kan håndhæves. Bestemmelsen er ændret med tillæg 2 til lokalplanen. Center for Byplanlægning har igennem det seneste år i forlængelse af træpolitikken arbejdet indgående

med, hvordan bevaringsværdige træer håndteres i lokalplansarbejdet.

#### Løsning ift. aktuelle udfordringer med lokalplanen

Da størstedelen af området er udbygget, vil udarbejdelse af en lokalplan for hele området, som håndterer udfordringerne beskrevet ovenfor, efter forvaltningens vurdering ikke have stor betydning i praksis.

De uudnyttede byggefelt er dels omfattet af tillæg 1 og 2, som indeholder mere præcise bestemmelser særligt i forhold til Amager Strandvej 130, dels forventes den eksisterende byggemulighed for Amager Strandvej 124 og 124A-B ikke udnyttet i sin nuværende form. Hvis grundejer mod forventning alligevel ønsker at udnytte den eksisterende byggemulighed, er det forvaltningens vurdering, at eventuelle udfordringer kan håndteres inden for rammerne af den gældende lokalplan.

Den centrale udfordring, som der vurderes behov for en løsning på, er imidlertid trafikken i området.

#### *Trafik*

Lokalplanen fastlægger rammer og intentioner for indretning af vejnettet i området, men er ikke særlig konkret.

Lokalplanens bestemmelser om vejforhold er konkretiseret i ”Helhedsplan for byrum og landskab” for lokalplanområdet. Helhedsplanen er udarbejdet for grundejerforeningen i området og indgår som bilag til grundejerforeningens vedtægt. Helhedsplanens mere detaljerede fastlæggelse af blandt andet vejhierarkiet følges som udgangspunkt ved udvikling og godkendelse af konkrete vejprojekter i området, men har ikke selvstændig retsvirkning.

Det har i forbindelse med udviklingen i området vist sig vanskeligt at etablere et hensigtsmæssigt vejnet for området ud fra lokalplanens rammer og Helhedsplanen. Det skyldes bl.a., at der ikke er taget højde for den øgede trafik på Amager Strandvej, som gør ind- og udkørsel til og fra området vanskelig, og der generelt siden lokalplanens vedtagelse har været et øgede fokus på hensynet til bløde trafikanter.

Den største udfordring er, at der mangler en tryk og sikker forbindelse for lette trafikanter, som giver adgang til/fra området ved metroforpladsen ved Øresund Station. Der er i Helhedsplanen planlagt en nord-syd gående forbindelse gennem området, som er delvist anlagt på nuværende tidspunkt, men selv når forbindelsen er færdiganlagt er den ikke direkte og egner sig ikke til cykeltrafik. For beboere, der bor vest for forbindelsen, er der endvidere tale om en omvej.

Krimsvej planlægges i lokalplanen spærret flere steder og anlagt som fælles parkeringsområde. Men det forudsætter etablering af vendepladser, som vurderes kun kan ske ved at nedlægge parkeringspladser. Parkeringspladserne er parkering knyttet til bebyggelsen i området og kan ikke nedlægges uden, at der etableres et tilsvarende antal et andet sted i området, eller der gives dispensation fra lokalplanen til nedlæggelse af pladserne. Da der er behov for kørsel med store biler, fx renovationsvogne i området skal vendepladserne indrettes til store køretøjer.

Det bliver endvidere vanskeligt at indrette tværvejene som lege- og opholdsgader, når al parkeringstrafik skal køre igennem.

Forvaltningen vil på den baggrund se nærmere på de trafikale forhold og mulige løsninger.

Hvis der skal udarbejdes et tillæg 3 for Amager Strandvej 124 og 124A-B, kan evt. trafikale tiltag indgå heri. Alternativt kan der afhængig af konklusionerne i forvaltningens analyse være behov for et tillæg for at løse de trafikale udfordringer, såfremt det ikke kan løses via dispensationer. En evt. ny trafikplan vil afløse helhedsplanens afsnit om infrastruktur i helhedsplan.