

# KRIMSVEJ

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425  
i supplerende høring

I denne pjece kan du læse om forslag til ændring af det tidligere  
offentliggjorte lokalplanforslag

Supplerende høring fra den 6. april til den 27. april 2017



## Supplerende høring

Som følge af den offentlige høring vil Teknik- og Miljøforvaltningen ved den endelige vedtagelse foreslå en række ændringer til plantillægget. Inden den endelige vedtagelse sendes væsentlige ændringer i supplerende høring.

Tekst markeret med rødt er ny tekst i forhold til det offentliggjorte forslag. Tekst som foreslås slettet er overstreget.

Ændringer på lokalplanforslagets tegninger fremgår af reviderede tegninger, som kan ses sammen med det offentliggjorte forslags tegninger.

Nedenfor er ændringerne kort beskrevet.

## Bemærkninger

### § 2. Område

§ 2 ajourføres med matrikulære ændringer pr. 25. januar 2016.

### § 3. Anvendelse

Placering af miljøstation indarbejdes i § 3, stk. 1.

§ 3, stk. 2 præciseres, så maksimal størrelse for butikker til udvalgs- og dagligvarer fremgår.

I ny § 3, stk. 3 fastsættes krav til boligstørrelser i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

### § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

Den slettede tekst i stk. 3 fremgår af lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' som henviser til lokalplanens tegning nr. 4 som fortsat er gældende.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

I ny § 5, stk. 3 fastsættes en maksimal højde på 18 meter over ny terrænhøjde for byggefeltet i delområde A. Gulvkothen for boliger skal være 2,63 DVR. Den maksimale højde for byggefelt A bliver således ca. 20 meter over nuværende terræn, hvor der er mulighed for at bygge i 5 etager. Lokalplanen muliggør i dag en højde på godt 14 meter (forventet højde ved påbygning af to etager ovenpå eksisterende bygning) samt teknik derudover.

### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

I ny § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden fastsættes krav til udformning af bebyggelse i delområde A, og en bestemmelse som begrænser teknik på tag.

§§ 6-11 bliver herefter til §§ 7-12.

### § 8. Byrum

Antallet af nye træer i byrum F og G indarbejdes i bestemmelsen. For byrum G indarbejdes det, at nye træer skal have en stammeomkreds på mindst 30 cm.

For så vidt angår byrum J indarbejdes det i bestemmelsen, at alle bevaringsværdige træer og beplantning i byrummet skal bevares. Der er udpeget yderligere et bevaringsværdigt træ (en taks) i byrum J, så der er i alt 8 bevaringsværdige træer i byrum J. Der indarbejdes endvidere et krav om, at nye træer i byrummet skal have en stammeomkreds på mindst 30 cm.

### Tegning nr. 2

Bunkeren (matr. 643aa) foreslås ændret til bolig (rækkehuse) i stedet for erhverv. Som følge heraf foreslås Sydtårnets (matr. 847a) anvendelse ændret fra bolig til erhverv, og der foreslås muliggjort bolig (rækkehuse) og erhverv henholdsvis nordvest samt nord og vest for Sydtårnet. Den eksisterende Voksfabrik kan i den gældende lokalplan nedrives og erstattes af nyt byggeri med maks. samme volumen og højde.

Skyggediagrammer med forvaltningens bemærkninger fremgår af side 20-21.

Placering af miljøstation i byrum J er markeret. Placeringen er identisk med placeringen i "Helhedsplanen for byrum og landskab".

### Tegning nr. 3

Det foreslås, at anvendelsen stueetagen af Strandtårnet (matr. 643ø) ændres, så det alene er ud mod byrum J, der stilles krav om publikumsorienteret serviceerhverv, og den resterende del af stueetagen kan anvendes til serviceerhverv. Det foreslås ligeledes, at den halvdel af Strandkantens stueetage (matr. 643a), som ligger længst mod syd, ændres fra publikumsorienteret serviceerhverv til serviceerhverv. Tegningen konsekvensrettes som følge af ændringerne på tegning nr. 2.

### Tegning nr. 4

Byggefeltet i delområde A foreslås trukket 3 meter tilbage (mod vest) fra Baltics nuværende facade, så byrum J bevares, og de 8 bevaringsværdige træer i byrum J kan bevares og indgå i det kommende byrum. Tilbagetrækningen medfører, at udtrækningen af etagerne minimeres, så den 4. og 5. etage muliggøres på en mindre del af byggefeltet. Tegningen konsekvensrettes som følge af ændringerne på tegning nr. 2.

### Ny tegning nr. 7

Der er foretaget en ny registrering af bevaringsværdige træer og beplantning i lokalplanområdet. Grænse for underjordisk parkeringskælder er ligeledes indtegnes på tegningen. I forhold til den gældende lokalplan vil det blandt andet ikke være muligt at etablere parkeringskælder under byrum J af hensyn til de bevaringsværdige træer, men under byggeri i delområde A og C, som muliggøres nedrevet, og i delområde D, hvor eksisterende bebyggelse allerede er muliggjort nedrevet i den gældende lokalplan.

# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425 Krimsvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Krimsvej, Øresundsvej, Amager Strandvej og en syd for liggende parcelhusbebyggelse.

## § 1. Formål

Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for:

at muliggøre nedrivning og nybyggeri i de på tegning nr. 4 angivne tre delområder A, B og C og D samt ændring af anvendelse

- at ubebyggede arealer i delområderne A, B og C og D indrettes med varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation
- at muliggøre anvendelsen af den resterende detailhandelsramme for bydelscentret ved metrostationen Øresund
- at ændre anvendelsesbestemmelserne for erhverv for hele lokalplanområdet således at publikumsorienterede erhverv koncentrerer langs Øresundsvej og Amager Strandvej
- at området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i området og arkitekturen, og indikerer en bæredygtig klimasikret by. Det sker ved krav til friarealer og håndtering af regnvand, (herunder ved fastsættelse af krav til terrænkote).
- at eksisterende træer skal bevares, og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- at sikre, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for området under et.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Tillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a, 61a, 61d, 61c, 643a, 643aa, 643ø, 643at, 643b-æ, 643ab-ai, 643ak-as, 847a-c, 1776a-b, 3391a, 3391b, 3618, 3627, 3770, 3790, 3825, 4107, 4186, 4190, 4195, 4196, 4200, 4206a-s, 4222, 4226, 4227, 4395 og del af offentlig vej Amager Strandvej, del af umatr. baneareal 4498a, (Amagerbanen), del af ejendommene matr.nr. 61a, 847a, b og c, 1776a og b, 3770, 4186, 4190, 4196, 4395 Sundbyøster, København, samt alle parceller der efter 25. januar 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Placering af boliger og erhverv

Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 2. Erhverv og publikumsorienterede erhverv skal placeres som vist på tegning 3. Endvidere skal miljøstationer placeres som angivet på tegning nr. 2.

### Stk. 2. Butiksarealer-Butikker til detailhandel

Etablering af butikker skal ske med henblik på betjening af lokalområdet, og skal etableres i stueetagen i bebyggelsen placeret som vist på tegning nr. 3-

Der må ikke etableres butikker over stueplan.

Det maksimale bruttoetageareal til butik, der må etableres inden for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af bydelscentret, jf. tegning nr. 3, er 3.500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, og for den enkelte dagligvarebutik 2.000 m<sup>2</sup>. Udenfor bydelscentret for det øvrige område må der etableres op til i alt et bruttoetageareal på det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> i enkeltstående butikker, hvoraf højst halvdelen må anvendes til dagligvarebutik handel. Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Bydelscentret ved Øresundsvej må maksimalt have et bruttoetageareal på 6.000 m<sup>2</sup>. Heraf kan 2.500 m<sup>2</sup> anvendes nord for og 3.500 m<sup>2</sup> syd for Øresundsvej. 1.000 m<sup>2</sup> reserveres til Amager Strandvej 108. Det eksisterende butiksareal i bydelscentret er registreret til 1.400 m<sup>2</sup> pr. oktober 2014.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 15 % af arealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>.

Krav til boligstørrelser kan opfyldes for flere ejendomme under ét.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> areal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsæssige forhold

forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

## § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening i delområderne A, B og C skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af private fællesveje, fællesstier og adgangsforhold, som vist på tegning 5.

### Stk. 2. Udformning af veje og stier

Veje, stier og adgangsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig på og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 3. Veje generelt (erstatte LP425 § 4 stk. 4)

Om interne vej- og stianlæg med tilgang via Amager Strandvej gælder: Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje og -stier i princippet som vist på tegning nr. 5. Disse vej- og stianlæg skal i vides muligt omfang være med karakter af alléer. Vej- og stianlæggene skal have en bredde på 6-10 m. Alle blinde-veje udføres med vendeplads.

## Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vej-arealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Endvidere henvises der til "Helhedsplanen for byrum og landskab", jf. omtalen side 7.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 4. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Højest 2/3 af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i kælder og have ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej som muligt. Parkering på private fællesveje inden for tillægsområdet medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres på arealer op til metroområdet og skal indpasses i omgivelserne og forsynes med træbeplantning. Undtagelsesvis kan 15 pct. af parkeringen til den enkelte bebyggelse placeres på nordsiden af bygningerne.

### Stk. 5. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger: 4 pladser

Erhverv: 4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)

Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

## Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelsesprocenten beregnes for lokalplanområdet under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 130 på den enkelte ejendom. Det kræver, at det dokumenteres, at der er erhvervet byggeret fra en anden ejendom i lokalplanområdet således, at bebyggelsesprocenten overholdes for lokalplanområdet under et.
- Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt fastlagte åbninger og porte kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- En ejendoms maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse i delområde A, B og C og D skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter med tilhørende etageantal.

### Stk. 3

Højden på bebyggelse i delområde A, jf. tegning nr. 4, må ikke overstige 18 meter målt fra ny terrænhøjde, jf. § 10, stk. 2.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. For bebyggelse i delområde A gælder særligt:

- a) Facader skal udføres i tegl. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, så som glas, træ eller metal.
- b) Vinduer skal udføres som åbninger i den murede bygningsflade.
- c) Bygningens hjørner skal udføres med en særlig arkitektonisk bearbejdning.
- d) Vinduer og døre skal udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i træ og metal. Der må ikke anvendes plastmateriale.
- e) Værn om altaner skal udformes som en spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparent.
- f) Stueetager til publikumsorienteret serviceerhverv skal udformes med mindst 60 % transparente glaspartier, så der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.
- g) Opgange til boliger skal forsynes med adgange til begge facader. Der skal etableres adgang til terrasser og kantzoner fra boliger i stueetagen.
- h) Flade tage skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

### Stk. 2. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. I delområde A kan alene adgangslem, elevatoropstik, faldstammeudluftning og ventilationsafkast- og indtag placeres ovenpå tag. Disse anlæg og installationer skal placeres centralt på taget og må ikke udgøre en højde over 1,5 m fra tagfladen og skal udformes, således at de er en integreret del af bygningens arkitektur.

## § 67. Ubebyggede arealer

### Stk. 1

De på tegning nr. 5 og 7 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdige beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

(Erstatter kommentaren til LP 425 § 8 stk. 6)

### Stk. 2. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

## § 78. Byrum

### Stk. 1. Byrum F

For byrum F på tegning nr. 5 gælder:

- at det skal indrettes med vægt på lege- og sportsaktiviteter
- at der skal etableres gode opholdsmuligheder særligt orienteret mod eftermiddagssolen
- at der skal plantes **min. 7 træer, som markeret på tegning nr. 5**, og buske i et omfang, der medvirker til at give rummet en markant grøn karakter
- at den niveaufri hovedsti skal indpasses i byrummet og markeres i belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.

### Stk 2. Byrum G

For byrum G på tegning nr. 5 gælder:

- at det skal indrettes til rekreativt brug **og have en grøn karakter**
- at der i byrummets skal plantes **min. 8 store træer med en stammeomkreds på mindst 30 cm, som markeret på tegning nr. 5**, for at modvirke vindturbulens fra tårnet.

### Stk. 3. Byrum J

For byrum J på tegning nr. 5 gælder:

- at der skal etableres en plads, der tilgodeser muligheder for ophold og aktiviteter for beboere og strandgæster.
- at pladsen skal udformes under hensyntagen til promenadeforløbet langs Amager Strandvej
- at pladsen **beplantes med træer skal fremstå med en markant træbeplantning, som angivet på tegning nr. 5. Træerne skal have en stammeomkreds på mindst 30 cm.**
- at **bevaringsværdige eksisterende træer og beplantning i videst muligt omfang markeret på tegning nr. 5 og 6** skal bevares.
- at den niveaufri hovedsti skal indpasses i byrummet og markeres i belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.

- at overgangen mellem det offentlige byrum og private gårdrum bearbejdes med trapper, åbne værn, begrønning og opholdsmuligheder, således den fremstår inviterende.

#### Stk. 4. Hovedstien

For hovedstien, se tegning 5, gælder;

- at hovedstien skal være niveaufri og dets forløb skal klart markeres i belægning, beplantning, belysning og byinventar.

### Kommentar

For nærmere beskrivelse af hovedstiens udformning henvises til "Helhedsplanen for byrum og landskab".

#### Stk. 5. Promenaden

For promenaden, se tegning nr. 5, gælder:

- at den skal etableres som en del af den sammenhængende promenade langs Amager Strandvej

### Kommentar

For nærmere beskrivelse af promenadens udformning henvises til "Helhedsplanen for byrum og landskab" og "Promenademanualen".

#### Stk. 6. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som angivet i stk. 7-9 og på tegning nr.5 og nr. 6.

### Kommentar

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk betydning og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

#### Stk. 7. Kantzoner ved boliger mod gadeside.

For disse kantzoner gælder:

- at kantzonen skal være 1,5-3 m dyb
- at kantzonen skal udformes med et arkitektonisk og materialemæssigt udtryk svarende til bygningsarkitekturens primære facader
- at udformningen af kantzonen skal sikre kontakt mellem stueetage og det omgivende byrum
- at gelændere/værn, som er højere end 1,5 m målt fra det omgivende terræn skal fremstå åbne
- at der, hvor kantzonsens gulvkote ligger højere end 0,80 m over det omgivende byrum, skal den udformes med nedtrapninger som angivet på tegning 6, diagram b.

#### Stk. 8. Kantzoner ved boliger mod gårdside

For disse kantzoner gælder:

- at kantzonen skal udformes som forhaver/terrasser afgrænset af mur i højst 1 m, som angivet på tegning 6, diagram a.
- at kantzonen skal udformes med et arkitektonisk og materialemæssigt udtryk svarende til bygningsarkitekturens primære facader

- at kantzonen skal udformes med flerstammede træer og buskbeplantning.

#### Stk. 9. Kantzoner ved erhverv

For disse kantzoner gælder:

- at de skal udformes med en grad af åbenhed, der sikrer fysisk og visuel kontakt mellem stueetagens funktion og det tilstødende byrum
- at de skal tilbyde opholdsmuligheder
- at de ved publikumsorienteret serviceerhverv kan udformes med henblik på udeservering

#### Stk. 10. Gårdrum

For boligbebyggelsens gårdrum i delområde A gælder:

- at det skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer
- at der skal etableres fælles opholdspladser, hvor der i gårdrummet er mest sol og læ
- at der minimum skal plantes træer, som angivet på tegning nr. 5
- at cykel- og affaldsskures facader og tage skal begrønnes
- at det skal tilbyde der skal etableres opholdsmuligheder samt legefaciliteter for mindre børn

## § 89. Støj og anden forurening

#### Stk. 1. Støj fra trafik

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

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68.
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

### Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator  $L_{den}$  vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

#### 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."

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 910. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal sikres mod kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og videre ud til en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej i Krimsvej eller til Øresund.

### Stk. 2. Sikring mod stormflod

**Boliger** Bygninger skal sikres mod stormflod ved, at der anvendes en designgulvkote DVR for huse på 2,63 cm DVR. I arbejdet med sikring af bygningerne i øvrigt bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

### Stk. 3. Afledning af overfladevand

Arealer/byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render/kanaler / regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 4. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

## § 1011. Særlige fællesanlæg

Der skal foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 15, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

## § 112. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

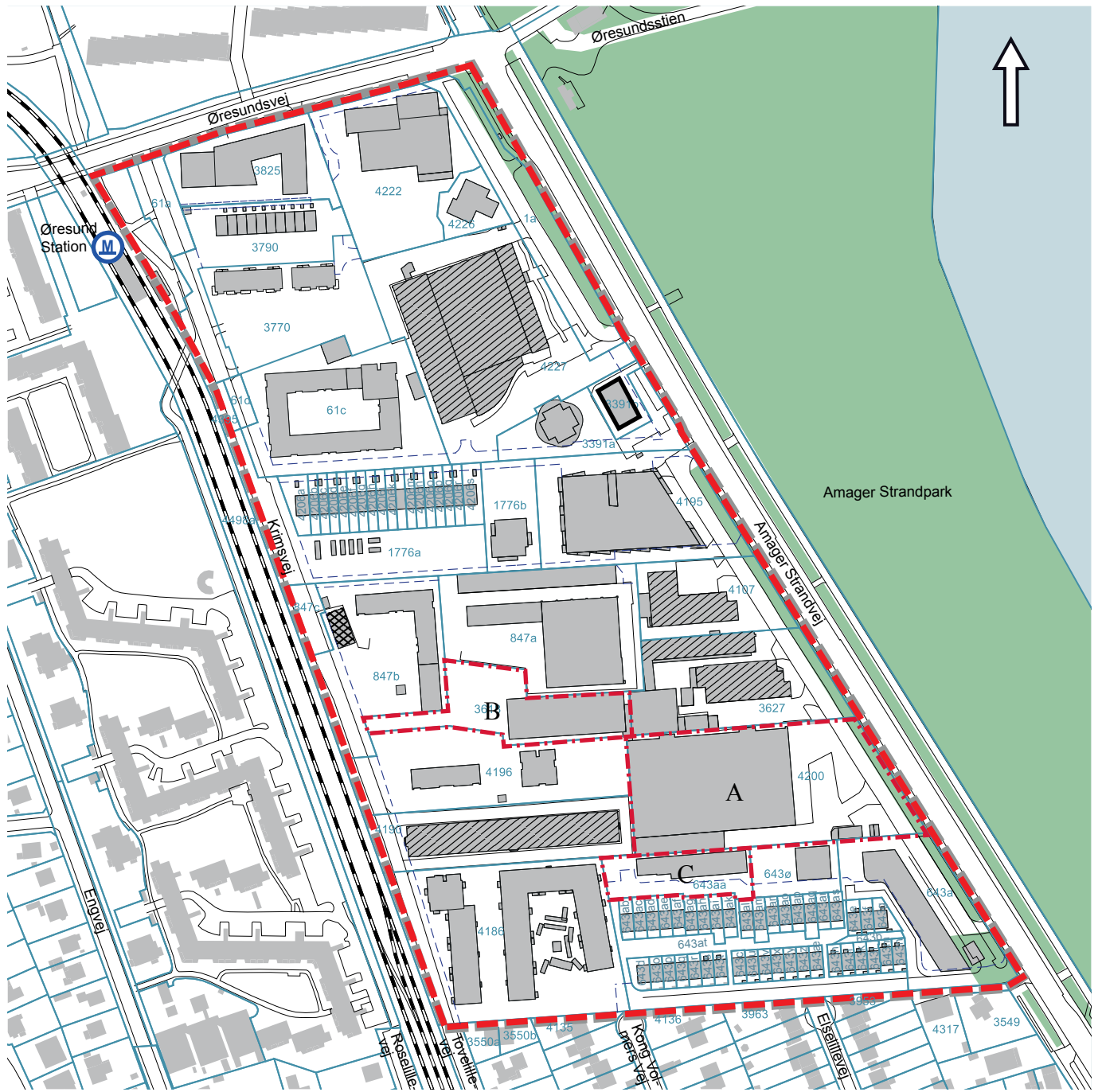
I lokalplan nr. 425 'Krimsvej' bekendtgjort den 15. september 2009 ophæves § 3, stk. 6, § 4, stk. 4, 4. led, § 5, stk. 1 og § 8, stk. 1, 1. led, stk. 4, 5 og 6.

§ 6, stk. 2, 1. og 2. led og stk. 10 ophæves for så vidt angår delområde A. § 3, stk. 2, 2. led, § 5, stk. 2, 1. led og § 8, stk. 13 samt tegning nr. 2, 3 og 5 ophæves for så vidt angår delområde A, B, C og D. Tegning nr. 6 ophæves for så vidt angår grænse for underjordisk p-anlæg og tegning nr. 7 ophæves i sin helhed.

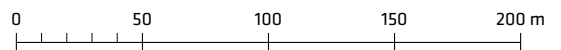
## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i 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.  
Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning

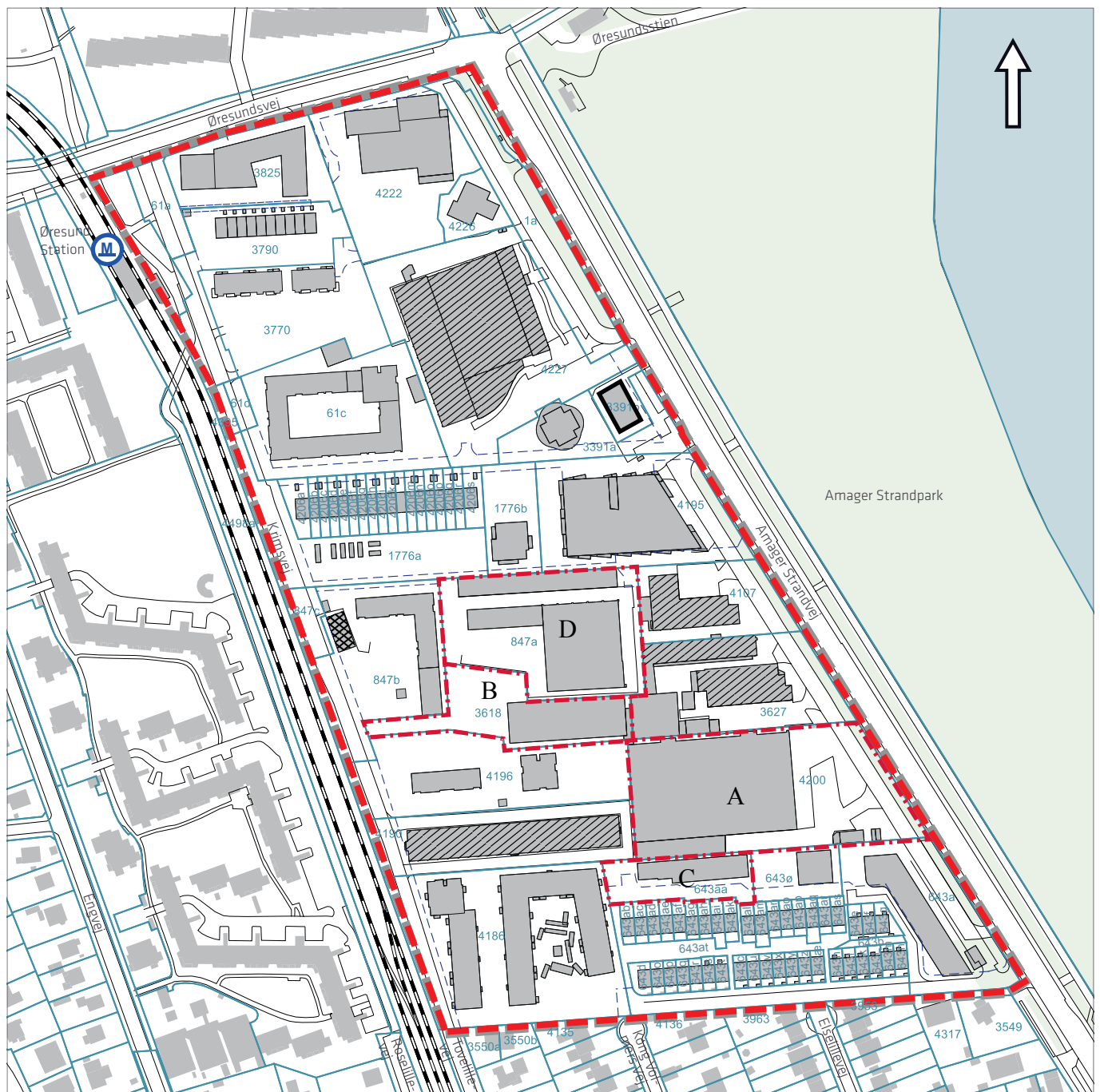


- Grænse for lokalplan nr. 425 Krimsvæj
- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Grænse for delområder
- Matrikkelstel
- Fredet bygning
- Bygninger med høj bevaringsværdi
- Bygninger, der forudsættes bevaret
- Eksisterende bebyggelse

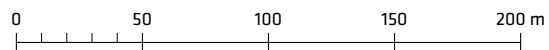




# Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning (revideret)



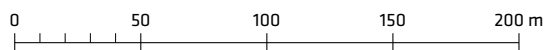
- — — Grænse for lokalplan nr. 425 Krimtsvej
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - Grænse for delområder
- Matrikelskel
- Fredet bygning
- ▨ Bygninger med høj bevaringsværdi
- ▧ Bygninger, der forudsættes bevaret
- Eksisterende bebyggelse



## Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger



- Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse for delområder
- Boliger



## Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger (revideret)



--- Grænse for lokalplantillægsområdet

- - - Grænse for delområder

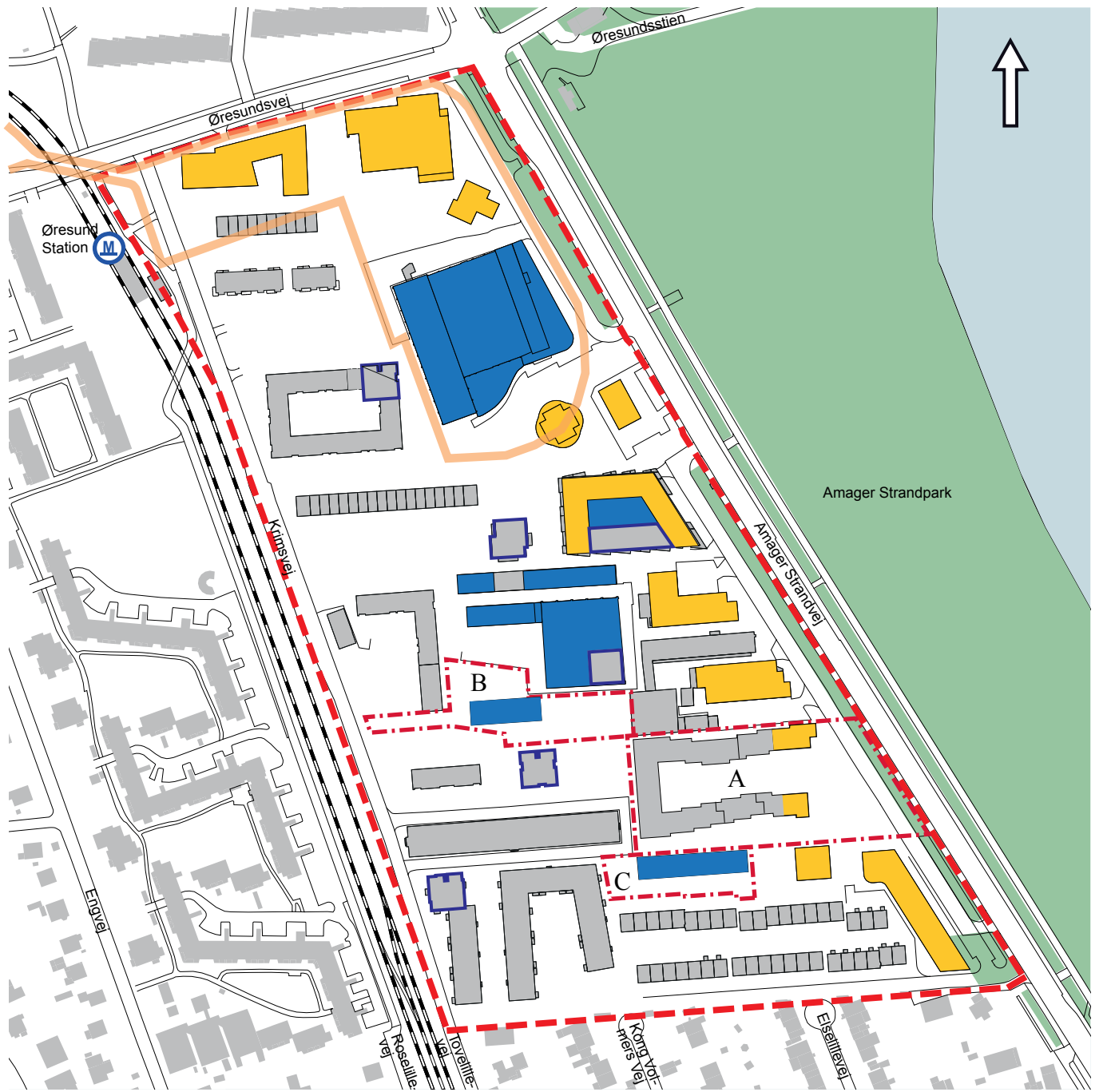
■ Boliger fra stueetagen og opad







■ Boliger fra 1. sal og opad

■ Miljøstation

0 50 100 150 200 m

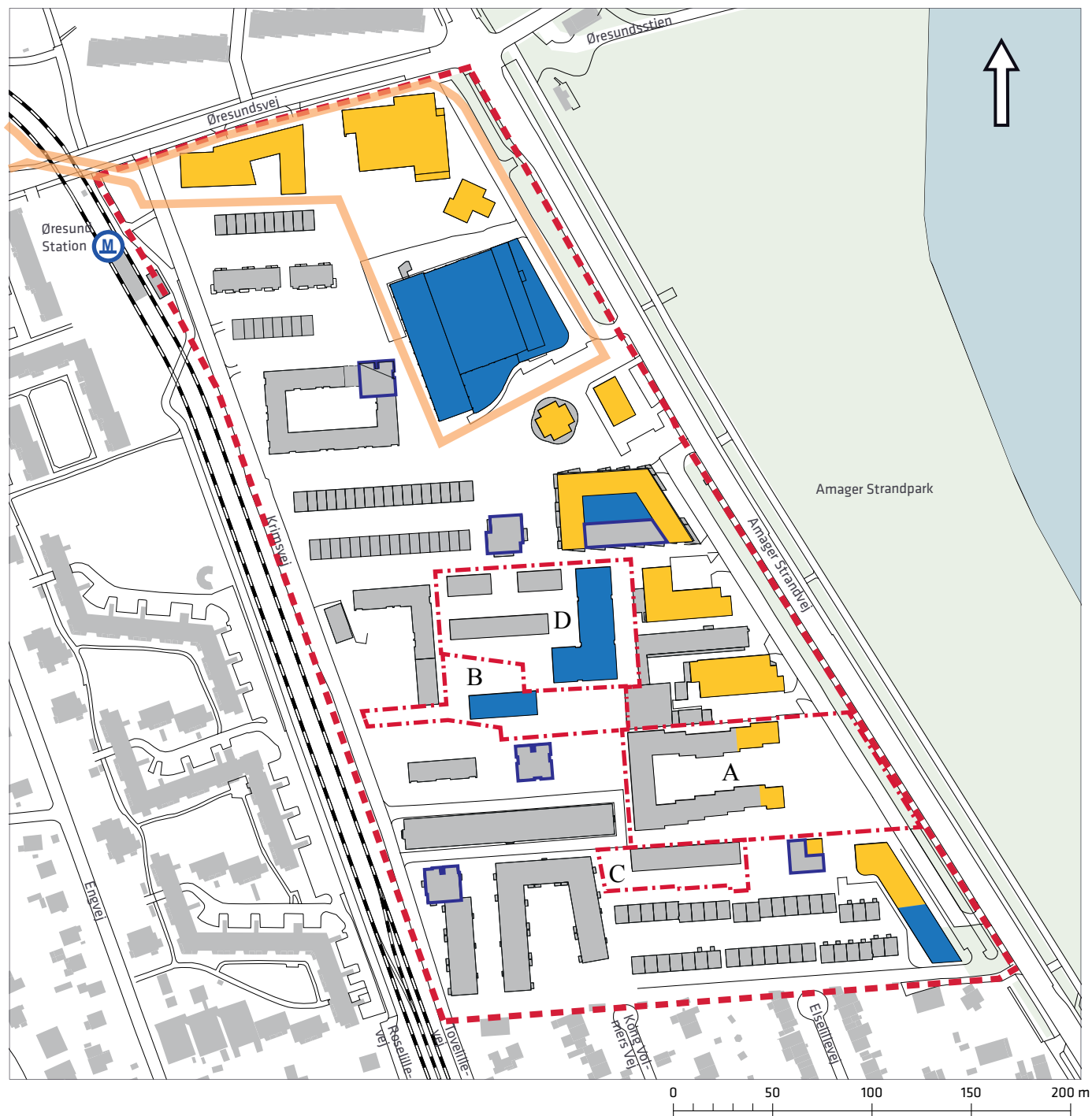
# Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv



-  Grænse for lokalplantillægsområdet
-  Grænse for delområder
-  Erhverv
-  Erhverv i stueetagen
-  Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen
-  Bydelscenter

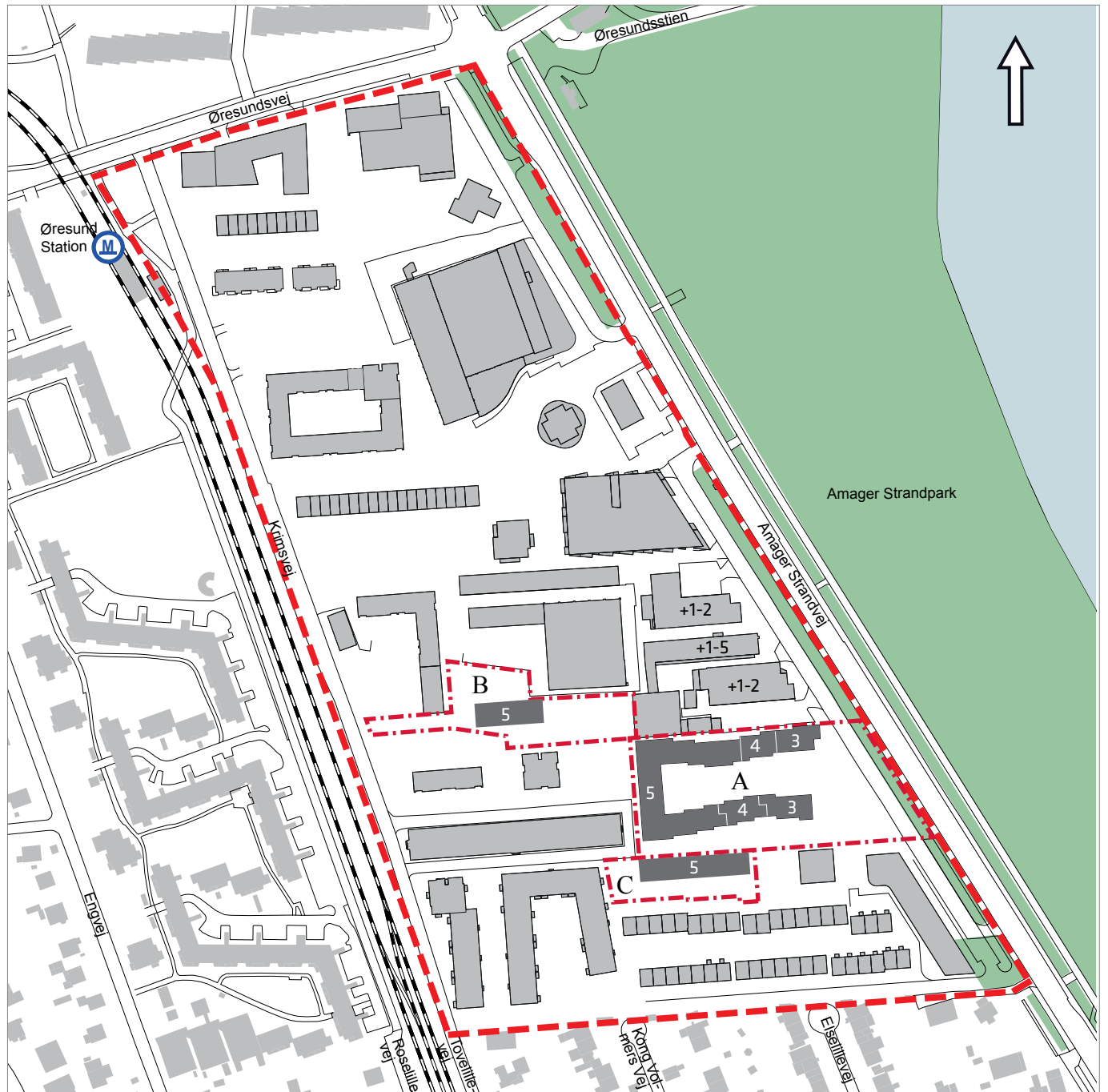
0 50 100 150 200 m





## Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv (revideret)

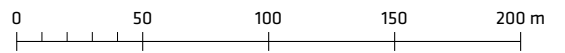


- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Grænse for delområder
- Erhverv
- Erhverv i stueetagen
- Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen
- Bydelscenter

# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



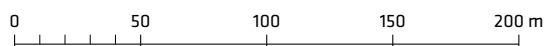
-  Grænse for lokalplantillægsområdet
-  Grænse for delområder
-  Eksisterende bygninger
-  Byggefelter med maksimalt etageantal
- +1-2 Mulig etageudvidelse



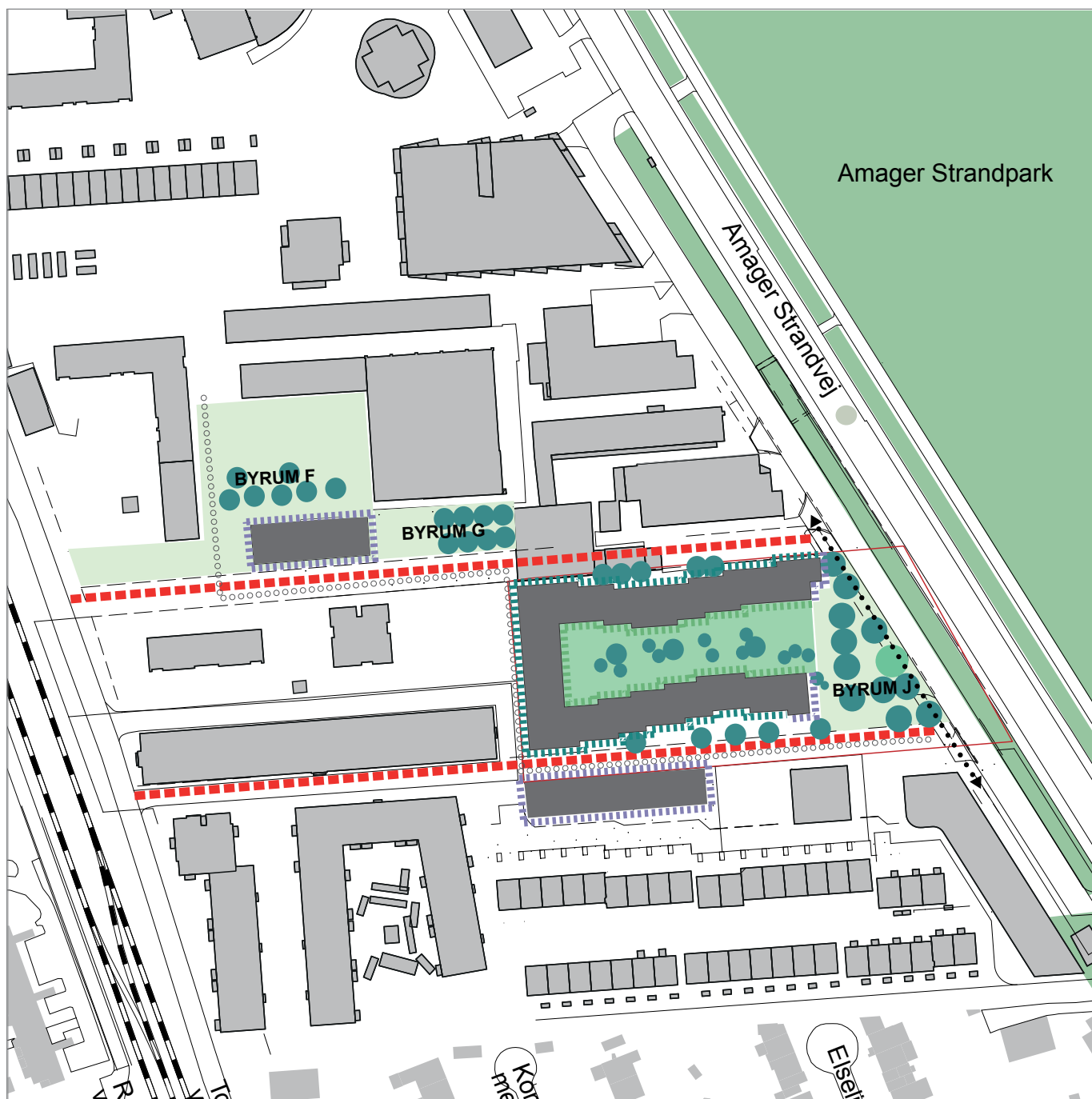
# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan (revideret)



- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Grænse for delområder
- Eksisterende bygninger
- 1-15 Byggefelter med maksimalt etageantal
- Muligt byggefelt
- +1-2 Mulig etageudvidelse



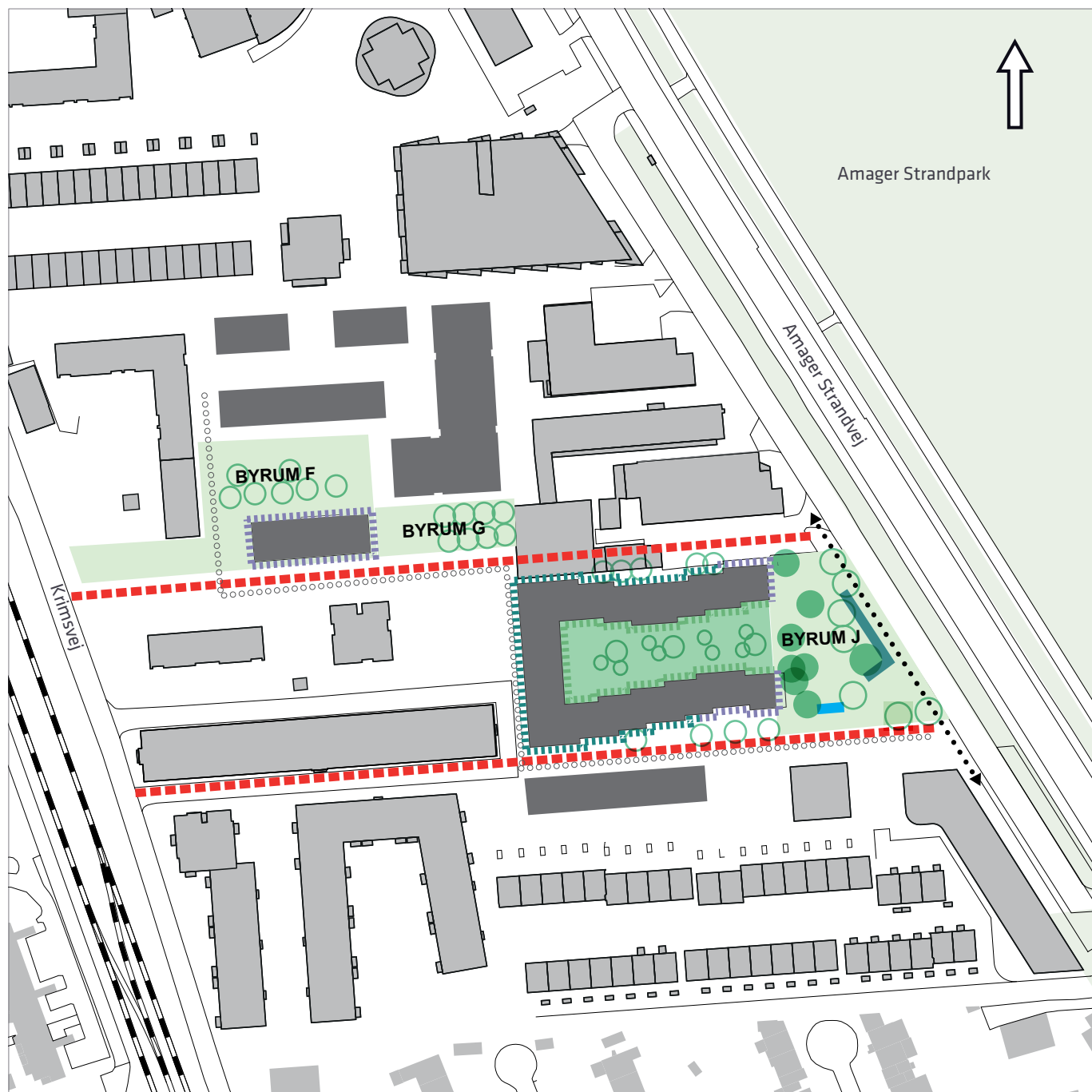
# Tegning nr. 5 - Landskabsplan















- |                                                                                     |                      |                                                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Byrum                |  | Kantzone erhverv       |
|  | Gårdrum              |  | Kantzone boliger, gade |
|  | Bevaringsværdigt træ |  | Kantzone boliger, gård |
|  | Nyt træ              |  | Promenade              |
|  | Privat fællesvej     |  | Hovedsti               |



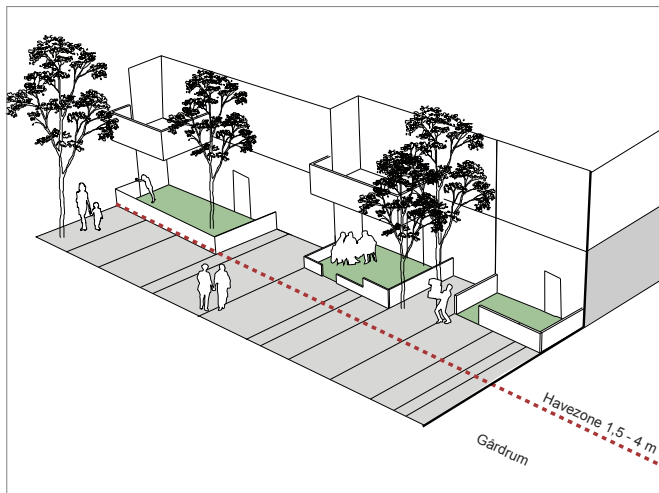
# Tegning nr. 5 - Landskabsplan (revideret)



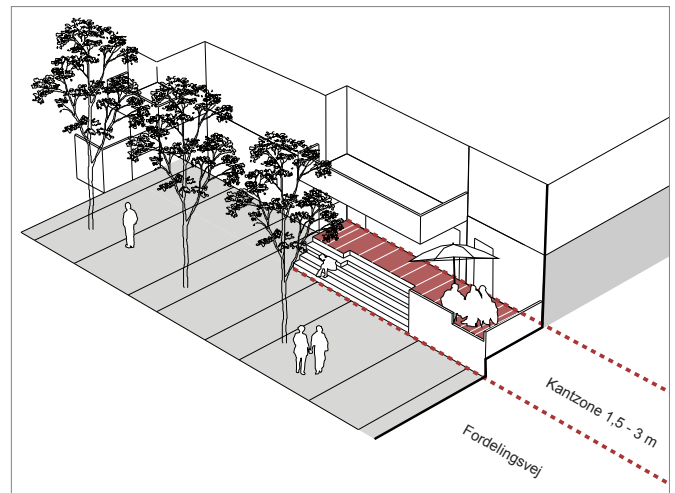
- |                                                                                                                 |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Byrum F-G-J                 |  Kantzone erhverv       |
|  Gårdrum                     |  Kantzone boliger, gade |
|  Bevaringsværdigt træ        |  Kantzone boliger, gård |
|  Bevaringsværdig beplantning |  Promenade              |
|  Nyt træ                     |  Hovedsti               |
|  Miljøstation                |  Privat fællesvej       |



## Tegning nr. 6 - Kantzoner (uændret)



**A. Princip for kantzoner mod gårdrum med lave mure og forhaver/terrasser**



**B. Princip for kantzoner ved boliger mod gade. Kantzonen er hævet med nedtrappinger mod omgivende byrum**

## Tegning nr. 7 - Træer (ny tegning)



--- Grænse for lokalplantillægsområdet

● Bevaringsværdige træer

■ Bevaringsværdig beplantning

--- Grænse for underjordiske p-anlæg

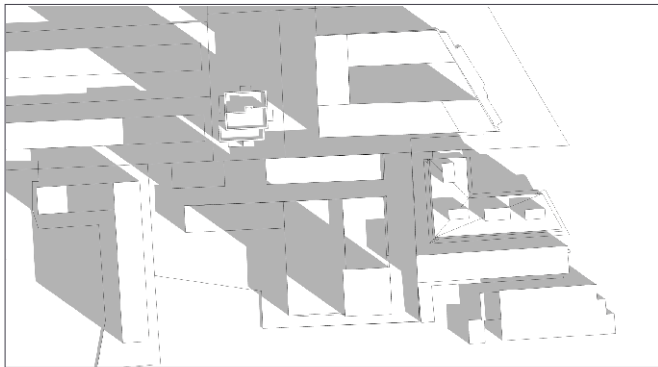
0 50 100 150 200 m

# Skyggediagrammer

Mod øst er den foreslåede erhvervsbygning placeret i samme facadelinje som den eksisterende bygning, og erhvervsbygningens facade mod nord er trukket mod syd, så det eksisterende mellemrum på ca. 5 meter mellem den nordlige og sydlige bygning forsvinder. Højderne mod øst er omtrent de samme som de eksisterende højder. Der vil på alle de viste tidspunkter være mindre skyggepåvirkning af omgivelserne mod nord og i juni kl. 18.00 lidt mere skyggepåvirkning mod øst. Der er efter forvaltningens vurdering tale om ubetydelige ændringer i forhold til eksisterende muliggjorte forhold.

De foreslåede rækkehuses facade mod nord trækkes længere mod syd og længere mod vest i forhold til de eksisterende bygninger. Rækkehusene placeres således tættere på eksisterende bebyggelse mod vest end de eksisterende muliggjorte forhold. Skyggediagrammerne viser en mindre forøgelse af skyggepåvirkningen af bebyggelsen mod vest i marts og juni kl. 9.00 samt en mindre forøgelse mod nord i marts. Henset til den foreslåede højde på 2/3 etager og det forhold at rækkehusene er placeret øst for den eksisterende bebyggelse, vurderer forvaltningen, at eventuelle gener ved den tættere placering på bebyggelsen vil være minimale. Den øgede skyggepåvirkning i marts mod nord vurderer forvaltningen er ubetydelig.

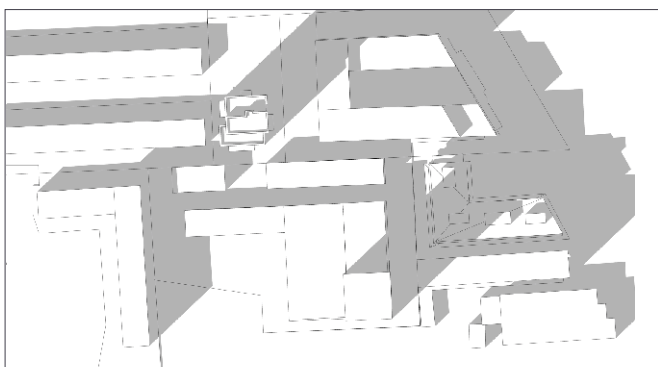
## Skyggediagrammer (eksisterende muliggjorte forhold)



21. marts kl. 9.00

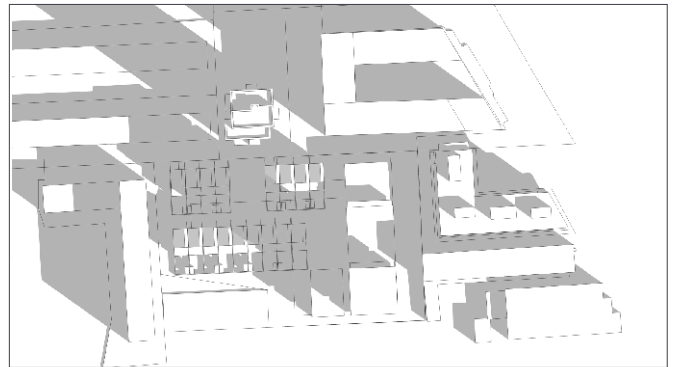


21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 15.00

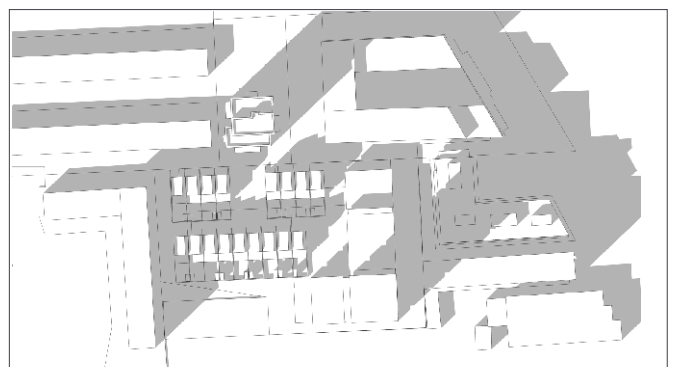
## Skyggediagrammer (foreslåede)



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

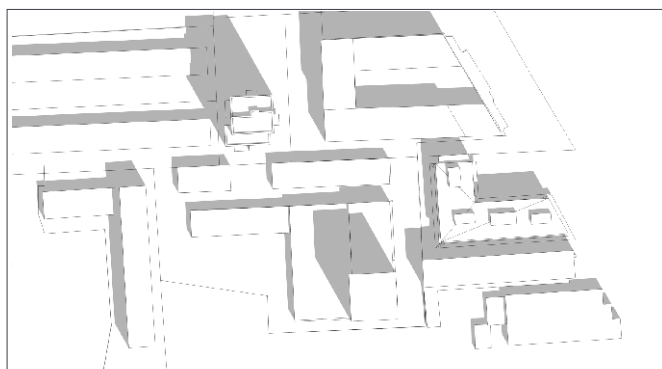


21. marts kl. 15.00

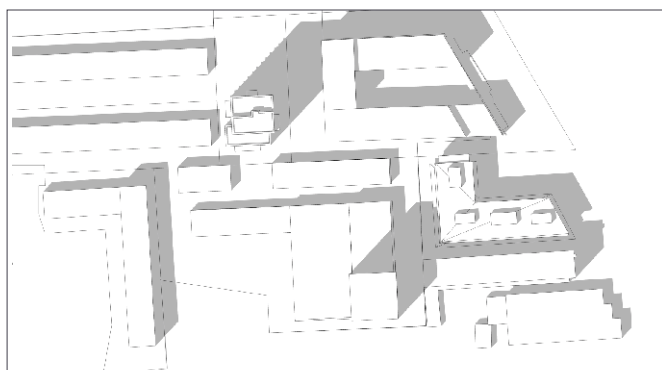
### Skyggediagrammer (eksisterende muliggjorte forhold)



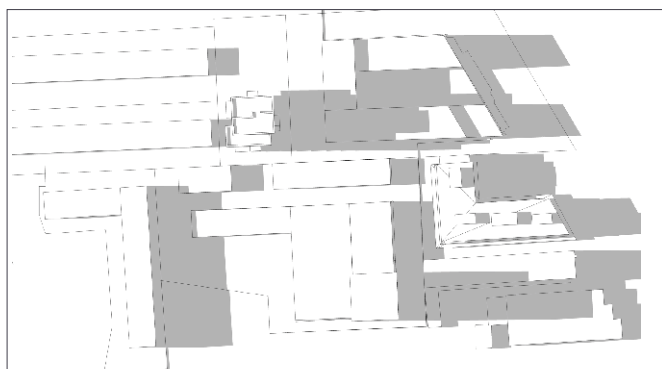
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00

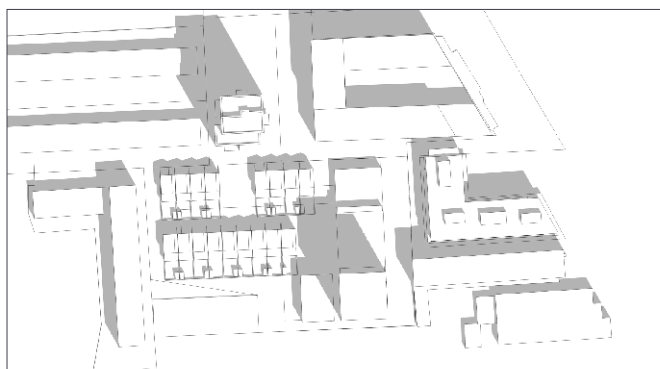


21. juni kl. 18.00

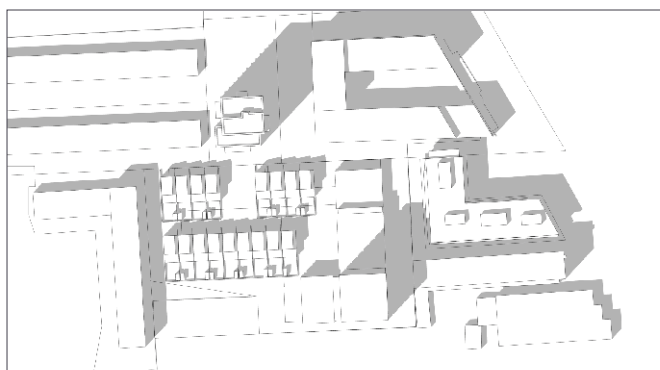
### Skyggediagrammer (foreslåede)



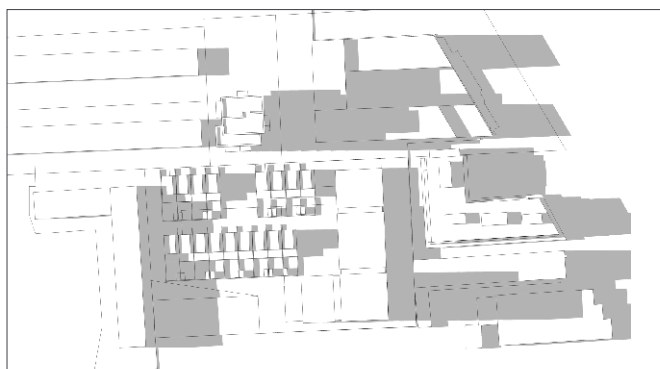
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

**Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V**

**e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen