

# KRIMSVEJ TILLÆG 1

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' i  
supplerende høring

I denne pjece kan du læse om forslag til ændring af det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag, og om din mulighed for at fremsende bemærkninger til ændringerne af lokalplanforslaget

**Supplerende høring fra den 6. juli til den  
17. august 2015**





## Baggrund

Københavns Kommune offentliggjorde i perioden 2. maj til 2. juli 2014 forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' vedtaget af Borgerrepræsentationen den 10. april 2014.

I forbindelse med den offentlige høring modtog kommunen 37 henvendelser med bemærkninger.

Langt de fleste henvendelser var fra beboere i området, som er imod at det muliggøres at bygge rækkehuse på Krimsvvej 15A-B i 2 etager. Flere nævnte i den forbindelse, at de vedlagte skyggediagrammer er misvisende og vildledende, da de alene viser det byggeri i 6 meters højde, som bygherre påtænker at bygge, og ikke det byggeri som forslaget muliggør - et rækkehus i 2 etager samt tagetage (ca. 10 meter).

Teknik- og Miljøforvaltningen valgte på den baggrund at foretage en supplerende høring af de borgere, som havde indsendt bemærkninger til forslaget i høringsperioden, om et ændringsforslag til forslaget som begrænser byggehøjden på Krimsvvej 15A-B samt tilhørende skyggediagrammer. Forvaltningen modtog i den anledning 19 henvendelser, hvoraf størstedelen vedrørte modstand mod en forøgelse af byggefeltet på Krimsvvej 15A-B fra 1 til 2 etager.

Forvaltningen forelagde den 10. november 2014 forslag til tillæg 1 for Teknik- og Miljøudvalget til endelig politisk vedtagelse. Forvaltningen foreslog i den forbindelse, at det fremlagte forslag til tillæg ændres, så facadehøjden på byggefeltet Krimsvvej 15 A-B begrænses til 6,5 m med mulighed for etablering af tagterrasse samt trappehus med opbevaringsrum. Bygningshøjden inklusive trappehus må maksimalt være 9,2 m. Endvidere blev det foreslået, at den eksisterende sydlige bebyggelse (voksfabrikken) på Amager Strandvej 118-120 kan erstattes af nyt byggeri, som i volumen og højde svarer til den eksisterende bebyggelse.

Teknik- og Miljøudvalget anbefalede ikke forvaltningens forslag til tillæg 1 med ændringer overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Teknik- og Miljøudvalget drøftede den 16. marts 2015 forslag til strategi for færdiggørelse af lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'. Et flertal i udvalget tilkendegav i den forbindelse, at man gerne ser den i indstillingen skitserede model 2 valgt (hvorved der udarbejdes tre lokalplantillæg for de større byggeprojekter).

Et revideret forslag til tillæg 1 er det første af disse 3 kommende forslag.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil foreslå en række ændringer i forslag til tillæg 1 ved den endelige politiske godkendelse. Væsentlige ændringer sendes hermed i supplerende høring.

## Væsentlige ændringer

### Fastlæggelse af Krimsvvej 15A-B til bolig

Forslag til tillæg nr. 1 muliggør en fleksibel placering af boliger og erhverv indenfor tillægsområdet, hvoraf erhverv skal udgøre mindst 6.500 m<sup>2</sup>.

For at imødekomme usikkerhed omkring den fremtidige anvendelse af Krimsvvej 15A-B foreslår forvaltningen i stedet, at Krimsvvej 15A-B fastlægges til boligformål ligesom nabobebyggelsen Krimsvvej 13, og at erhvervsarealet på Krimsvvej 15A-B flyttes til stueetagen i Amager Strandvej 112, hvor der er mulighed for at etablere en dagligvarebutik på op til 500 m<sup>2</sup>.

### Begrænsning af byggeri på Krimsvvej 15A-B

Forvaltningen har på baggrund af indsigelserne om højden af byggeri på Krimsvvej 15A-B været i fornyet dialog med bygherre. Forvaltningen foreslår på baggrund af indsigelserne og dialogen med bygherre en ny § 5, stk. 2 med følgende ordlyd:

"For matr. 1776 Sundbyøster, København gælder at ny bebyggelse skal opføres i 2 etager samt evt. tagterrasse. Facadehøjden må maksimalt være 6,5 meter eksklusiv eventuelle balustre på tagterrasse."

### Mulighed for nyt byggeri i stedet for Voksfabrikken

Bygherre har blandt andet oplyst, at Voksfabrikken er i dårlig stand og uisolereet, og at murværk og fundament er revnet. Bygherre ønsker på den baggrund at rive bygningen ned og mulighed for at opføre nyt byggeri på de oprindelige byggefelter.

Bygningen er forudsat bevaret i lokalplanen, men der er ikke tale om en bevaringsværdig bygning. Bygningen har ingen væsentlig arkitektonisk eller bygningsmæssig værdi. Bygningen er belastet af forurening og vil være vanskelig at genanvende, da den er sammensat og nedslidt.

Forvaltningen foreslår derfor en ny § 5, stk. 3 med følgende ordlyd:

"For matr.nr. 847a Sundbyøster, København gælder at den sydlige eksisterende bebyggelse (Voksfabrikken) kan erstattes af nyt byggeri som i volumen og højde svarer til den eksisterende bebyggelse."

### Ændret anvendelse i stueetagen i Nordtårnet og i Sydtårnet

I lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' er anvendelsen i en række stueetager fastlagt til publikumsorienteret serviceerhverv. Det indebærer, at der i disse stueetager kan være caféer, restauranter, mindre butikker, kreative erhverv, gallerier, klubber, udstillings- og beboerlokaler. Flere grundejere i området har rettet henvendelse til kommunen og oplyst, at det er vanskeligt at finde lejere til disse begrænsede anvendelser, idet det blandt andet ikke er muligt at anvende lokalerne til liberale erhverv og klinik. Flere af lokalerne står derfor tomme.

Forvaltningen medgiver, at anvendelsen er snæver og vurderer, at der med fordel kan indpasses andre former for erhverv i stueetagen i de to tårne i tillægsområdet.

Forvaltningen foreslår derfor, at anvendelsen i stueetagen i højhusene på Amager Strandvej 114 (Nordtårnet) og Amager Strandvej 120 (Sydtårnet) ændres fra publikumsorienteret serviceerhverv til serviceerhverv. De betyder, at disse stueetager ligeledes kan anvendes til serviceerhverv i lighed med de øvrige bygninger og byggefelter, som er udpeget til erhverv i lokalplanen. Stueetagerne vil forsat kunne anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, men det er således ikke længere et krav.

Den ændrede anvendelse fremgår af forslag til ny tegning nr. 3B, se side 8.

### Ændret projekt for byggefelt på Amager Strandvej 120 (Sydtårnet)

Grundejer har fremlagt et bearbejdet projekt som overskrider byggefeltet i lokalplanen. Projektet har et forskudt fodaftryk med 2 meter dybe karnapper fra stueetagen og op mod nord, syd og øst. Projektet måler 18,5 x 18,2 meter, hvor det er bredest eksklusiv karnapper.

Forvaltningen finder, at projektet giver en bedre mulighed for indretning af lejlighederne og medvirker til at skabe variation i områdets tårne og foreslår derfor, at byggefeltet ændres, så det bliver i overensstemmelse med det fremlagte projekt.

Det eksisterende byggefelt i lokalplanen er 17,5 x 17,5 meter. Det bemærkes, at det viste byggefelt på tegning nr. 3A og 5A i forslag til tillæg nr. 1 ikke er indtegnet korrekt.

Det bearbejdede projekts grundrids, placering og skyggevirkninger kan ses på side 3 til 5.

### Supplerende høring

I forbindelse med den endelige vedtagelse af en lokalplan kan der foretages ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Dette fremgår af planlovens § 27, stk. 2. Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre end dem, der har foranlediget ændringen, skal de pågældende have lejlighed til at udtale sig.

De foreslåede ændringer vurderes at være væsentlige for ejere og brugere i området, men ikke så omfattende, at der reelt foreligger et nyt plangrundlag.

### Høringssvar

Du kan sende et høringssvar via Københavns Kommunes høringportal [www.blivhoert.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.dk/lokalplaner).

Du kan også skrive til [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller Byens Udvikling, Postboks 348, 1503 København V. Eventuelle bemærkninger til ændringerne skal være modtaget senest den 17. august 2015.

Du er velkommen til at kontakte arkitekt Dan Borberg Mogensén på telefon 2612 3628 eller [danmog@tmf.kk.dk](mailto:danmog@tmf.kk.dk) eller specialkonsulent Merete Andersen på telefon 3366 1320 eller [c60q@tmf.kk.dk](mailto:c60q@tmf.kk.dk) med spørgsmål.

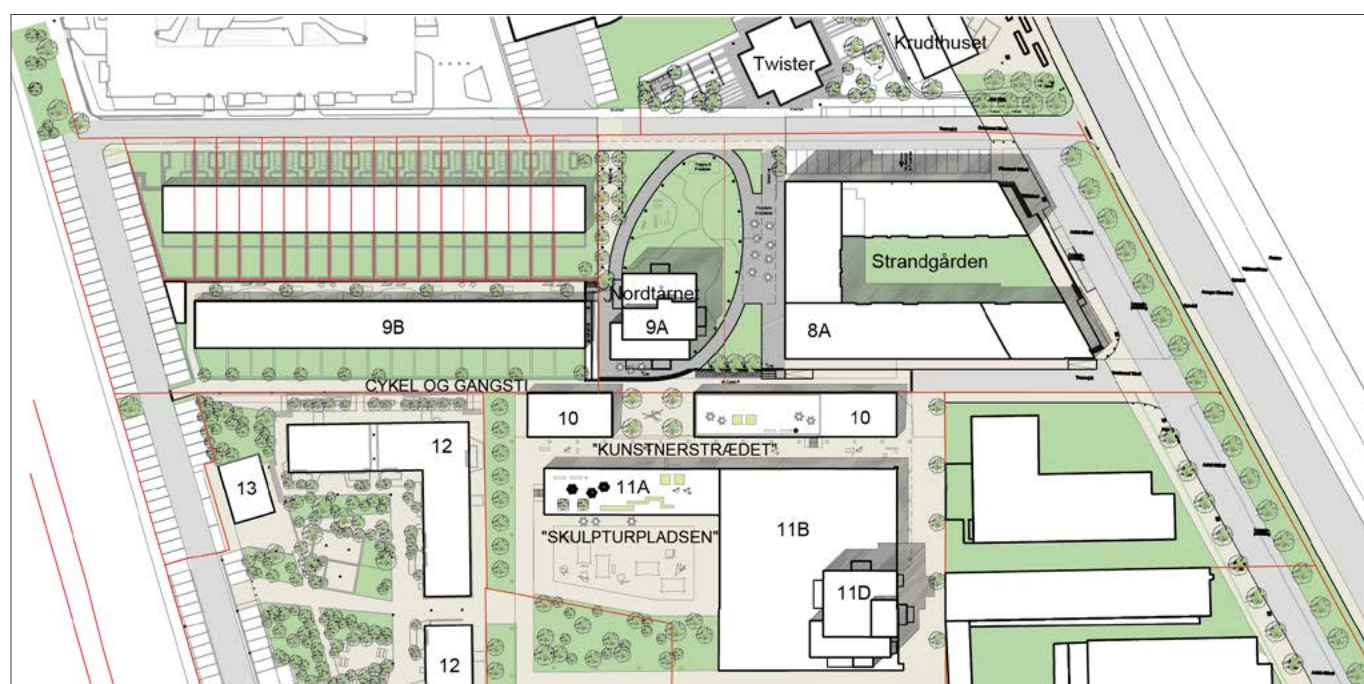
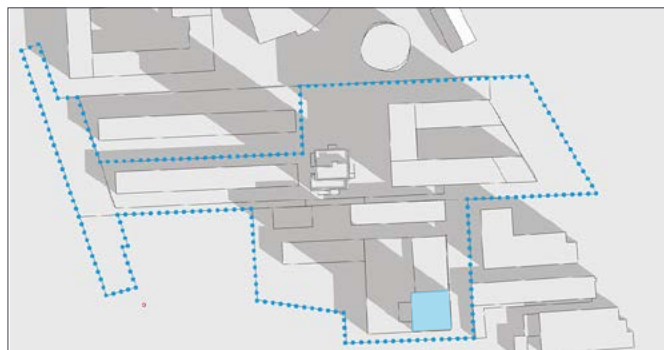


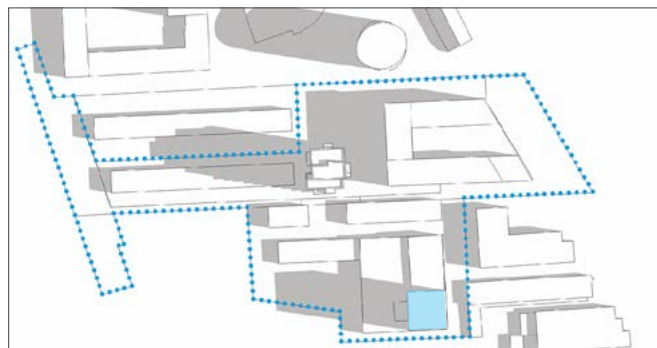
Illustration nr. 1 visende lokalplantillæggets bebyggelsesplan. Illustrationen er udarbejdet af Grøning Arkitekter.

## Skyggediagrammer - eksisterende byggefelt

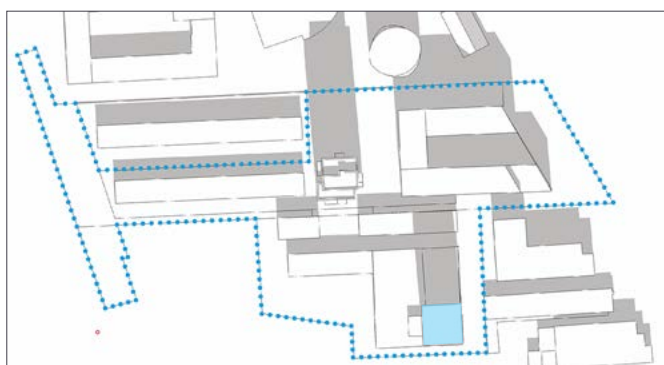
Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger af de eksisterende forhold og byggefelter, herunder af det eksisterende byggefelt til Sydtårnet som er markeret med blåt.



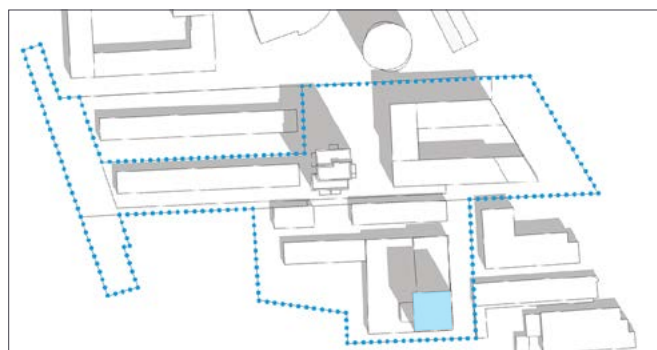
21. marts kl. 09.00



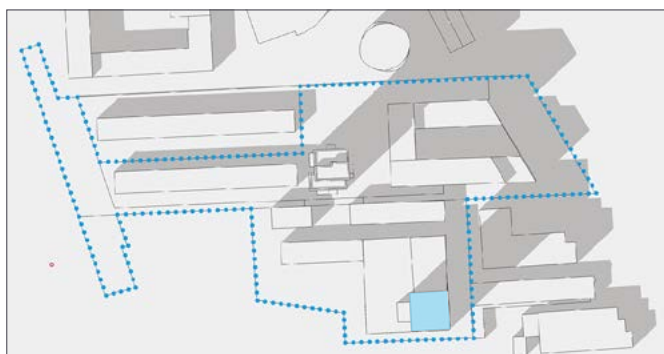
21. juni kl. 09.00



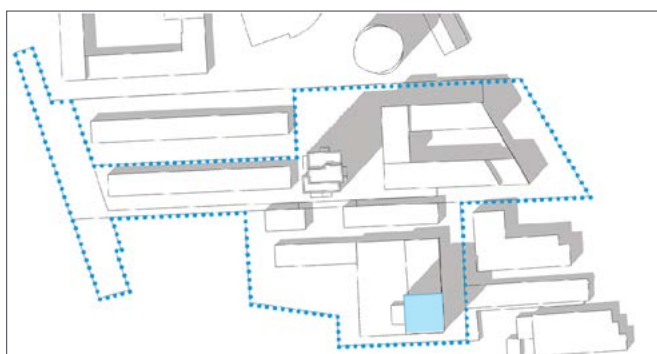
21. marts kl. 12.00



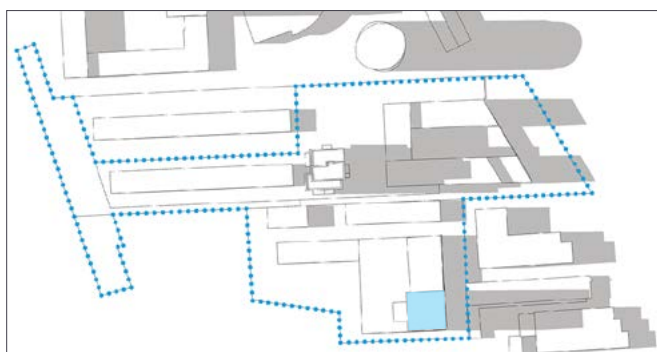
21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 15.00



21. juni kl. 15.00



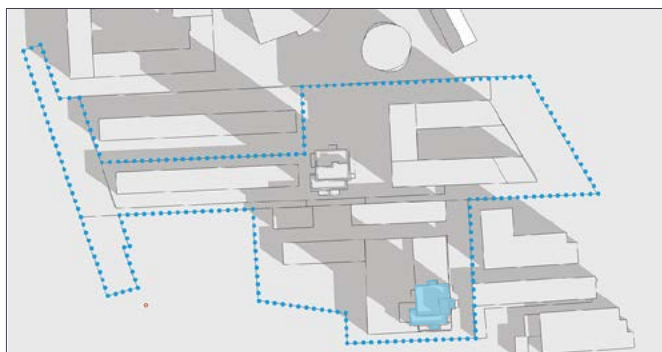
21. juni kl. 18.00

*Skyggediagrammer er udarbejdet af Gröning Arkitekter.*

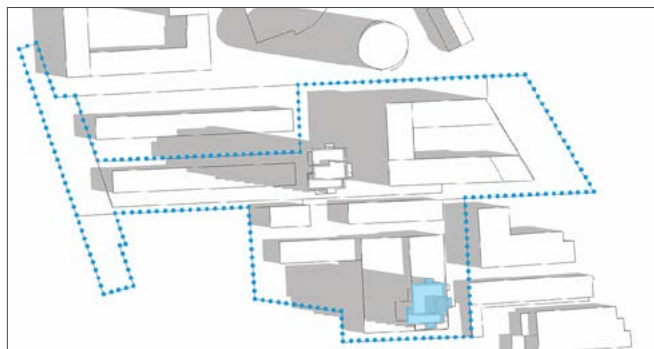


## Skyggediagrammer - ændret projekt

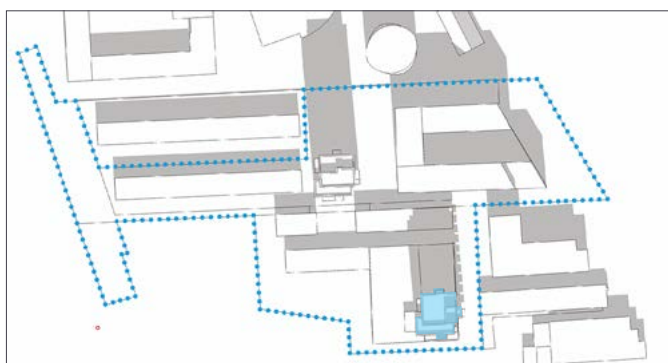
Skyggediagrammerne viser skygevirksomheder af de eksisterende forhold og det fremlagte projekt for Sydtårnet som er markeret med blå. Det fremlagte projekt viser en minimal forøgelse af skygevirksomheden, som næppe er mærkbar.



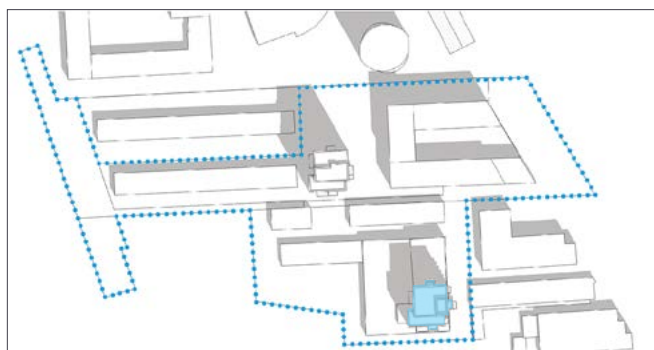
21. marts kl. 09.00



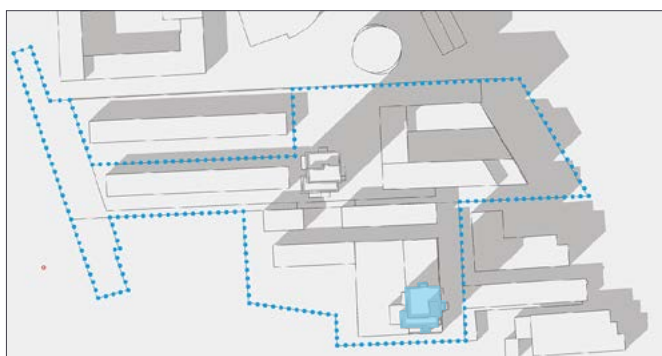
21. juni kl. 09.00



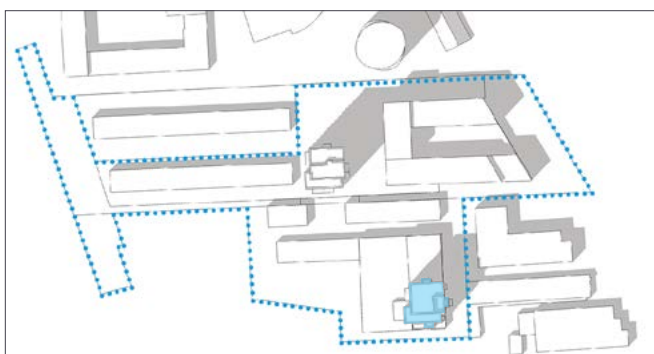
21. marts kl. 12.00



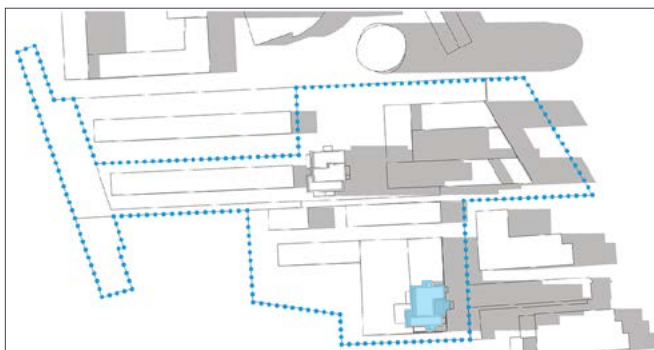
21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 15.00



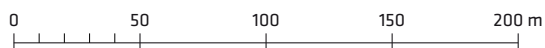
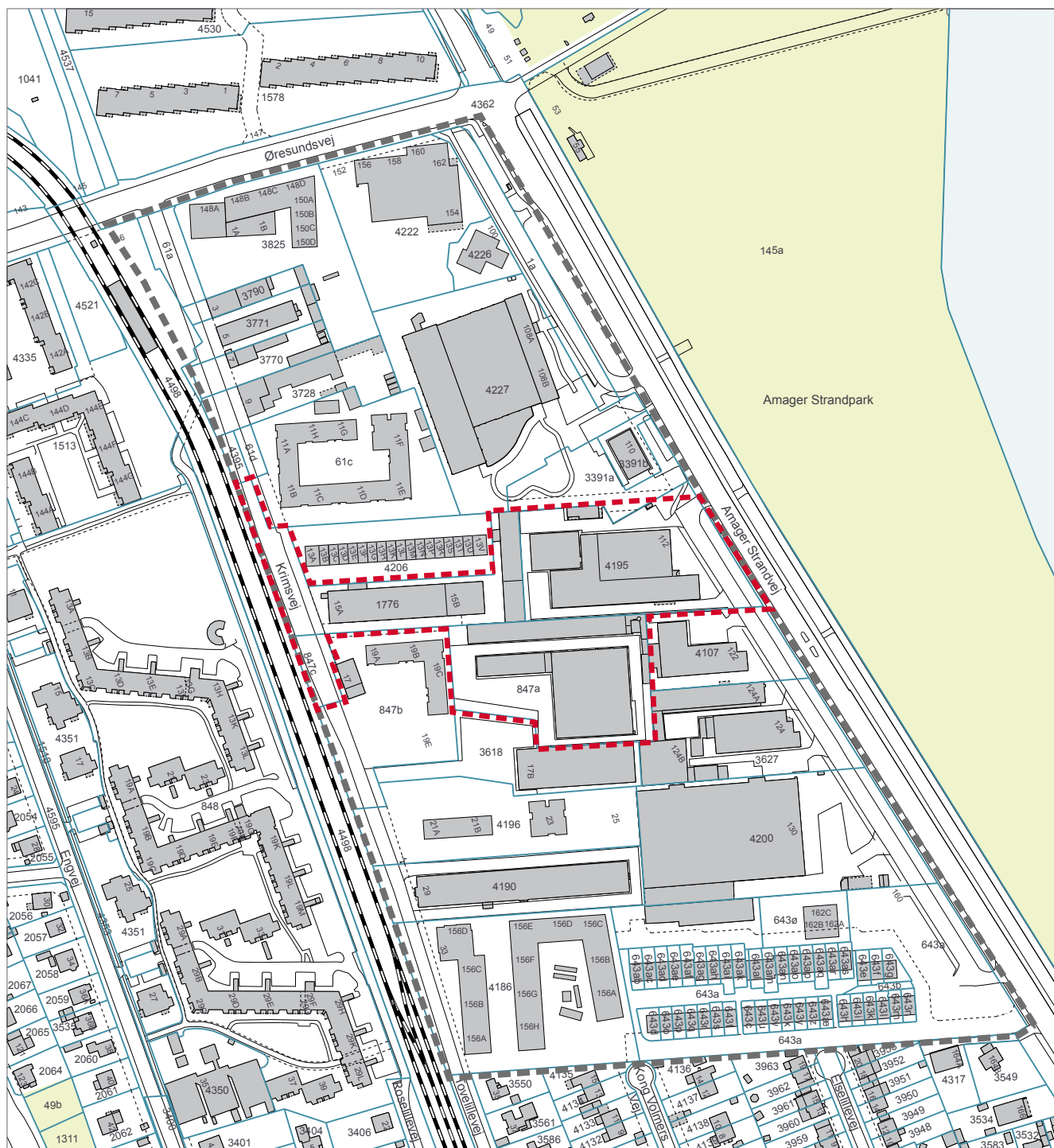
21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

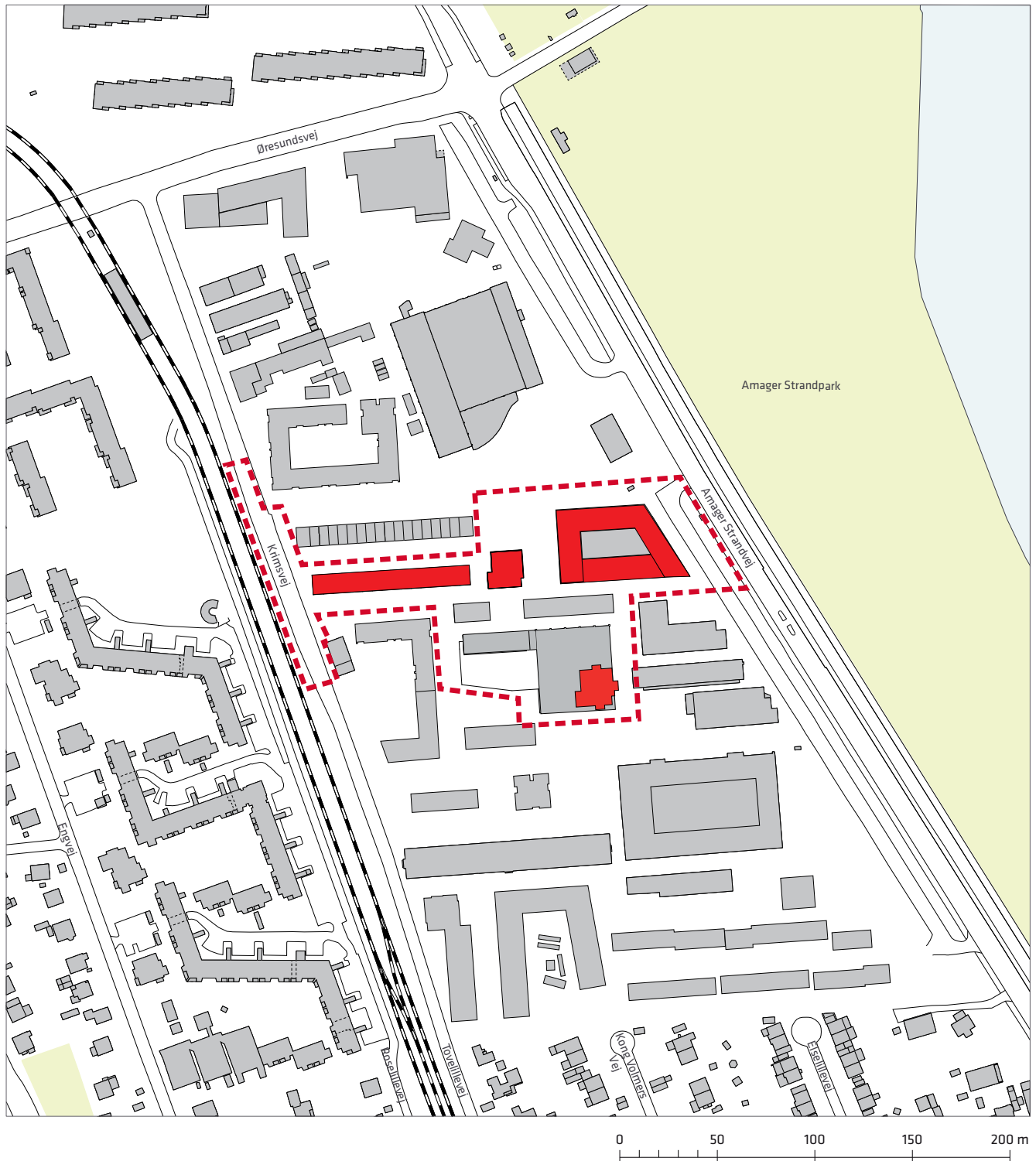
Skyggediagrammer er udarbejdet af Gröning Arkitekter.

# Tegning nr. 1B - Lokalplantillæggets afgrænsning (revideret)



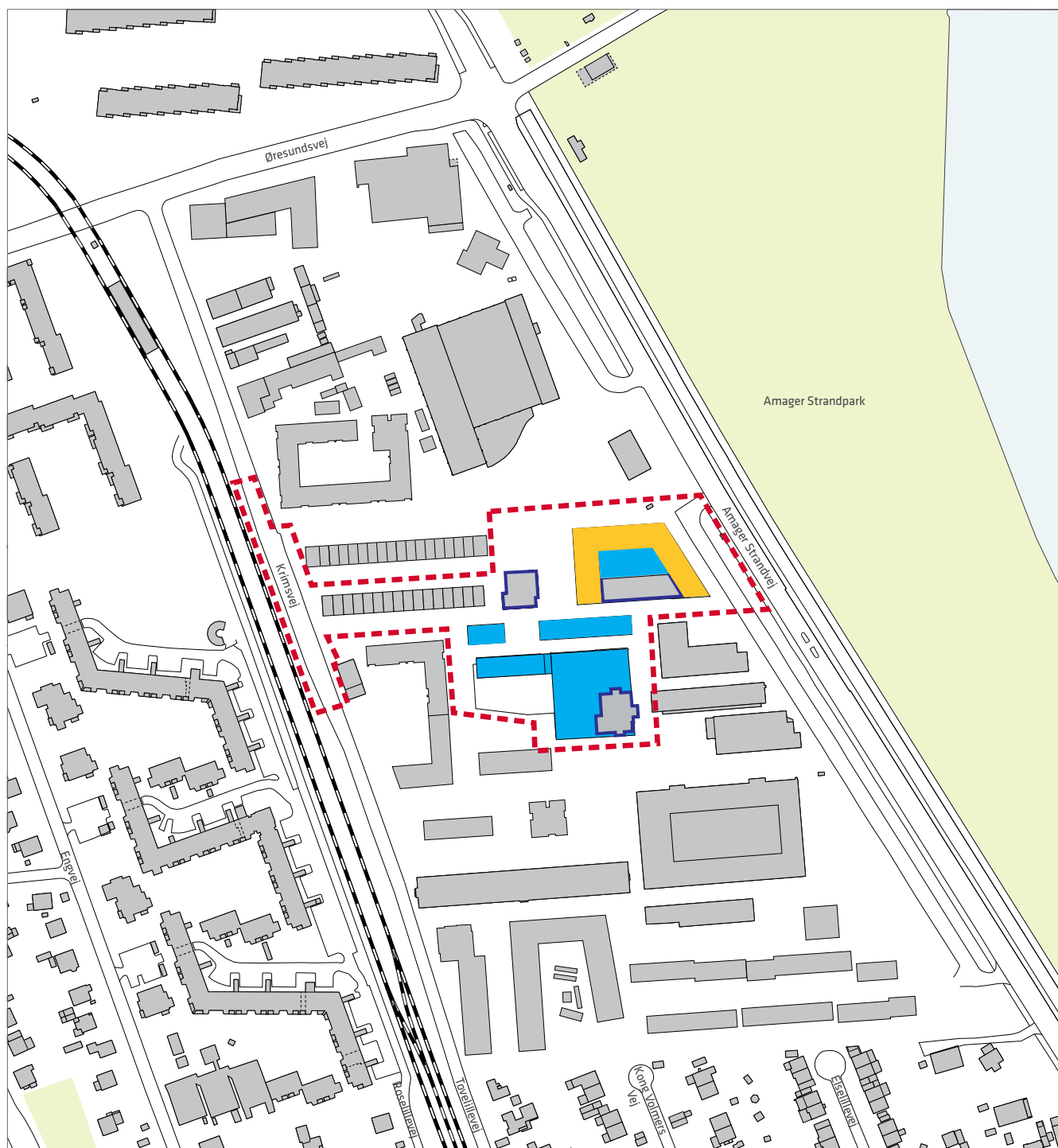
- Lokalplangrænse for lokalplan nr. 425 "Krimtsvej"
- Lokalplantillæggets område
- Matrikelskel

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







- Boliger
- - - Lokalplantillæggets område

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

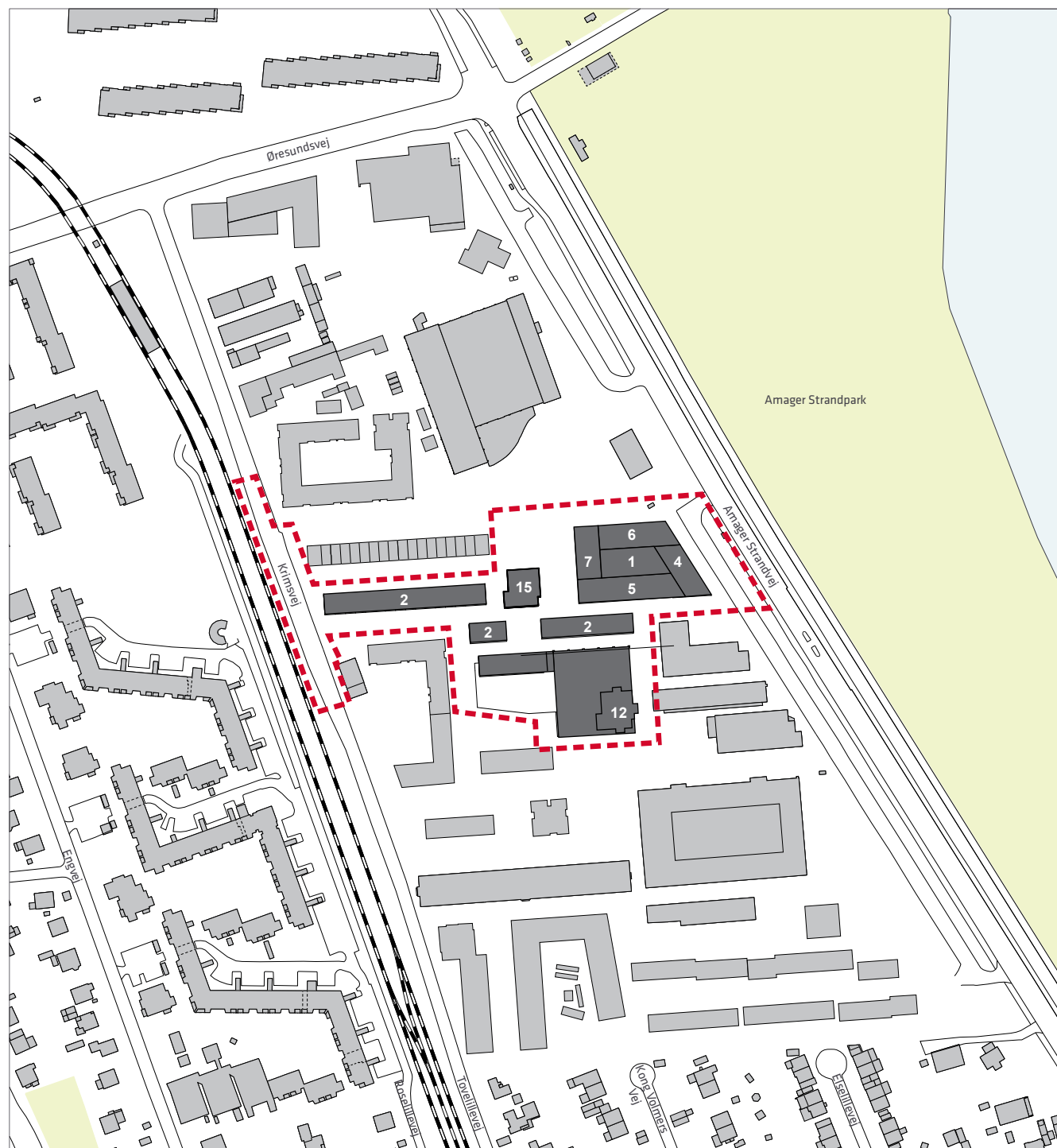


0 50 100 150 200 m

-  Erhverv
-  Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
-  Erhverv i stueetagen
-  Lokalplantillæggets område



# Tegning nr. 5B - Bebyggelsesplan (revideret)



0 50 100 150 200 m

1-15 Byggefelter med maksimalt etageantal

Localplan tillæggets område









**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen