

# KRIMSVEJ

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425

Teknik- og Miljøudvalget har den XX.XXX 2016 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425 Krimsvvej. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2016



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425..... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	5
Lokalplantillæggets indhold .....	6
Helhedsplan for byrum og landskab.....	7
Miljøforhold .....	7
De kystnære dele af byzonerne.....	7
Skyggediagrammer .....	8

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 9

Kommuneplan 2015.....	9
Lokalplaner i kvarteret.....	9
Miljø i byggeri og anlæg .....	10
Regnvand .....	10
Varmeplanlægning.....	11

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 12

Affald.....	12
Jord- og grundvandsforurening .....	12
Museumsloven .....	13
Lov om bygningsfredning.....	13
Rottesikring .....	13

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425 Krimsvej..... 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område .....	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering.....	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 6. Ubebyggede arealer .....	15
§ 7. Byrum .....	15
§ 8. Støj og anden forurening .....	16
§ 9. Regnvand .....	17
§ 10. Særlige fællesanlæg .....	17
§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	17
Kommentarer af generel karakter .....	17

Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning .....	18
Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger .....	19
Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv .....	20
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....	21
Tegning nr. 5 - Landskabsplan.....	22
Tegning nr. 6 - Kantzoner .....	23

## Hvad er en lokalplan ..... 24

Lokalplan.....	24
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	24
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	24

## Mindretalsudtalelser..... 25

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425



Luftfoto af lokalplantillægsområdet. (JW luftfoto oktober 2015).

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden for lokalplantillægget er et ønske fra grundejerne om at nedrive erhvervsbygninger, som i lokalplan nr. 425 er forudsat bevaret og bygge nyt i stedet for. Ønsket begrundes for det første med at bygningerne er i så dårlig stand, at det bedst svarer sig at rive dem ned og bygge nyt. For det andet ønskes anvendelsen af ejendommene ændret, idet der ikke er efterspørgsel efter industribygninger som disse. I stedet ønskes opført boliger.

Formålet med tillægget er at skabe mulighed for disse ændringer af anvendelsen samt at fastlægge rammerne for, hvad der i stedet kan bygges på de pågældende ejendomme med henblik på færdiggørelse af byomdannelsen i området. Tillægget skal desuden sikre, at udvidelsen af detailhandelsrammen i Kommuneplan 2015 kan udnyttes til at styrke bydelscentret ved metrostationen Øresund. Endvidere er det formålet med tillægget at samle publikumsorienterede erhverv langs Amager Strandvej og Øresundsvej og gøre anvendelsesbestemmelserne for erhverv andre steder i området bredere. Bebyggelsesprocenten på 130 for hele det område, som dækkes af lokalplan nr. 425

(lokalplanområdet), fastholdes, og kan beregnes for området under et.

Af kommuneplanen fremgår det, at boligandelen i lokalplanområdet mindst skal udgøre 50 procent og erhvervsandelen mindst 25 procent af det samlede etageareal. Med de foreslåede ændringer er erhvervsandelen opgjort til 25,4 procent af etagearealet. Tillægget er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger mellem metroens tracé og Amager Strandvej og afgrænses mod nord af Øresundsvej. Mod syd støder det op til et vidtstrakt parcelhusområde. Mod nord består nabobebyggelsen af 6 etager høj stokhusbebyggelse. Mod vest på den anden side af metrobanen ligger der et karrélignende byggeri i 4 etager. Mod øst ligger Amager Strandpark. Udsigten over Øresund, nærheden til strandparken og de store friarealer langs strandparken er områdets store, landskabelige attraktion.

Det østlige Amager undergår i disse år en markant forvandling fra industrikvarter til et kystnært, blandet byområde. Krimsvejområdet er en del af denne udvikling. Området ændrer sig fra at være et broget erhvervsområde til at blive et byområde med mere end 1000 nye boliger. Krimsvejområdets attraktion skyldes især to store offentlige investeringer, nemlig metroen med de to stationer Øresund og Amager Strand samt Amager Strandpark. Disse investeringer har skabt nye muligheder for at udvikle Krimsvejområdet til et attraktivt kvarter, med en bymæssig tæthed og med en blanding af boliger og erhverv.

Bygningstyper og etageantal varierer og spænder fra 1-2 etages rækkehuse, karré- og stokbebyggelser i 3-7 etager til enkelte høje, solitære bygninger i 12-21 etager. Endvidere bevares og ombygges en del af den eksisterende bebyggelse og nogle steder er der mulighed for at bygge til i 1-2 etager.

Sammen med de mange boliger som opføres, bliver Krimsvejområdet en blandet bydel med både butikker, caféer, erhverv og institutioner. Der bliver anlagt nye pladser omkring højhusene, et internt stiforløb gennem området samt en promenade langs Amager Strandvej med forskellige opholdsmuligheder. Selve Krimsvej forudsættes på længere sigt nedlagt som vej i takt med, at de planlagte tværveje med indkørsel fra Amager Strandvej etableres og kan betjene området. Herudover ligger området stationsnært i forhold til metrostationerne Øresund og Amager Strand.



*Krimsvej 17 B - den røde bygning - skal rives ned og give plads til Tværvej 4.*



*Foran Baltic etableres en plads i forbindelse med promenaden langs Amager strandvej.*



*Erhvervsbebyggelsen "bunkeren" til venstre i billedet er tom. Overfor ses rækkehusbebyggelsen Strandhusene.*



Illustration af projektet på Baltic-grunden set fra Amager Strandvej. I forgrunden anlægges der en plads. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.

## Byggeønsker

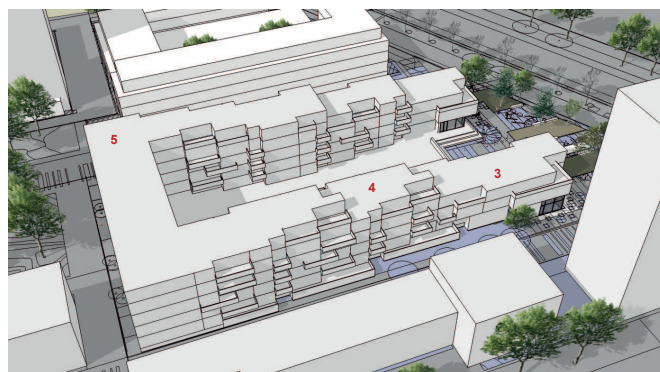
### Delområde A

På delområde A, se situationsplanen herunder, ligger der i dag en industibygning (Baltic), som lokalplan nr. 425 forudsætter bevaret. Industribygningen er i dårlig stand og svær at anvende. Grundejeren ønsker derfor at nedrive bygningen og bygge nyt i stedet. Grundejeren foreslår at bygge en U-formet boligbebyggelse. Bebyggelsen er fem etager høj mod vest og mod øst trappes bebyggelsen ned til tre etager, se snit side 6. Herved får flest muligt glæde af udsigten til Øresund. Ud mod Amager Strandvej afsluttes med en plads og de to fløje afsluttes med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen ud mod pladsen.

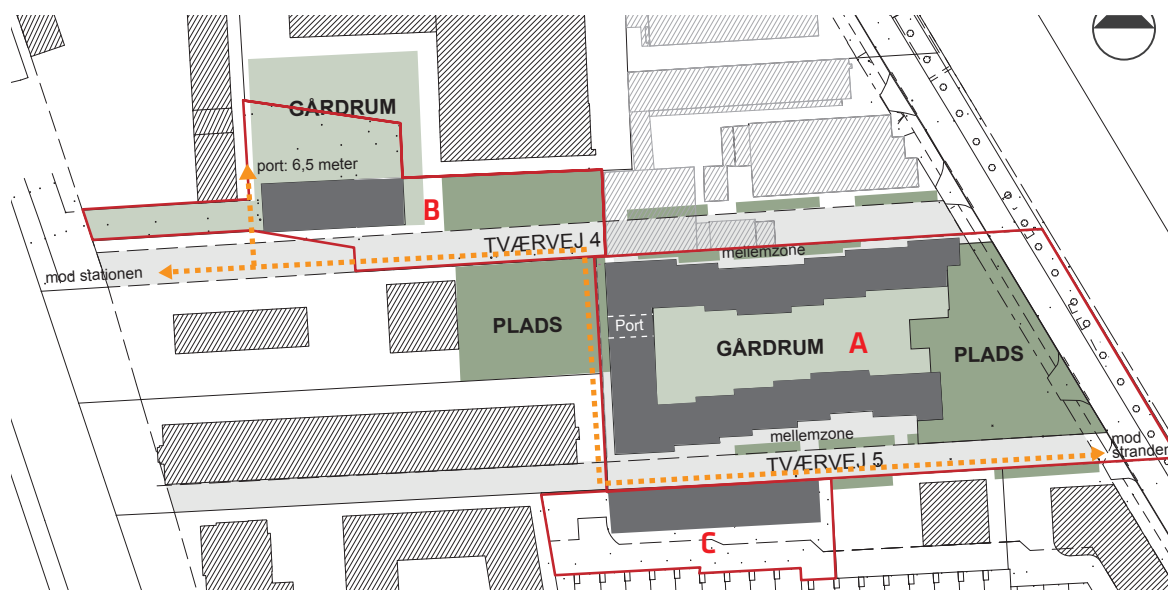
### Delområde B

Ejeren af delområde B ønsker at opføre en boligbebyggelse i 3-7 etager, svarende til ca. 3.000 m<sup>2</sup>. I den samlede opgørelse over etageareal, der skal sikre, at kommunepl-

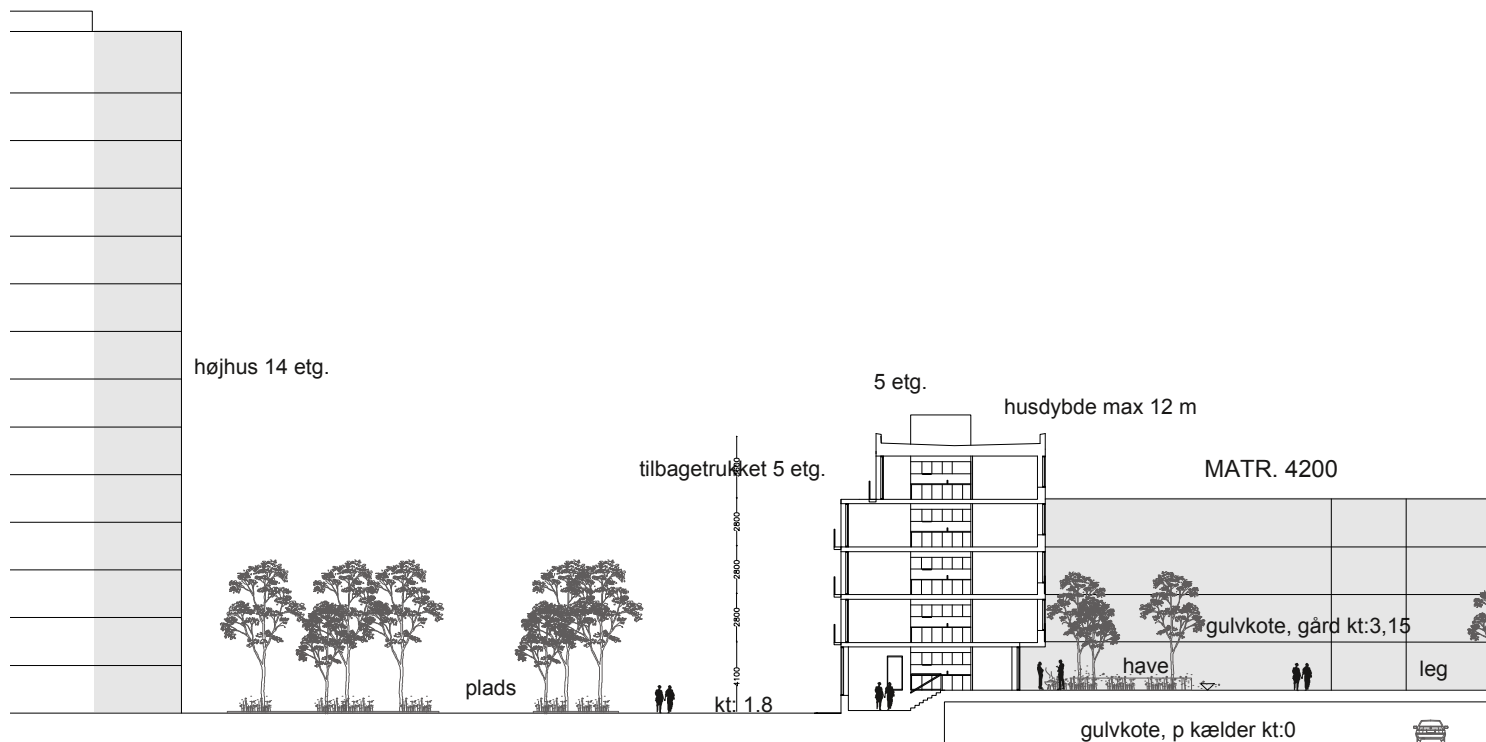
nens krav til fordelingen mellem erhvervsetageareal og boligetageareal overholdes, er der ikke plads til denne udvidelse af boligetagearealet. Forvaltningen foreslår derfor at delområde B forbeholdes erhverv.



Luftperspektiv af projektforslaget på delområde A. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.



Situationsplan med de tre delområder indtegnet. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.



Snit gennem gårdrummet, til pladsen, og videre til promenaden og Amager Strandvej. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.

### Delområde C

Delområde C skal ifølge lokalplan nr. 425 anvendes til erhverv. Lokalplan nr. 425 giver mulighed for at opføre 3 etager ovenpå den eksisterende bygning. Grundejeren ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre boliger. Idet der ikke er rummelighed til flere boliger i lokalområdet foreslår forvaltningen, at delområdet fastholdes til erhverv, at den eksisterende erhvervsbebyggelse kan nedrives og erstattes af ny erhvervsbebyggelse i op til 5 etager.

### Lokalplantillæggets indhold

Tillægget udgør det planmæssige grundlag for byggeri i de tre delområder, beliggende i den sydlige del af tillægsområdet. Delområderne er benævnt A, B og C på tegning nr. 4. Den eksisterende bebyggelse på byggefeltene består af industri-, produktions- og lagerbygninger af blandet kvalitet. Erhvervsbygningerne er nedslidte og udtjente og rives derfor ned for at give plads til nyt byggeri. Størrelsen af byggemulighederne er defineret ved et byggefelt og et etageantal, jf. tegning nr. 4 Bebyggelsesplan.

### Anvendelse

Anvendelsesbestemmelserne justeres således at udviklingen af detailhandelsrammen i Kommuneplan 2015 udnyttes til at styrke bydelscentret ved metrostationen Øresund.

Anvendelsesbestemmelserne for erhverv har været kritiseret fra nogle grundejernes side. Grundejerne peger på, at der er afsat for store arealer til publikumsorienterede erhverv og at de derfor vil være vanskelige at afhænde.

Bl. a. er det ikke muligt for liberale erhverv - f. eks. læger og tandlæger - at etablere sig i disse lokaler. Derfor foreslår forvaltningen, at anvendelsesbestemmelserne ændres således at publikumsorienterede erhverv samles langs Øresundsvej og bydelscentret ved metrostationen Øresund samt ved Amager Strandvej, hvor det er hensigten at udvikle en promenade på hele strækningen langs Amager Strandvej. Anvendelsesbestemmelserne for publikumsorienterede erhverv andre steder i området ændres til serviceerhverv, således at anvendelsesmulighederne bliver bredere.

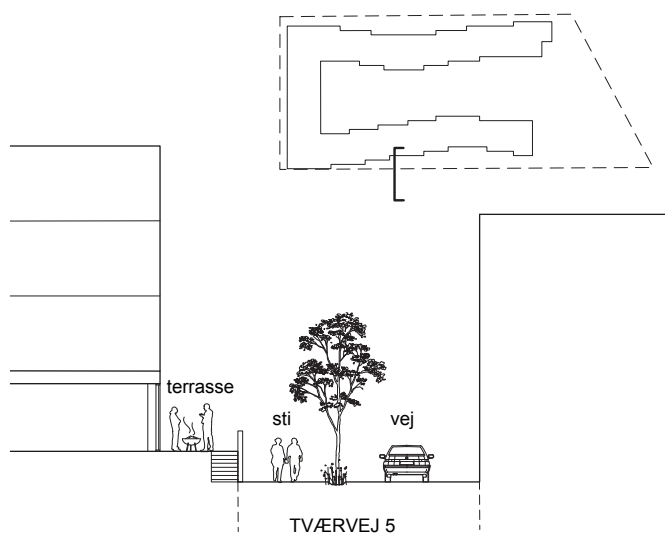
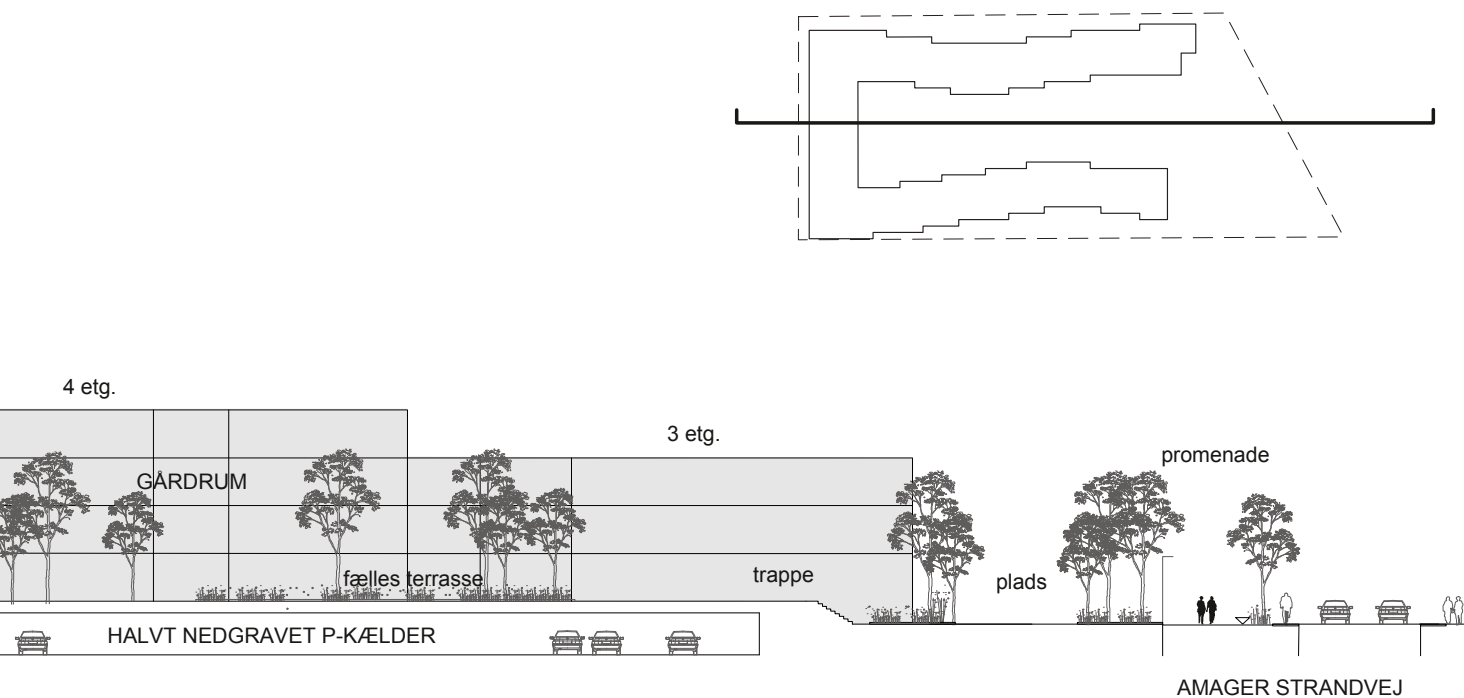
Det foreslås, at nye anvendelsesbestemmelser skal gælde for hele det område, der omfattes af lokalplan nr. 425.

### Bebyggelsesprocent

Det foreslås, at bebyggelsesprocenten på 130 fastholdes for det område, som lokalplan nr. 425 dækker under et. Byggemulighederne på den enkelte ejendom fremgår af lokalplantillægget. Det er defineret ved et byggefelt og et etageantal. Nogle steder vil det være nødvendigt at købe byggeret fra andre ejendomme indenfor lokalplanens område, hvis byggemulighederne på den enkelte ejendom skal udnyttes fuldt ud. Herved kan nogle matrikler opnå en bebyggelsesprocent, der er højere end 130, til gengæld vil andre få en bebyggelsesprocent, der er mindre end 130, således at bebyggelsesprocenten overholdes for området under et.

### Parkering

I lokalplan nr. 425 er parkeringsnormen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Det ændres således, at parkeringsnormerne



Snit gennem Tværvej 5 der indrettes som 30 km/t vej med niveaufri stiforbindelse. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.

ved nybyggeri på de på tegning nr. 4 viste delområder A, B og C følger parkeringsnormerne for bilparkering og cykelparkering i Kommuneplan 2015: Parkeringsnormen for biler er 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal og mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal (se § 4 stk. 4 og 5).

## Helhedsplan for byrum og landskab

I 2013 fik Grundejerforeningen Amager Strand udarbejdet en "Helhedsplan for byrum og landskab", som indgår som

bilag i grundejerforeningens vedtægter. Planen skal forstås som en designmanual, der supplerer lokalplan nr. 425 "Krimsvvej". Planen angiver retningslinier for udformningen af fælles byrum, veje og stier. Lokalplantillægges bestemmelser om ubebyggede arealer vil så vidt muligt blive administreret i overensstemmelse med Helhedsplanen.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

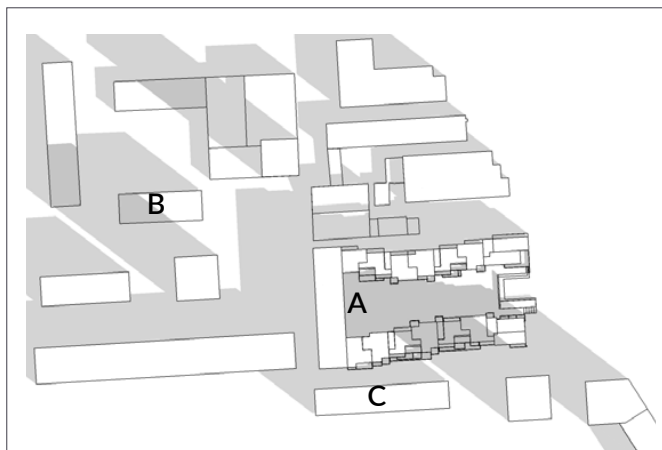
### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der er gennemført en miljøvurdering af lokalplan nr. 425 ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget i 2008. Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages yderligere miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

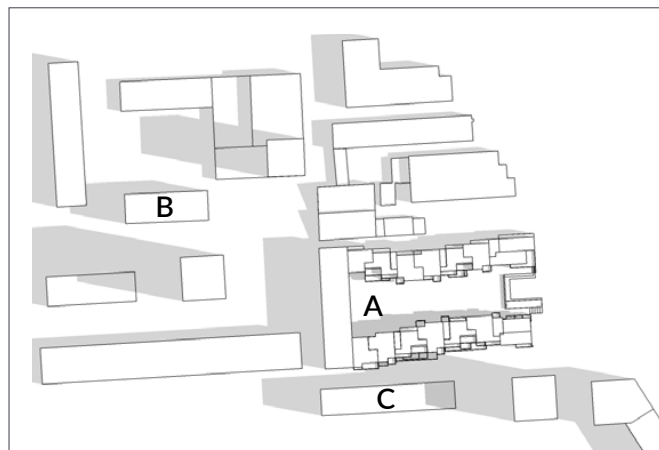
## De kystnære dele af byzonerne

Området ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Der er udarbejdet visualiseringer af kystlinien til miljøvurderingen af lokalplan nr. 425. Ændringerne som følge af nærværende tillæg i forhold til den gældende lokalplan vurderes ikke at have en væsentlig visuel betydning for kystlandskabet.



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



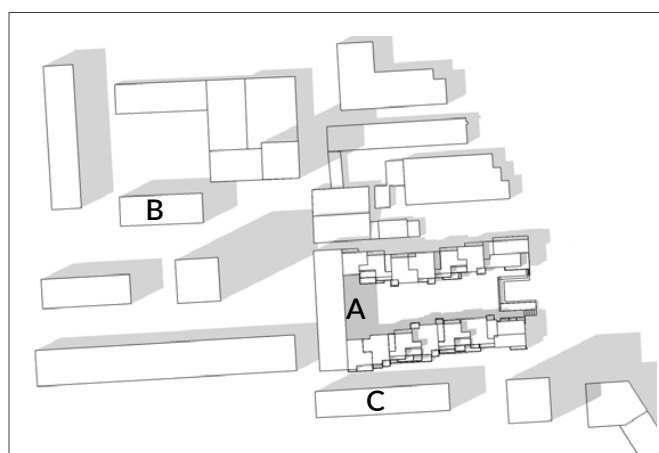
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser den fremtidige bebyggelses skyggevirkninger for tre tidspunkter ved jævndøgn i marts måned og fire tidspunkter ved solhverv i juni.

*Skyggediagrammer af Tegnestuen Vandkunsten.*



21. juni kl. 19.00

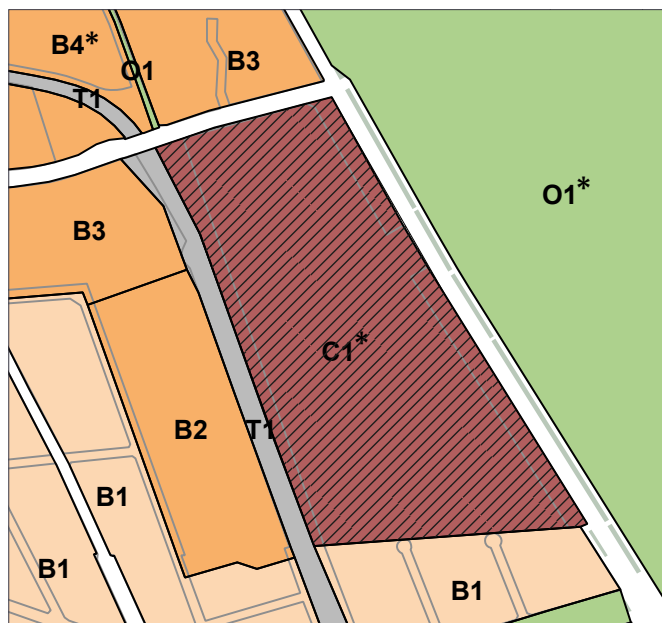


# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2015

Området er udpeget som byomdannelsesområde. I rammerne for lokalplanlægning er planområdet fastlagt som et C1\*-område til boliger og serviceerhverv. Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne for detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

I lokalplanen kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 27 m, idet der endvidere kan fastlægges 9 punkt-vise byggefeltter med mulighed for bebyggelse med en bygningshøjde på højst 64 m. Boligandelen skal udgøre mindst 50 % og erhvervsandelen mindst 25 % af etagearealet. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Parkeringsnormen er en parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal og mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.



	Det aktuelle lokalplanområde		Områder til tekniske anlæg
	Områder til boliger (1-2 etager)		Områder til fritidsområder m.v.
	Områder til boliger (3-6 etager)		Områder med særlige bestemmelser
	Områder til boliger og serviceerhverv		

Kommuneplanrammer i Kommuneplan 2015

## Detailhandel

Anvendelsesbestemmelserne justeres således at udvidelsen af detailhandelsrammen fra 5.000 til 6.000 m<sup>2</sup> i Kommuneplan 2015 udnyttes til at styrke bydelscentret ved metrostationen Øresund.

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimeret.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Amager Strandvej ligger på Lden 73-78 dB i 1½ meters højde og på Lden 68-73 i 4 meters højde. På nærmeste facade vil niveauet ligge på ca. Lden 63. Der vil således være behov for støjdæpende tiltag ud mod Amager Strandvej for at overholde grænseværdien på Lden 58 dB på det udendørs opholdsareal ud mod denne. Trafikstøjniveauet langs Krimsvej ligger på Lden 58-63 dB i 1½ meters højde.

## Bydelsplan

Amager Øst Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfatter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside <http://www.aølu.dk/bydelsplan-2013/>.

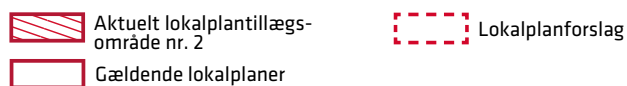
## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 287 'Engvej'

Lokalplanen fastlægger området til boligformål.

### Lokalplan nr. 326 'Prøvestenen og Ny Amager Strandpark' med tillæg 1 og 2

Lokalplanen fastholder Prøvestenen til havnerelaterede erhverv og muliggør opfyldninger til etablering af Ny Amager Strandpark.



Lokalplaner i kvarteret.

### Lokalplan nr. 346 'Østamager III'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af et delvist nedslidt industriområde til et område for helårsboliger og serviceerhverv.

### Lokalplan nr. 360 'Østamagerbanen'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af Metro etape 3 samt en strækning af cykelruten Amagerruten.

### Lokalplan nr. 503 'Lergravsvej'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af et erhvervsområde til boligformål med mulighed for at indpasse serviceerhverv.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer skal håndteres i overensstemmelse med Tillæg nr. 3 til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.

Tagvand og evt. overfladevand skal holdes i et separat system og afledes uden forsinkelse til Krimtsvej eller direkte til Øresund. Regnvandet kan ledes i rør eller på overfladen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes og fordampes.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (fraset skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunal-bestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan der ikke gives tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

### Skybrudssikring og stormflod

Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan fra 2011 beskriver blandt andet udfordringer for København som følge af havvandsstigninger. Det fremgår af planen, at nyanlæg og nybyggeri i områder, der er i risiko for oversvømmelse fra havet og stigende grundvandsstand, bør sikres.

Løsningen kan fx være højere byggekoter, dvs. byggeri skal foretages på terræn, der er forhøjet i forhold til havets overflade, ændret anvendelse af stueetagen, sikring af bygningen eller sikring omkring bygningen, jf. også Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan 2011.

I lokalplanen anbefales en designkote DVR for huse på 263 cm, jf. lokalplantillæggets § 9, stk. 2. I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne

inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100. år.

Lokalplanområdet er omfattet af Konkretisering af Skybrudsplan for Amager og Christianshavn, 2013. I Krimsvej er der planlagt etablering af en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej, der skal lede vandet væk fra området til Øresund.

Byggeri sikres mod stormflod og skybrud ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning i det omfang det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. For områder med lavtliggende eksisterende og nyt byggeri skal der så vdt muligt suppleres med et beredskab (vandtætte skotter mv. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer at skader ved oversvømmelse minimeres.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må ikke anvende andre varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Der henvises til "Helhedsplan for byrum og landskab" som er en designmanual udarbejdet af Opland Landskabsarkitekter for Grundejerforeningen Amager Strand og tilrådt af Københavns Kommune. Publikationen indeholder retningslinier for udformning og placering af miljøstationer i Krimsvejområdet.

## Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljøbeskyttelse har følgende registreret:

### Matr. 3618 Sundbyøster

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenet.

### Matr. 4200 Sundbyøster

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 1.

Grundlaget for Miljøkontrollens beslutning om kortlægning er at der på matriklen har været metalvarefabrik, eget forbrugsanlæg for tankning af benzin og opbevaring

af mere end 10.000 l fyringsolie. I 1959 anvendes bygningerne på matriklen af Metalvarefabrikken Baltic A/S, der i 1959 får tilladelse til at nedgrave en 16.800 l fyringsolietank. I 1960 etableres et eget forbrugsanlæg med en 4.000 l benzintank, en påfyldplads, en 1000 liters olieudskiller, og en pumpe (benzinstander). I 1963 installeres et sprøjtemalingsværksted i et hjørne af fabrikshallen. Den nedgravede fyringsolietank på 16.800 l udskiftes i 1981 med en overjordisk konsoltank på 10.000 l. I 1989 genopføres 1960 m<sup>2</sup> lagerhal efter brand.

### Matr. 643aa Sundbyøster

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 2. Matriklen er en del af en tidligere matrikel 643 Sundbyøster, der i 2006 blev kortlagt på vidensniveau 2.

Grundlaget for Miljøkontrollens beslutning om kortlægning er at matriklen har været anvendt til industrielle formål siden 1957 af Castrol A/S under forskellige navne. Fra etableringen og frem til 1966 var der udelukkende tale om oplagring af smøreolieprodukter, men fra 1966 og frem til 1999 var der desuden produktion. Fra 1999 til 2002 har den egentlige produktion været lukket, og aktiviteterne har været koncentreret om lager og distributionsfaciliteter samt tapning til mindre emballage. I forbindelse med de industrielle aktiviteter har der været opstillet og nedgravet et større antal tanke gennem årene. Virksomheden har haft eget forbrugsanlæg til benzin, og muligvis servicestation. Siden 90'erne har der været gennemført mere eller mindre omfattende forureningsundersøgelser på grunden. I 2002 gennemførte COWI undersøgelser på grunden og konstaterede forurening med olie.

På den konkrete matrikel 643aa blev der i 2008 konstateret en forurening med kulbrinter og benzen i poreluften udtaget i den eksisterende bygning. Desuden blev der konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler, herunder vinylchlorid i grundvandet på arealet.

I 2015 blev der i forbindelse med ansøgning om byggeri af hotellejligheder gennemført en miljøundersøgelse. Prøver af poreluft og grundvand påviste ikke koncentrationer over afdampnings- eller grundvandskriterierne. Der blev i den forbindelse givet en § 8 tilladelse til byggeriet.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

### Håndtering af grundvand

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om tilslutningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

### 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.

### 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.

På tegning nr. 1 er angivet fredede bygninger.

### 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. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

# 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 samt ændring af anvendelse
- at ubebyggede arealer i delområderne A, B og C 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 lokalplan-området således at publikumsorienterede erhverv koncentrerer langs Øresundsvej og Amager Strandvej
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i området og arkitekturen, og indikerer en bæredygtig klimasikret by (herunder ved fastsættelse af krav til terrænkote).
- 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, 61d, 61c, 643a, 643aa, 643ø, 643at, 643b-æ, 643ab-ai, 643ak-as, 3391a, 3391b, 3618, 3627, 3790, 3825, 4107, 4195, 4200, 4206a-s, 4222, 4226, 4227 og del af offentlig vej Amager Strandvej, del af umatr. banereal (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.

### Stk. 2. Butiksarealer

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 butiksareal, der må etableres inden for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af bydelscentret jf. tegning nr. 3, er 3.500m<sup>2</sup>.

For det øvrige område må det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvoraf højst halvde-

len må anvendes til dagligvarehandel. Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

## 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.

## § 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 vejarealer, 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.

Højst 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 skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter med tilhørende etageantal.

## § 6. Ubebyggede arealer

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet 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.

## § 7. 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 træer 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
- at der i byrummets skal plantes store træer 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 skal fremstå med en markant træbeplantning, som angivet på tegning nr. 5
- at eksisterende træer i videst muligt omfang 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".

### Stk. 6. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som angivet 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 kantzonens gulvkote ligger højere end 0,80 m over det omgivende byrum, skal den udformes med nedtrappinger 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 gårdrummenene 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 legefaciliteter for mindre børn

## § 8. 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 skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).



- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligers 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 Lden 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.

## § 9. 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

Bygninger sikres ved at der anvendes en designkote DVR for huse på 263 cm. I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central 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.

## § 10. 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.

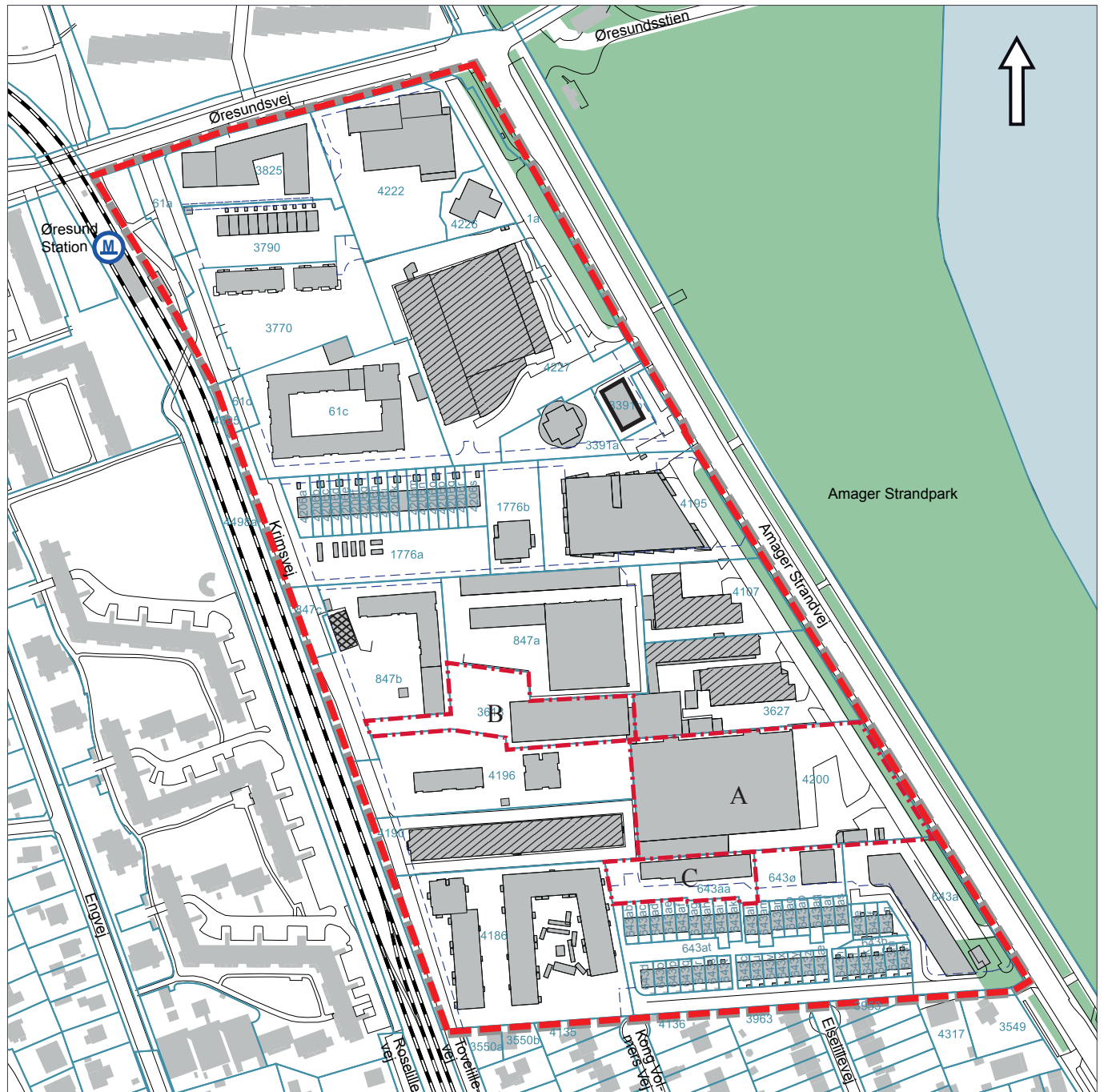
## § 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

I lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' bekendtgjort den 15. september 2019 ophæves § 3, stk. 6, § 4, stk. 4, 4. led, § 5, stk. 1 og § 8, stk. 4 og 5.

## 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 Krimsvvej
- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Grænse for delområder
- Matrikkelstel
- Fredet bygning
- Bygninger med høj bevaringsværdi
- Bygninger, der forudsættes bevaret
- Eksisterende bebyggelse



## Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger






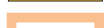


-  Grænse for lokalplantillægsområdet
-  Grænse for delområder
-  Boliger

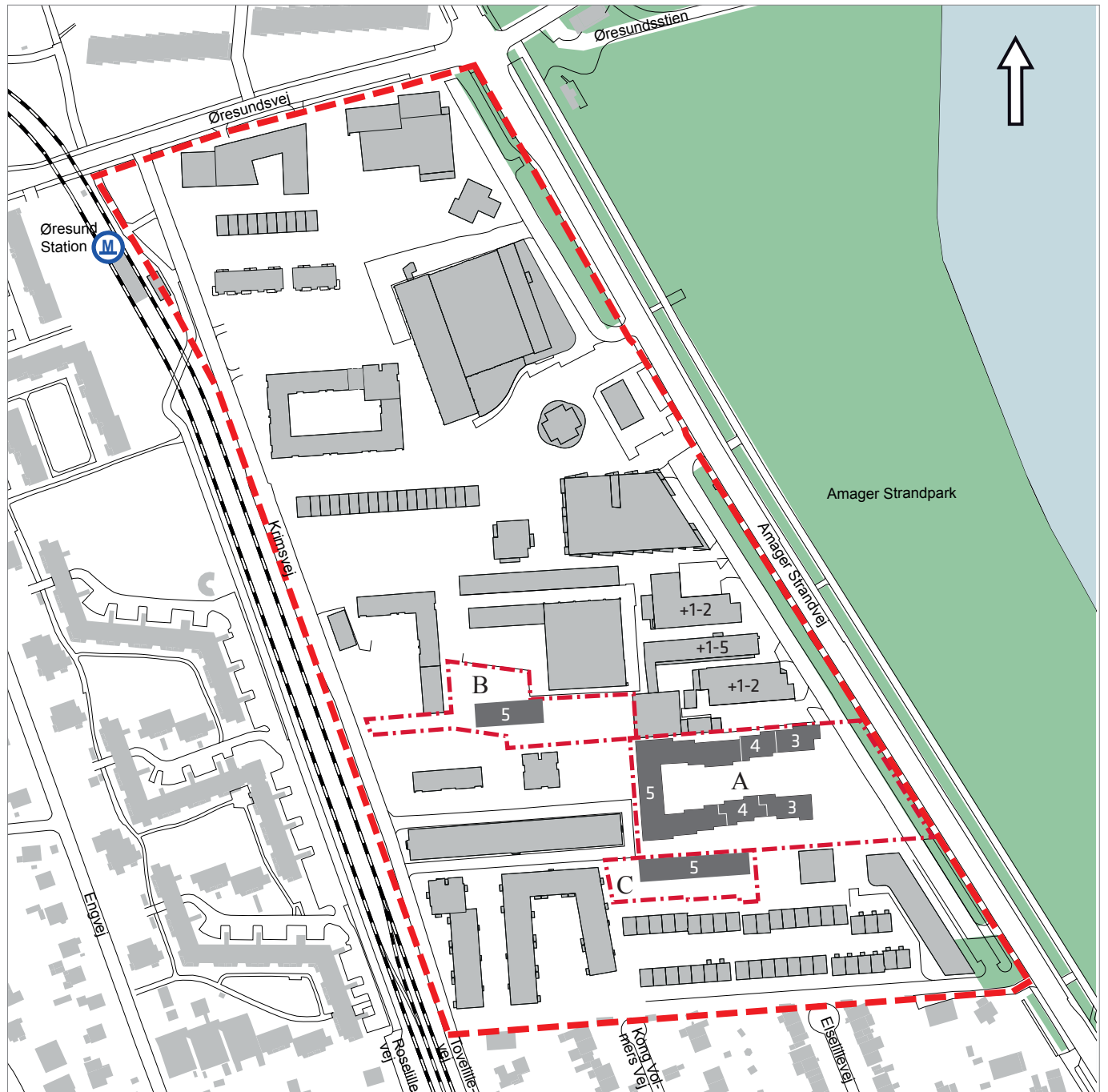
0 50 100 150 200 m





# Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv

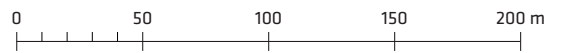


-  Grænse for lokalplantillægsområdet
-  Grænse for delområder
-  Erhverv
-  Erhverv i stueetagen
-  Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen
-  Bydelscenter

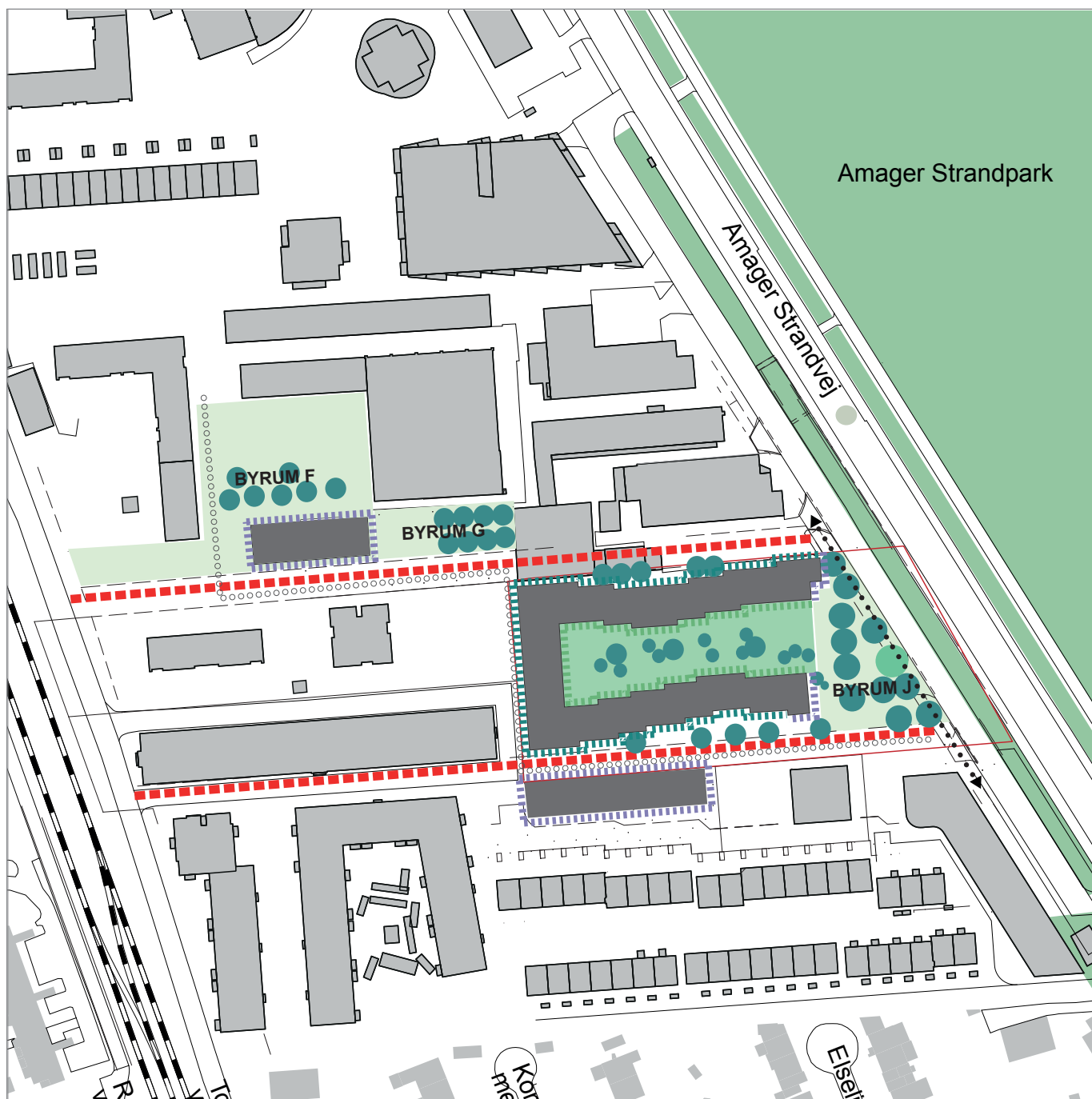
# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



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

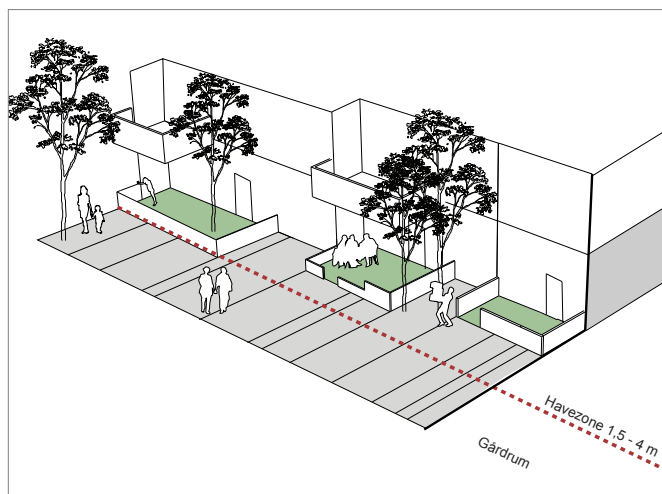


# Tegning nr. 5 - Landskabsplan

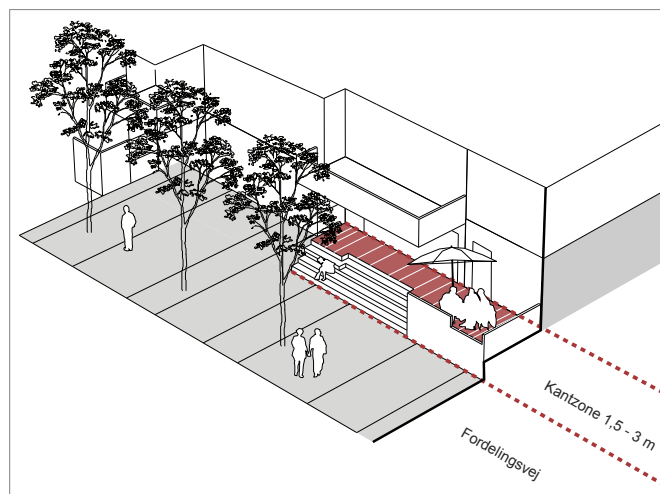


- |  |                      |  |                        |
|--|----------------------|--|------------------------|
|  | Byrum                |  | Kantzone erhverv       |
|  | Gårdrum              |  | Kantzone boliger, gade |
|  | Bevaringsværdigt træ |  | Kantzone boliger, gård |
|  | Nyt træ      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

## Tegning nr. 6 - Kantzoner



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



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

# 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.



# Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøforvaltning har den xx. xxxxxxxx 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan Krimsvej.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2016

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i/på xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.  
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 2016 kl. 19-21.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx2016**

