

# KRIMSVEJ TILLÆG 1

**Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'**

Borgerrepræsentationen har den 10. april 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'. Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyøster.

**Offentlig høringsperiode fra den 2. maj til den 2. juli 2014**



# Indhold

## Redegørelse for tillægget til lokalplanen ..... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	5
Lokalplantillæggets indhold .....	5
Miljøforhold .....	5
De kystnære dele af byzonen.....	5
Skyggediagrammer .....	6

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 7

Kommuneplan 2011.....	7
Bydelsplan.....	7
Lokalplaner i kvarteret.....	8
Miljø i byggeri og anlæg .....	8

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 9

Affald .....	9
Museumsloven .....	9
Rottesikring .....	9

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' ..... 10

§ 1. Formål.....	10
§ 2. Område .....	10
§ 3. Anvendelse.....	10
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 7. Bæredygtighed .....	10
(Miljømæssige foranstaltninger).....	10
§ 12. Retsvirkninger .....	10
§ 13. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.....	10
Tegning nr. 1A - Lokalplantillæggets afgrænsning .....	12
Tegning nr. 3A - Anvendelse.....	13
Tegning nr. 5A - Bebyggelsesplan.....	14

## Lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' ..... 15

## Hvad er en lokalplan ..... 38

Lokalplan.....	38
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	38
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	38

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillægget til lokalplanen



Luftfoto af lokalplantillægsområdet, som er indtegnet med orange streg. Luftfoto taget mod øst af Jesper Sørensen 2013.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med tillægget er at skabe mulighed for fleksibel placering af anvendelsen i byggefelterne indenfor tillæggets område.

Det overordnede fordelingsprincip i lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' skal overholdes, således at boligandelen mindst skal udgøre 50 procent og erhvervsandelen mindst 25 procent af etagearealet. Tillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

I lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' er det præcist fastlagt, hvilke bygninger og byggefelter, der skal indrettes til henholdsvis boliger og erhverv eller en blanding heraf. Den præcise fastlæggelse, vurderer forvaltningen, er et af lokalplanens principper, og det kan derfor kun ændres med et tillæg til lokalplanen, som muliggør en større grad af fleksibilitet til placering af anvendelserne.

Udviklingsselskabet ELF Development vil gerne ændre placering af bolig og erhverv på deres ejendomme, som ligger øverst i tillæggets område. De ønsker at indrette rækkehuse i det vestlige byggefelt, og erhverv og boliger i det østlige byggefelt mod Amager Strandvej.

Forvaltningen vurderer, at attraktive rækkehuse er en efterspurgt boligtype, som er velplaceret mod Krimsvvej, hvor der i forvejen bliver opført boligbyggeri bl.a. i rækkehuse, karréer og højhuse. Erhverv, herunder publikumsorienterede erhverv mod Amager Strandvej, er med til at give byliv til den nye promenade, hvorfor den foreslåede placering af erhverv her vil være mere hensigtsmæssig.

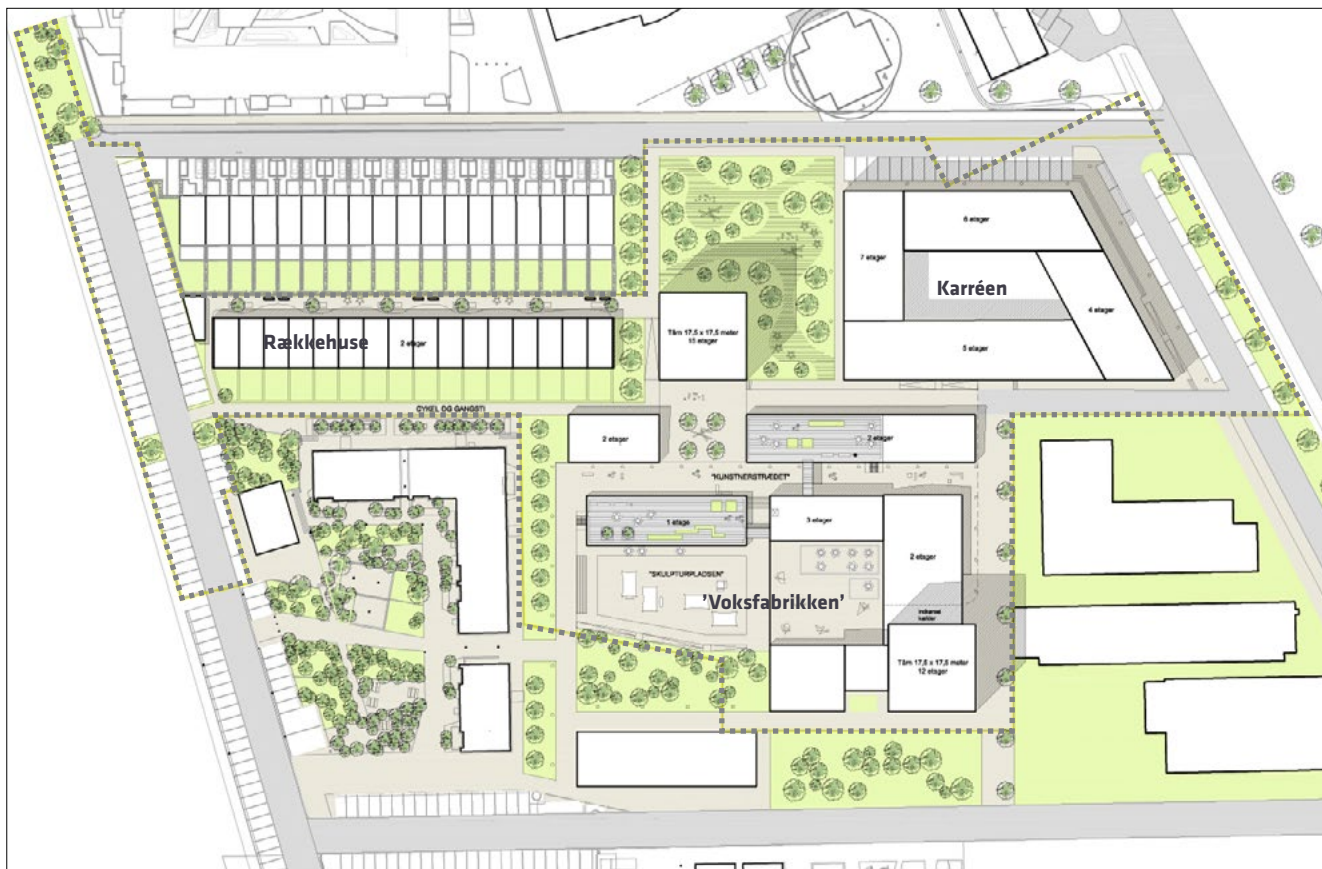


Illustration nr. 1 visende lokalplantillæggets bebyggelsesplan.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Det østlige Amager undergår i disse år en markant forvandling fra industrikvarter til et attraktivt kystnært blandet byområde.

Krimsvejområdet er en del af denne udvikling, som går fra at være et broget erhvervsområde til et moderne byområde med mere end 1000 nye indbyggere. Bygningstyper og etageantal er varierende, herunder 1-2 etages rækkehuse, karré- og stokbebyggelser i 3-7 etager, bevaring og ombygning af eksisterende bebyggelse med tilbygninger i 1-2 etager og høje solitære bygninger i 12-21 etager. Stort set alle byggefelter er i gang med at blive bebygget og/eller ombygget.

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 diagonalt stiforløb gennem området samt en promenade langs Amager Strandvej med forskellige opholdsmuligheder. Selve Krimsvej forudsættes 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 Strandpark.

Tillægsområdet er beliggende i den midterste del af Krimsvejområdet, som er omfattet af lokalplan nr. 425



Illustration nr. 2 viser den overordnede bebyggelsesplan for Krimsvejområdet. Den grå linje viser en principiel hovedsti gennem området og den røde linje viser lokalplantillæggets område.

'Krimsvvej'. Tillægsområdet er ca. 16.000 m<sup>2</sup> stort og består af en tidligere voksfabrik, industri-, produktions- og lagerbygninger. Flere af de bygninger, som har udtjent deres funktion, bliver i dag brugt af kunstnere og til udlejning af selskabslokaler og catering.

Syd for det oprindelige lokalplanområde ligger et parcelhusområde, nord for ligger stokbebyggelser i 5-6 etager, vest for og på den anden side af metrostrækningen ligger boligstænger i 4 etager og mod øst Amager Strandpark.

## Byggeønsker

### Rækkehusene

I det vestlige område som hovedsageligt præges af boliger, ønskes opført 16 rækkehuse i en maks. højde på 10 meter på matr. nr. 1776 Sundbyøster. Byggefeltet er i dag udlagt til erhverv, jf. lokalplan 425 'Krimsvvej'. Bygningsdybden reduceres fra de eksisterende ca. 16 meter til ca. 10 meter og vil dermed give mere luft mod både nordlige og sydlige naboer. Parkering til rækkehusene vil foregå på den vestliggende Krimsvvej, hvorfra adgang til husene foregår langs en sti som etableres nord for rækkehusene som vist på illustration nr. 1. Der er tidligere meddelt dispensation til at flytte højhuset ud på den sydvestlige del af pladsen.

### Karréen

I det østlige område er ønsket at flytte erhvervsdelen fra rækkehusene over til karréen, matr. 4195 Sundbyøster. Erhvervet placeres i stueetagen for at opnå en centrering af butik og erhverv nær den nord- og sydgående promenade. Der etableres opholdsareal ovenpå stueetagen, en parkeringskælder under karréen samt parkering langs tværvejen nord for karréen, som vist på illustrationen.

### Voksfabrikken

Udviklingsselskabet ELF ejer endvidere Krimsvvej 15 'Voksfabrikken', der indgår i selskabets udviklingsplaner, hvor der tidligere er givet dispensation til renovering, nedrivning og påbygning af eksisterende bebyggelse. Selskabet ønsker også denne ejendom medtaget i lokalplantillægget.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget består af bestemmelser, der muliggør fleksibel anvendelse indenfor lokalplantillæggets område. Herudover er lokalplanens bebyggelsesplan justeret bl.a. således, at den muliggør 2 etager i rækkehusbebyggelsen mod Krimsvvej. Med fastlæggelse af byggefelter og etageantal vist på lokalplantillæggets tegning nr. 3A og 5A, er der endvidere taget højde for tidligere meddelte dispensationer.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

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

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

## De kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 200 m. fra kysten ved Amager Strandpark og dermed inden for de kystnære dele af byzonen.

Ændring af 1 til 2 etager for en del af byggefeltet til rækkehusene vurderes ikke at have en visuel påvirkning på kystlandskab, idet rækkehusene ligger ud mod Krimsvvej bag højere bebyggelser som ligger ud mod Amager Strandvej.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser den eksisterende og fremtidige bebyggelsesplans skyggevirkninger for tre tidspunkter ved jævndøgn i marts måned og fire tidspunkter ved solhverv i juni. Ændringen af etagehøjden fra 1 til 2 etager på rækkehusbebyggelsen, Krimsvvej 15A og 15B,

vil betyde en mindre forøgelse af skyggevirkningen i de sydvendte haver på Krimsvvej 13A-V, som vil ligge i skygge kl. 9 og kl. 12 i marts måned (se stjernemarkering \*). Ellers vil solforholdene være uændret.

### Eksisterende forhold



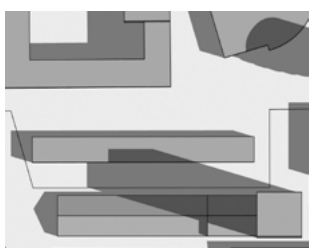
21. marts kl. 09.00



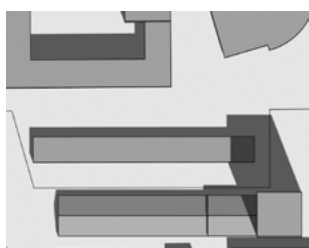
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 15.00



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00

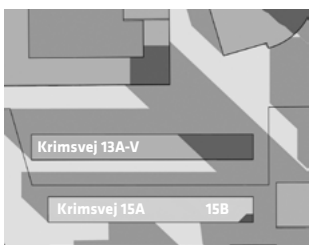


21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

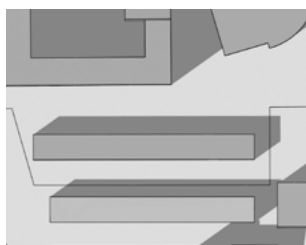
### Fremtidige forhold



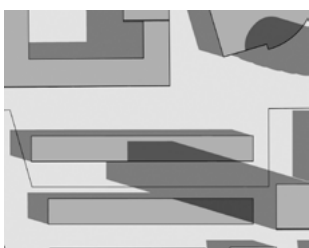
21. marts kl. 09.00 \*



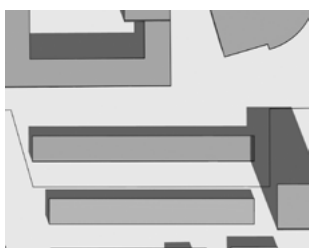
21. marts kl. 12.00 \*



21. marts kl. 15.00



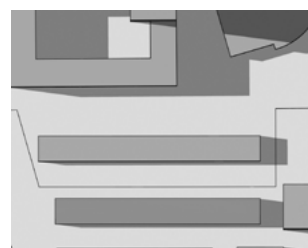
21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00

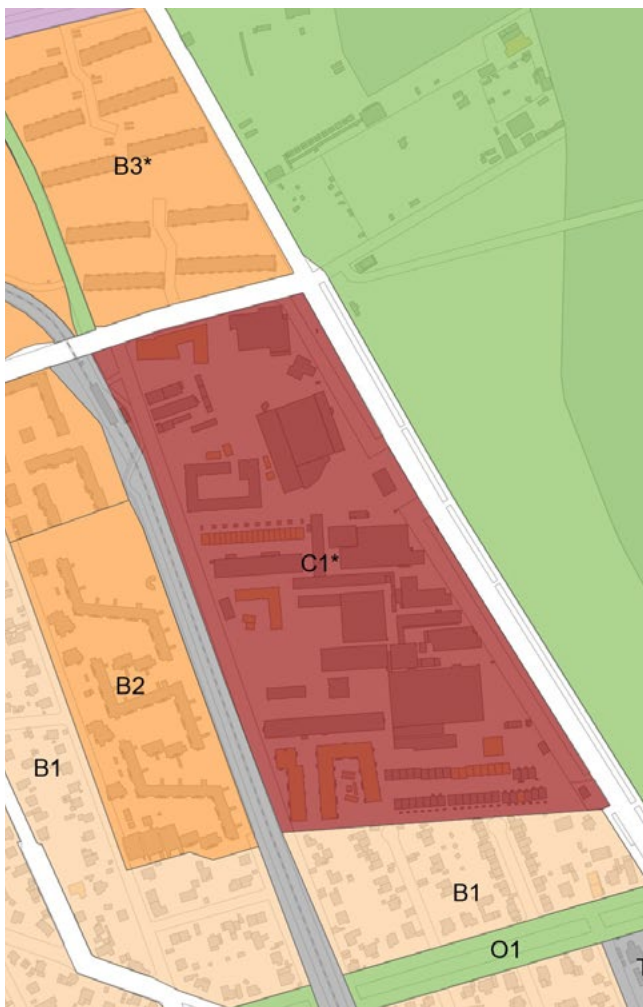


21. juni kl. 18.00

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

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.



Kommuneplanrammer 2011

Der er i kommuneplanen fastsat særlige bestemmelser for området, hvoraf det fremgår af området indgår i byomdannelsesområdet Amager Strandvej/Krimsvej. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 27 m, idet der endvidere kan fastlægges 9 punktvis byggefelter 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. 200 m<sup>2</sup> etageareal og mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

## Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-16).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

## 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. Projekterne handler om alt fra Amagerbrogade som en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, til anvendelse af industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser. Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside <http://www.aolu.dk/bydelsplan-2013/>.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 287 'Engvej'

Loaklplanen 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.

### Lokalplan nr. 346 'Østamager III'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for om-dannelse af et delvist nedslidt industriområde til attrak-tivt område for helårsboliger og serviceerhverv.

### Lokalplan nr. 360 'Østamagerbanen'

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

Lokalplanerne kan ses på:

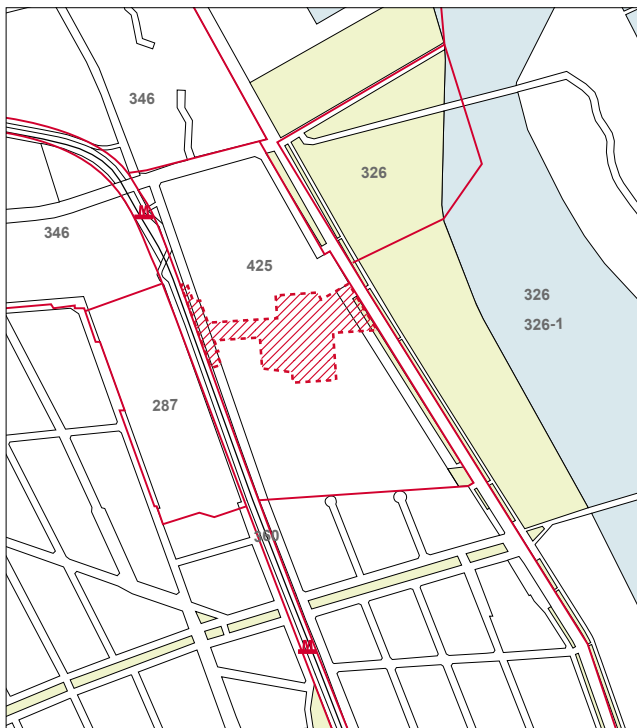
<http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/byplanlaegning-og-anlaeg/byplanlaeg-ning/lokalplaner/vedtagne-lokalplaner>

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tæn-kes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljørig-tig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, inde-klima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyg-geri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Kø-benhavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).



Lokalplaner i området. Lokalplantillæggets område er angivet med rød skravering.



# 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. 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, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## 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.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 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, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for et område i lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'.

## § 1. Formål

Formålet med tillægget til lokalplanen er indenfor tillæggets geografiske område,

- at muliggøre en mere fleksibel placering af boliger og erhverv, samt
- at justere bebyggelsesplanen med bl.a. forhøjelse af etageantal fra 1 til 2 på en bebyggelse, der muliggør ændring fra erhverv til rækkehuse.

## § 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1A og omfatter ejendommene matr. nr. 1776, 4195, 847a, og 847 c Sundbyøster, København og alle parceller, der efter januar 2014 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Bolig og erhverv skal placeres som vist på tegning nr. 3A. Omkring torve/pladser skal der som markeret på tegningen indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, som cafeer, restauranter, mindre butikker, kreative erhverv, gallerier, klubber, udstillings- og beboerlokaler. Erhverv skal have et etageareal på mindst 6.500 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Det bemærkes, at de øvrige bestemmelser i § 3 i lokalplan nr. 425 fortsat er gældende for lokalplantillæggets område.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

For lokalplantillæggets område gælder de på tegning nr. 5A viste byggefeltet med tilhørende etageantal.

## Kommentar

Det bemærkes, at de øvrige bestemmelser i § 5 i lokalplan 425 fortsat er gældende for lokalplantillæggets område.

## § 7. Bæredygtighed (Miljømæssige foranstaltninger)

### Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

## Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

## § 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 13. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

§ 3, stk. 2, 2. og 3. punktum ophæves for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede ejendomme.

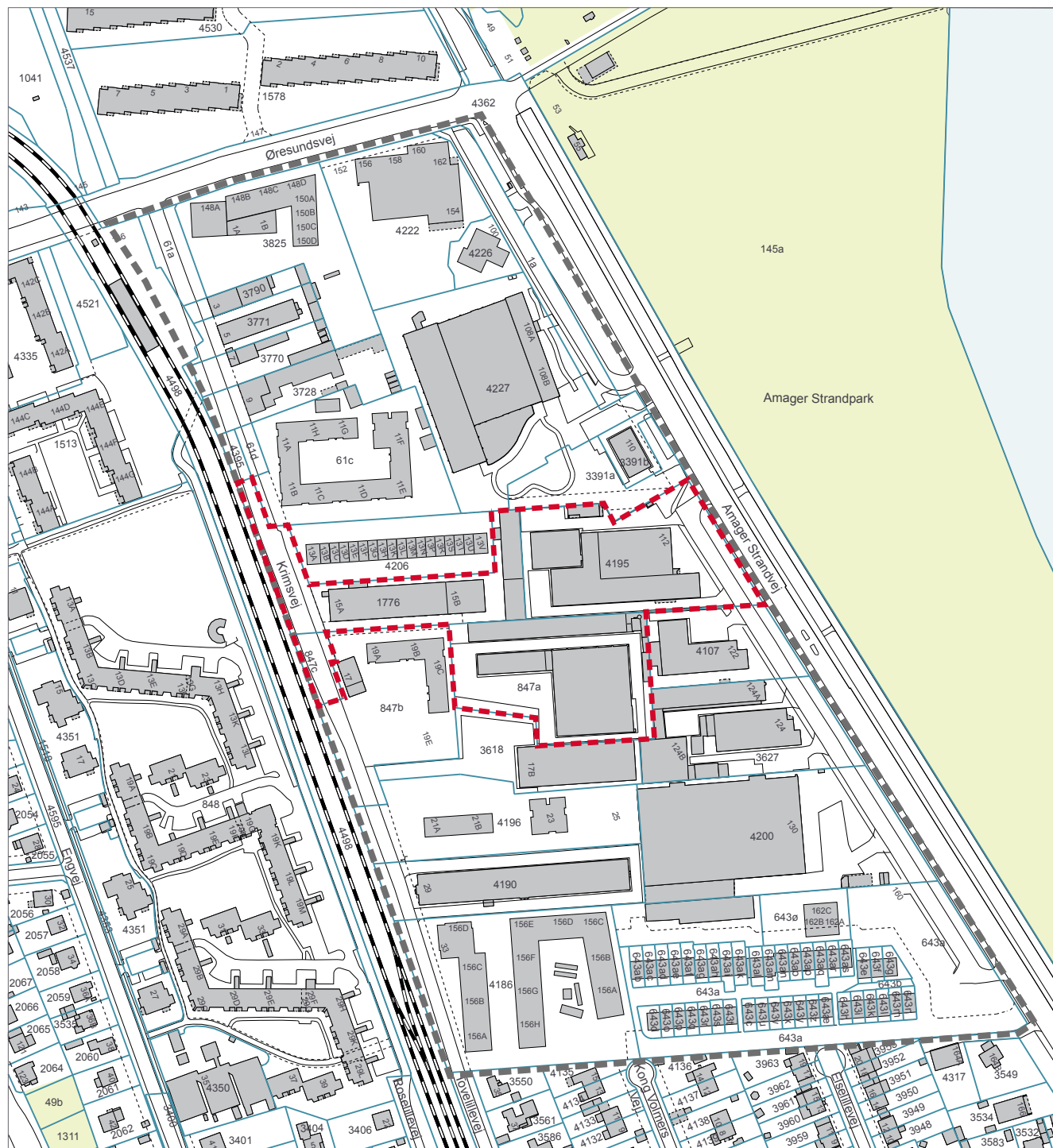
§ 5, stk. 2, 1. punktum ophæves for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede ejendomme.

Tegning nr. 3 og 5 i lokalplan nr. 425 erstattes af tegning nr. 3A og 5A for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede ejendomme.

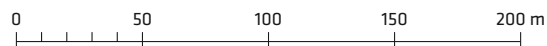
## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) 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.
- c) 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. 1A - Lokalplantillæggets afgrænsning

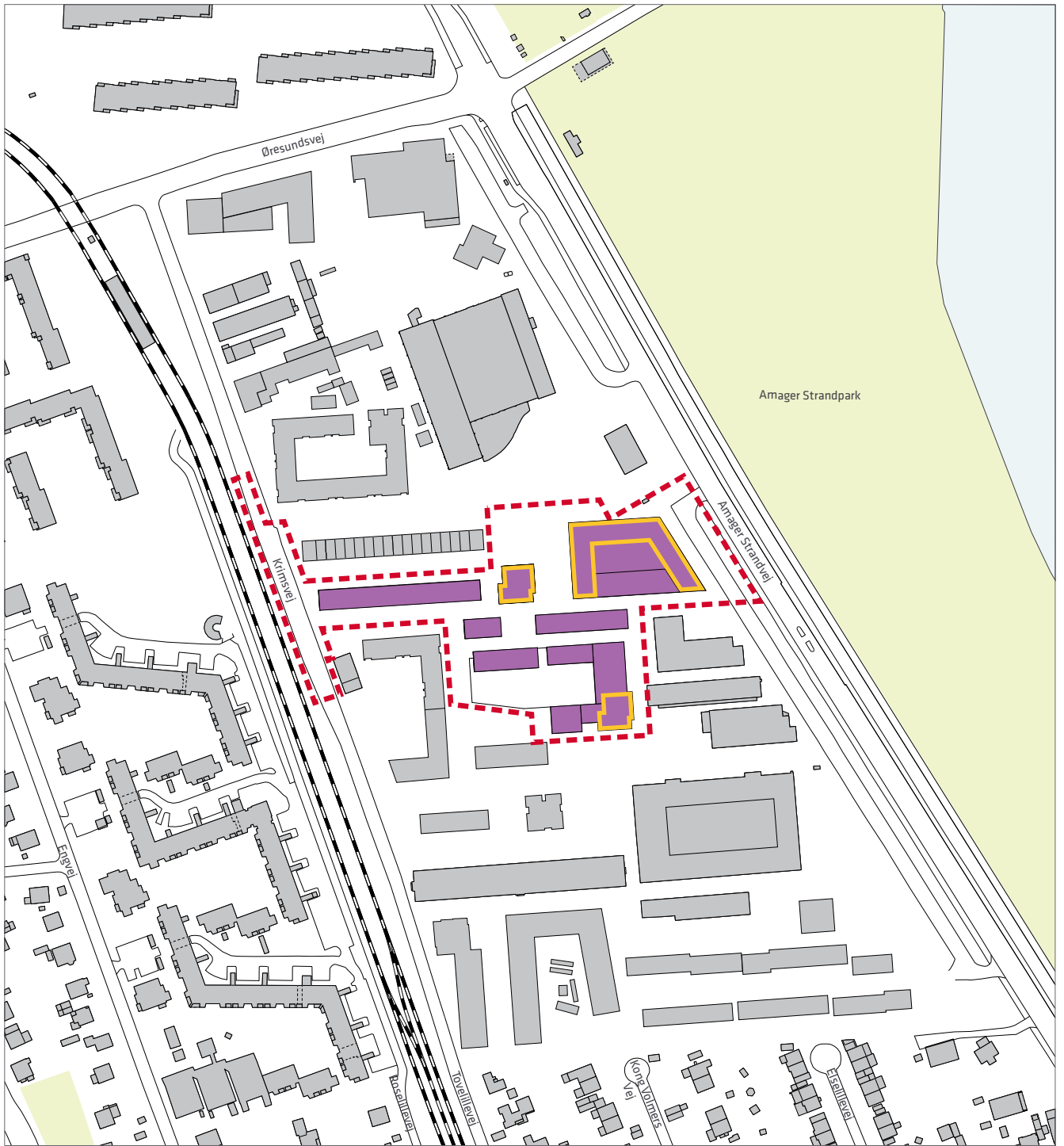


1:3000






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

# Tegning nr. 3A - Anvendelse



1:3000

0 50 100 150 200 m

-  Boliger og / eller erhverv med mindst 6.500 m<sup>2</sup> erhverv
-  Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
-  Lokalplantillæggets område

# Tegning nr. 5A - Bebyggelsesplan



1:3000 0 50 100 150 200 m

- 1-15 Byggefelter med maksimalt etageantal
- Localplan tillæggets område

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Øresundsvej, dele af Amager Strandvej, villabebyggelsen nord for Italiensvej (nordskellet af ejendommene matr.nr. 3550, 3953, 3963, 4135, 4136, 4317 og 4406 Sundbyøster, København) samt Metro-området ved Øresund Station.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af et delvist nedslidt industriområde til et attraktivt, moderne, tæt og integreret byomdannelsesområde for boliger, serviceerhverv og offentlige formål, samt fastholdelse af de eksisterende kreative erhverv i området. Området skal omdannes med høj arkitektonisk kvalitet i nybyggeri og ved optimal udnyttelse af beliggenheden ved Amager Strandpark og stationsnærheden i forhold til Øresund Station. Som led heri skal følgende overordnede principper tilgodeses:

- For at tilvirke et alsidigt byområde, skal området anlægges med en blanding af boliger, erhverv, institutioner og publikumsorienterede serviceerhverv. Boliger skal fortrinsvis være store familieegnede boliger.
- Med henblik på at styrke Øresundsvej som en levende og aktiv forbindelse mellem Amager Strandvej og Amagerbrogade kræves, at butikker og publikumsorienterede serviceerhverv placeres langs Øresundsvejs stueetager.
- Med henblik på at styrke forbindelsen mellem lokalplanområdet og strandområdet, muliggøres etableringen af en promenade langs med bebyggelsen mod Amager Strandvej. I stueetagerne langs med områdets strækning, der vender ud mod Amager Strandvej, placeres mindre butikker, gallerier, caféer og lignende funktioner, der relaterer sig til funktionen af en promenade.
- Med henblik på at styrke bylivet inde i området muliggøres, at caféer, restauranter og kreative erhverv placeres omkring torve og pladser.
- For at opnå diversitet i lokalplanområdet, opdeles området i mindre "kvarterer", der afgrænses af øst-vest gående tværeveje. Tværevejene skal fungere som hovedfærdssårer inden for lokalplanområdet, og underopdeles således, at biltrafik kun må ske på de i lokalplanen fastlagte forbindelser, og at de øvrige tværstier alene er til brug for bløde trafikanter. Desuden søges biltrafikens krydsning af vejsystemet begrænset.
- For at styrke diversiteten i lokalplanområdet, og bevare en større del af den eksisterende bebyggelse samt opnå større åbenhed i bebyggelsesstrukturen, skal hvert kvarter have deres eget særpræg, som blandt andet giver sig udtryk i at hvert kvarter har et til to højhuse, der relaterer sig til et torv eller en plads, hvor højhuset i udseende og højde varierer fra de andre.
- Kvalitative krav til friarealerne indebærer en begrænsning af parkering på terræn ved etablering af parkering fortrinsvis i underjordiske anlæg.
- Formålet med lokalplanen er også at sikre et varieret by- og uderum i området, med gode opholdsarealer, tilgængelighed og miljørigtig bæredygtighed i såvel by- og opholdsrum som i byggeri.
- Krav til udformning af byrum og friarealer skal tilgodesøge ønsket om at skabe bilfrie miljøer.

## § 1. Formål

- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig, høj arkitektonisk kvalitet.
- Krav til byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter.
- Krav til beplantning, belægninger, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Hele lokalplanområdet skal anlægges med hensyn til bæredygtighed og miljø, og der fastlægges bestemmelser om at integrere disse principper i arkitekturen såvel som i byrummene/udearealerne blandt andet ved krav om, at nybyggeri skal være lavenergi. Ved udnyttelsen af områdets nærhed til Øresund Station, gennem bevaring af eksisterende bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved træbeplantning og bevaring af eksisterende bevaringsværdige træer, ved hensyntagen til cyklister og fodgængere samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes området opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på bæredygtige løsninger og et bykologisk perspektiv, og hvor økologiske løsninger fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod bæredygtig by. \*)

### Kommentar

\*) Borgerrepræsentationen har på mødet den 26. februar 2006 tiltrådt revideret udgave af "Miljø i Byggeri og Anlæg" med de heri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a, 61d, 61c, 643, 3391, 3392, 3618, 3627, 3771, 3790, 3825, 4107, 4195, 4200, 4206, 4222, 4226, 4227, 4282,, 4333 og del af offentlig vej Amager Strandvej, del af umatr. baneareal (Amagerbanen), del af ejendommene matr.nr. 61a, 847, 1776, 3728, 3770, 4186, 4190, 4196, 4320, 4395 Sundbyøster, København, samt alle parceller der efter 1. april 2008 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes lettere industri, lager og lignende, og endelig må der indrettes kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, jf. dog stk. 7.



**Kommentar** Krav om helårsbeboelse betyder, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig eller anden midlertidig anvendelse. Folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

**Stk. 2.** Fordelingen af boliger og erhverv fastlægges således, at mindst 50 pct. af områdets etageareal skal anvendes til boliger og mindst 25 pct. skal anvendes til erhverv. Erhverv som serviceerhverv og lignende skal placeres som vist på tegning nr. 3, herunder skal der indrettes publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne mod Øresundsvej og Amager Strandvej. Omkring torve/pladser skal der indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, som cafeer, restauranter, mindre butikker, kreative erhverv, gallerier, klubber, udstillings- og beboerlokaler. Bebyggelse langs Amager Strandvej skal over stueetageplan anvendes til helårsboliger, hotelvirksomhed eller lignende i princippet placeret som vist på tegning nr. 3.

**Stk. 3.** Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

**Stk. 4.** Der må kun indrettes boliger, såfremt der ikke er miljømæssige gener fra ejendomme i og uden for området.

**Kommentar** De miljømæssige forhold i forbindelse med eksisterende erhvervsvirksomhed i lokalplanområdet skal undersøges, inden der indrettes boliger. Ved opførelse af høje huse skal det undersøges, om der er miljømæssige gener for bebyggelsens anvendelse fra udslippet via Amagerværkets skorstene.

**Stk. 5.**

- a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger indrettet i bebyggelse med en husdybde på over 12 m skal i normaletager have en størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup>. Dybden regnes som et gennemsnit og eksklusive altaner. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra disse bestemmelser.
- b) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes mindst 1 pct. af etagearealet til fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

**Kommentar** Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.. Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fællesvaskeri, beboerlokaler, værksteder beboerhotel og lignende.

**Stk. 6.** Etablering af butikker skal ske med henblik på betjening af lokalområdet, og skal etableres i stueetagen af bebyggelsen placeret som vist på tegning nr. 3.

Der kan ikke etableres butikker over stueplan.

Ved Øresundsvej og på ejendommene Amager Strandvej 100-108 kan der etableres 1.500 m<sup>2</sup> dagligvarebutik efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. For det øvrige område må det samlede bruttoetageareal til butikformål ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvoraf højst halvdelen må anvendes til dagligvarehandel. Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

#### Kommentar

Opmærksomheden henledes på lov om planlægningsregler for beregning af bruttoetagearealet for butikformål.

#### Stk. 7.

I lokalplanområdet må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

### § 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier

#### Stk. 1.

For Amager Strandvej gælder følgende:

- a) De på tegning nr. 4 med gult viste arealer af offentligt vejareal og arealerne 1a og 3391 Sundbyøster, København, kan nedlægges som vej og vejudlæg, når forudsætningerne herfor er til stede.
- b) På den sydlige strækning opretholdes den eksisterende vejlinie og lokalgaden i det omfang, det er nødvendigt til trafikbetjening af de i stk. 4 fastlagte nye veje og stier.
- c) På ejendommen matr. nr. 3391 Sundbyøster, København, opretholdes vejudlægget foran forlængelsen af skellet for ejendommene syd for ejendommen.
- d) Fortovsarealer på de private fællesvejareal af Amager Strandvej kan indgå som en del af et promenade- og pladsareal langs østsiden af bebyggelsen mod vejen, jfr. § 8.
- e) Ved nedlæggelse af vej/vejudlæg opretholdes den eksisterende vejlinie som bebyggelsesregulerende byggelinie.

#### Stk. 2.

For Øresundsvej gælder:

Det eksisterende 22,00 m vejudlæg opretholdes som vist på tegningen.

#### Stk. 3.

For Krimsvej gælder:

- a) Den eksisterende vestlige vejlinie på den nordlige del opretholdes som vist på tegning nr. 4. Mod vest fastlægges vejlinien i grænsen mod metroarealet. Den nordlige del af Krimsvej skal i videst muligt omfang anlægges som stationstov for Øresund Station med cykelparkering og passage af stiforbindelse/ cykelrute i princippet som vist på tegningen.
- b) Det på tegningen med gult viste areal af Krimsvej kan nedlægges som vej/ vejudlæg, når forudsætningerne herfor er til stede. Krimsvejarealet skal i størst muligt omfang anlægges som fælles parkeringsanlæg.

## § 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier

c) Den eksisterende vejlinie/vejudlægslinie for Krimsvej syd for stationsforpladsen fastlægges som bebyggelsesregulerende byggelinie som vist på tegningen.

### 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 placeret som vist på tegning nr. 4. Disse vej- og stianlæg skal i videst muligt omfang være med karakter af alléer. Vej- og stianlæggene skal have en bredde på 7-10 m. Alle blinde vejanlæg skal udføres med vendeplads.

### Stk. 5.

For hjørneafskæringer gælder:  
Der fastlægges 5 m hjørneafskæringer ved Øresundsvej samt ved den offentlige vej Amager Strandvej og 3 m hjørneafskæringer i området i øvrigt.

### Stk. 6.

Om placering af overkørsler gælder:  
Der må ikke etableres overkørsler mod Amager Strandvej, Øresundsvej, og den nordlige del af Krimsvej undtagen for ejendomme, hvor alternativ adgang efter forvaltningens skøn indebærer væsentlig omvejskørsel eller ikke er praktisk mulig.

### Stk. 7.

For vejudstyr gælder følgende:  
Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kreativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden til markering af opdelingen af området i kvarterer. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>3</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. Bestemmelserne om træers vækstbetingelser gælder generelt for træer på vejareal.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.  
Bebyggelsesprocenten kan overskrides med det etageantal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, fælles parkeringsanlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Desuden kan et etageareal opført eller indrettet til kulturelle formål og af en størrelsesorden af 10 pct. af erhvervsetagearealet på ejendommen, etableres ud over de anførte etagearealer.

### Kommentar

De maksimale etagearealer i byggefelterne er fastlagt på baggrund af en maksimal bebyggelsesprocent på 130 for området under ét, men de enkelte bebyggelser skal opfylde lokalplanens bestemmelser evt. ved sikring af opfyldelsen på området under ét.

- Stk. 2.** Ny bebyggelse skal opføres og placeres i princippet som vist inden for byggefelterne på helhedsplanen og med den primære facade placeret som angivet, jf. tegning nr. 5. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som højhuse, stokbebyggelse, rækkehusbebyggelse og karrébebyggelse efter nedenstående bestemmelser. Eksisterende bebyggelse skal i videst muligt omfang indgå som dele af disse bebyggelser.
- Stk. 3.** Den bevaringsværdige bebyggelse, som er vist på tegning nr. 1, må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, idet der henvises til § 6, stk. 13. Eksisterende bebyggelse fastlagt som bebyggelsesplan må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
- Stk. 4.** For højhusbebyggelse i området gælder særligt:
- Der kan opføres 9 højhuse inden for helhedsplanen i princippet placeret inden for de på tegning nr. 5 angivne byggefelter. Højhusene skal indbyrdes have forskellig højde inden for en højdevariation på mellem 12 og 21 etager som angivet på tegningen og skal opføres med de angivne etager eller højst i 6 etager. Placering og udformning af tagmølle skal ske under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.
  - Husdybden og -bredden for hvert højhus må over den 6. etage ikke overstige 17,5 x 17,5 m eller anden etageudformning, for at opnå et slankt udtryk og mindske skyggevirkninger i omgivelserne. Der skal tages hensyn til vindforhold, således at vindturbulens omkring højhuset mindskes eller helt undgås.
- Stk. 5.** For rækkehusbebyggelse i området gælder særligt:  
Rækkehusbebyggelse må højst være i 2 etager eksklusiv tagetage, og må maksimalt være 10 m i dybden og 8 m i bredden.
- Stk. 6.** For stokbebyggelse i området gælder særligt:  
Stokbebyggelse må højst være i 5 etager inklusive tagetage, og må maksimalt være 10 m i dybden og 40 m i længden.
- Stk. 7.** For karrébebyggelse i området gælder særligt:
- Karrébebyggelse skal udformes som lukkede eller åbne karreer som angivet på tegningen med forskelligt etageantal inden for den enkelte karrébebyggelse, hvor tagetagen er udformet med et terrasseret eller et kamtakket forløb, herunder med penthouseetage og/eller taghave efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
  - Karrébebyggelse må højst være i 7 etager inklusive tagetage, hvor etageantallet skal variere fra mellem 2 til 7 etager inden for den enkelte karré, eksempelvis som et terrasseret forløb.
- Stk. 8.** a) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den fastlagte helhedsplan for bebyggelse, etageantal, bygningshøjder og husdybder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen sø-

ger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

b) Der kan opføres mindre bygninger i én etage til fællesanlæg, herunder byøkologiske anlæg, udhuse, cykelskure og lignende.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Som overordnet retningslinie gælder, at de enkelte bygningstyper skal afspejle et varieret og nutidigt arkitektonisk udtryk i høj arkitektonisk kvalitet. Facader orienteret mod syd og vest skal så vidt muligt udformes med mulighed for udnyttelse af solenergi.

Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i et fælles byarkitektonisk helhedspræg, der afspejler den bebyggelsestæthed og den skala, som præger byrummene.

Der skal ske en variation i højden ved forskellige etageantal, etagehøjder og/eller gesimsafslutninger.

Alle beboelsesbygninger skal have opholdsaltaner på mindst én facade og/eller tagterrasser, der er egnet til ophold samt tørring afasketøj.

### Stk. 2.

Bygningsoverflader skal udføres i naturlige genanvendelige materialer, såsom metal, glas, træ, beton, tegl, herunder pudset murværk og natursten. Bestemmelsen gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v. Metalflader skal fremstå ikke reflekterende.

Glas må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.

Eksperimenterende bæredygtige facader såsom facadebegrønning, solcellepaneler, isolerende natkodder for vinduer og døre mv. skal være en integreret del af det arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 3.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer, og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Påbygninger skal udformes i høj arkitektonisk kvalitet og i nutidigt udtryk, hvor dette styrker den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

### Stk. 4.

Tage skal udformes flade eller med taghælding, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk og skal i øvrigt udformes under hensyn til samspillet mellem de forskellige bygningsformer, herunder særligt de høje, fritliggende bygninger. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Tage kan udformes med tagterrasser, begrønning eller solceller som en integreret del af det arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Tagterrassers belægning, beplantning og belysning skal udformes således, at der opnås en arkitektonisk helhed, jf. § 10, stk. 2.

- Stk. 5.** Permanent fritstående gavle skal fremtræde med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og skal forsynes med vinduer og eventuelt franske altaner eller lignende.  
Gavlene kan udformes med begrønning, solceller eller andre bæredygtige eller rekreative tiltag som integrerede dele af det arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 6.** I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 7.** Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning. Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.
- Stk. 8.** Bebyggelse ved veje og stier skal have hovedadgang i facaden mod disse. Op-gange i boligbebyggelse opført som randbebyggelse mod gader skal forsynes med adgang til begge facader.
- Stk. 9.** Skiltning, reklamering og facadebelysning, samt markiser, solafskærmninger og udhængsskabe, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.  
Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved deres udseende i øvrigt være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.  
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.
- Stk. 10.** Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagformen, og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- Stk. 11.** For højhusbebyggelse i området gælder særligt:  
Højhusene skal være slanke med identitetsskabende og signalvirkende arkitektur inden for hvert af området kvarterer, men samtidig har et overordnet arkitektonisk familieskab - såsom materialevalg, farveholdning, terrasseret forløb og lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.  
Hvert højhus skal have et varieret, individuelt og nutidigt formudtryk i høj arkitektonisk kvalitet, og som i sit formudtryk tager højde for sol- og vindforhold i området og dermed beviseligt mindsker skyggeeffekter og vindturbulens i

byrummene omkring højhusene alt efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse.

Højhusene kan udformes med en base, jf. § 5, stk. 4b, eller opføres i forbindelse med eksisterende eller nyt byggeri som et tårn, når dette er begrundet med særlige arkitektoniske eller miljømæssige forhold efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 12.

For rækkehusbebyggelse i området gælder særligt:

Rækkehusene skal have karakter af rækkehusbebyggelse med et sammenhængende arkitektonisk udtryk som har sin egen identitet kvartererne imellem, men samtidig spiller op til de omkringliggende bebyggelsestyper. Rækkehusene kan udformes med skrå tagflader eller tagterrasser/- haver som en integreret del af arkitekturen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Jf. i øvrigt stk. 1-10.

### Stk. 13.

For stokbebyggelse i området gælder særligt:

Stokhusbebyggelse skal have karakter af stokbebyggelse, være slanke i deres udtryk og udformes med åbne facader, dvs. med altaner og karnapmotiver og lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Jf. i øvrigt stk. 1-10.

Stokbebyggelse kan udføres med en penthouseetage som tagetage efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, jf. i øvrigt stk. 1-10.

### Stk. 14.

For karrébebyggelse i området gælder særligt:

Hver karrébebyggelse skal have et individuelt præg kvartererne imellem, og kan udformes med et terrasseret eller kamtakket tagforløb der giver et spændende varieret arkitektonisk udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. jf. i øvrigt stk. 1-10.

Facaderne kan forsynes med opholdsaltaner, karnapper eller franske altaner eller integrerede haver som en del af det arkitektoniske facadeudtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. jf. i øvrigt stk. 1-10.

### Stk. 15.

For de på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bygninger gælder, at ombygninger og ændringer skal ske efter følgende retningslinier:

a) Ændringer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens

skøn tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, således at der opnås en god helhedsvirkning.

b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.

c) Vindues- og dørhuller skal etableres inden for murværkets blændingsfelter.

Vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukke-måde og farver som oprindeligt, alternativt udskiftes til anden lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset den eksisterende arkitektur.

d) Farver skal afstemmes med området karakter, og der skal tages udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- e) Udsmykning i form af gesimser, indfatninger og forsætninger, bånd og anden facadeudsmykning skal bevares.
- f) Tagbelægnings skal udføres i materialer som oprindeligt.
- g) Tagrender, nedløbsrør, inddækninger m.v. skal udføres i zink.

### Stk. 16.

Ibrugtagning af bebyggelsen kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenne-anlæg. Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag eller gårdfacader. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

## § 7. Miljømæssige foranstaltninger

### Stk. 1.

Ny bebyggelse i området skal minimum udføres som lavenergiklasse 2, jf. BR 08 og SBI-anvisning 213.

### Stk. 2.

Vedrørende forureningsforhold i området gælder særligt:

- a) bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området. \*)
- b) Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) \*\*)

### Kommentar

\*) Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdet delvis består af erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. Adskillige matrikler er kortlagt i forhold til "Lov om forurennet jord" (lov nr. 370 af 2. juni 1999), der trådte i kraft 1. januar 2000. Derudover er det sandsynligt, at der kan forekomme forurening i opfyld, ligesom overfladejorden kan være forurennet fra de industrielle aktiviteter i området. I henhold til "Lov om forurennet jord" skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Center for Miljø) i henhold til § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i "Lov om forurennet jord" bestemmes det, at opgravning og flytning af forurennet jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej skal anmeldes til miljømyndigheden (Center for Miljø). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.



## § 7. Miljømæssige foranstaltninger

\*\*) Ligeledes henledes opmærksomheden på Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

**Stk. 3.** For miljøstationer gælder følgende:  
Miljøstationer skal indrettes som fælles for hele området.

**Stk. 4.** For ledningsforhold mv. i området gælder følgende:  
a) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.

## § 8. Ubebyggede arealer

**Stk. 1.** Hele områdets terræn skal hæves i størrelsesordenen 0,5 m. De ubebyggede arealer skal anlægges i princippet som én stor flade uden synlige skel eller privat skiltning efter en samlet plan. Fladen kan underopdeles med forskellige belægninger og beplantninger efter bæredygtige principper efter nærmere godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen i forhold til deres anvendelse. Parallelt med Amager Strandvej og på hele stækningen skal der anlægges et sammenhængende promenadeområde bestående af de ubebyggede arealer mellem bebyggelsen og fortovs forkant der muliggør passage, ophold, udeservering, torvedage m.v.

**Kommentar** Bæredygtige principper for belægninger kan f.eks. være varmeabsorberende materialer på syd/vestvendte overflader der afgiver komfortvarme samt øger udetemperaturen i en periode efter at arealet kommer i skygge eller mørke. Overflader skal kunne optage en vis mængde regnvand, således at kloaksystemet ikke overbelastes unødigt. Brug af permeable belægninger og ubefæstede arealer giver mulighed for stor frodighed og naturlig nedsvivning af regnvand. Ligeledes kan bassiner til regnvandsopsamling have stor rekreativ værdi.

**Stk. 2.** Friarealer skal udformes med henblik på at skabe et mangfoldigt rekreativt udendørs opholdsareal, både for området som helhed som for de enkelte boliger og erhvervsbygninger. Boliger i stueetager skal i videst muligt omfang forsynes med forhaver. Rækkehuse skal forsynes med haver. Omkring højhuse skal friarealer og torve udformes således at der tages højde for sol- og vindforhold. Friarealer skal være offentligt tilgængelige.

**Stk. 3.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og 50 pct. af arealet til skoler og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

**Stk. 4.** Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Placering, omfang og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

- Stk. 5.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen én parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Højest 2/3 af parkerings-dækningen i området må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg, som angivet på tegning nr. 6, der i videst muligt omfang er med ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej som muligt.
- Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres på arealer op til metroområdet og de skal i øvrigt indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og forsynes med træbeplantning. Undtagelsesvis kan 15 pct. af parkeringen til den enkelte bebyggelse placeres på nordsiden af bygningerne.
- Stk. 6.** Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang. Bevaringsværdige træer, som anført på tegning nr. 7, må kun fældes eller beskæres efter nærmere godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i vejarealer, jf. § 4, stk. 8.
- Kommentar** I henhold til Københavns Kommunes pjece "Miljø i Byggeri og Anlæg" om Byrum og Natur, skal grønne anlæg planlægges med øje for biologisk mangfoldighed i en bymæssig sammenhæng. De skal kunne passes uden der sker udvaskning af næringsstoffer og uden brug af pesticider. Mindre ledige eller disponible arealer og byggegrunde udnyttes og anlægges som grønne frimærker.
- Stk. 7.** Beplantningstyper skal vælges, så de trives under de givne forudsætninger i området, og indgår harmonisk i bebyggelsen såvel som nærområdet som helhed. En væsentlig del af beplantningen skal vælges blandt træer og planter der er naturligt hjemmehørende i Danmark, og som indgår naturligt i nærområdet tæt ved Amager Strand. Beplantningen skal sikre naturoplevelser hele året, ved blomstring, frugtsætning og løvfald, så den udgør et attraktivt levested for insekter, fugle og andre dyr.
- Stk. 8.** Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- Stk. 9.** Belægning, beplantning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden baseret på et bæredygtigt og miljøvenligt grundlag. Herunder skal i videst muligt omfang anvendes permeable overflader.
- Stk. 10.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.
- Stk. 11.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser indgå i fællesanlæg. Ved virksomheder og institu-

## § 8. Ubebyggede arealer

tioner kan dele af de ubebyggede arealer hegnes på baggrund af miljø-, sikkerheds- eller industrispionagemæssige årsager.

**Stk. 12.** Omkring højhuse skal friarealer og torve udformes således, at der tages højde for sol- og vindforhold.

**Stk. 13.** Tværvejene, parkerings- og legearealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse forsynes med træbeplantning med fortrinsvis hjemmehørende træer af typer, som allerede findes som beplantning i området ved Amager Strandpark, placeret som vist på tegning 6. Solitærtræer skal som minimum have en stammeomkreds på 18-20 cm, målt en meter over jorden, ved plantning. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede, er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. Træer på dæk skal have minimum 1,2 m jorddybde.

**Stk. 14.** De på tegning nr. 6 fastlagte anlæg samt anlæg til friarealer skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes og brugernes forskelligartede behov.

### Kommentar

Der lægges særlig vægt på i opholds- og legeområderne at skabe muligheder for selvorganiserede idrætslige aktiviteter, f.eks. streetbasket og skating. Herudover lægges vægt på udfordrende og utraditionelle legemuligheder for børn, som integreres i den landskabelige eller bymæssige udformning af arealerne. Parkeringsarealer ved butikker og erhverv som ikke anvendes til parkering efter lukketid, skal eks. vis kunne anvendes til boldspil eller anden form for leg eller rekreativitet og animere til det ved markering i belægningerne.

## § 9. Særlige fællesanlæg

**Stk. 1.** For hele området gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- etableret den i § 8, stk. 1 fastlagte promenade.
- etableret de i § 8, stk. 14 fastlagte pladser og torve.
- etableret de i § 4, stk. 4 fastlagte øst-vest gående tværstier og -veje
- etableret de i § 8, stk. 5 fastlagte parkeringskældre.

## § 9. Særlige fællesanlæg

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres for bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering. Anlæggene er fælles for hele området, og skal derfor være offentligt tilgængelige. De må ikke afspærres ved hegning, jf. også § 8, stk. 1 eller ved skiltning forbeholdes bestemte beboere eller brugere.

## § 10. Grundejerforening

### Stk. 1.

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

### Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

### Stk. 2.

Grundejerforening skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives.

### Stk. 3.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje, stier og de i § 9 fastlagte fællesanlæg i hele lokalplanområdet. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende supplerende grundejerforeninger som underafdeling af grundejerforeningen.

### Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort. Supplerende grundejerafdelinger til grundejerforeningen kan varetage fælles anlæg/opgaver, der kun omfatter interesser for/i et delområde eller de særlige fællesanlæg, se § 9.

### Stk. 4.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

### Stk. 5.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

### Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan f.eks. være drift af parkeringsanlæg under terræn, anlæg for affaldssortering eller fælles etablering og drift af de forudsatte fællesanlæg for kommende bebyggelsers beboere.

### Stk. 6.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

## § 10. Grundejerforening

- Stk. 7.** Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
- Stk. 8.** Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 11. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående må der ikke:

- a) igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og andre anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvsstyrelsen. Bygningen, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort rand på tegning nr. 1.
- b) opføres bebyggelse eller foretages ændringer i anvendelsen af matr.nr. 4222 og del af matr.nr. 4333 Sundbyøster, København, alle tidligere registreret ifølge lov om affaldsdepoter, medmindre der er givet tilladelse til ændring af arealerne til mere følsom anvendelse, jf. lov om forurenede jord, § 8, stk. 1.
- c) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Center for Miljø) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens § 26.
- d) udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Center for Miljø) i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.
- e) tillades alternativ varmforsyning uden dispensation fra varmforsyningslovgivningen.

## § 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan oprettholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de givne byggetilladelser forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 13. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

Bestemmelse i lokalplanerne nr. 346-Østamager III og nr. 360-Metrobanen ophæves for så vidt angår arealer omfattet af nærværende lokalplan.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne

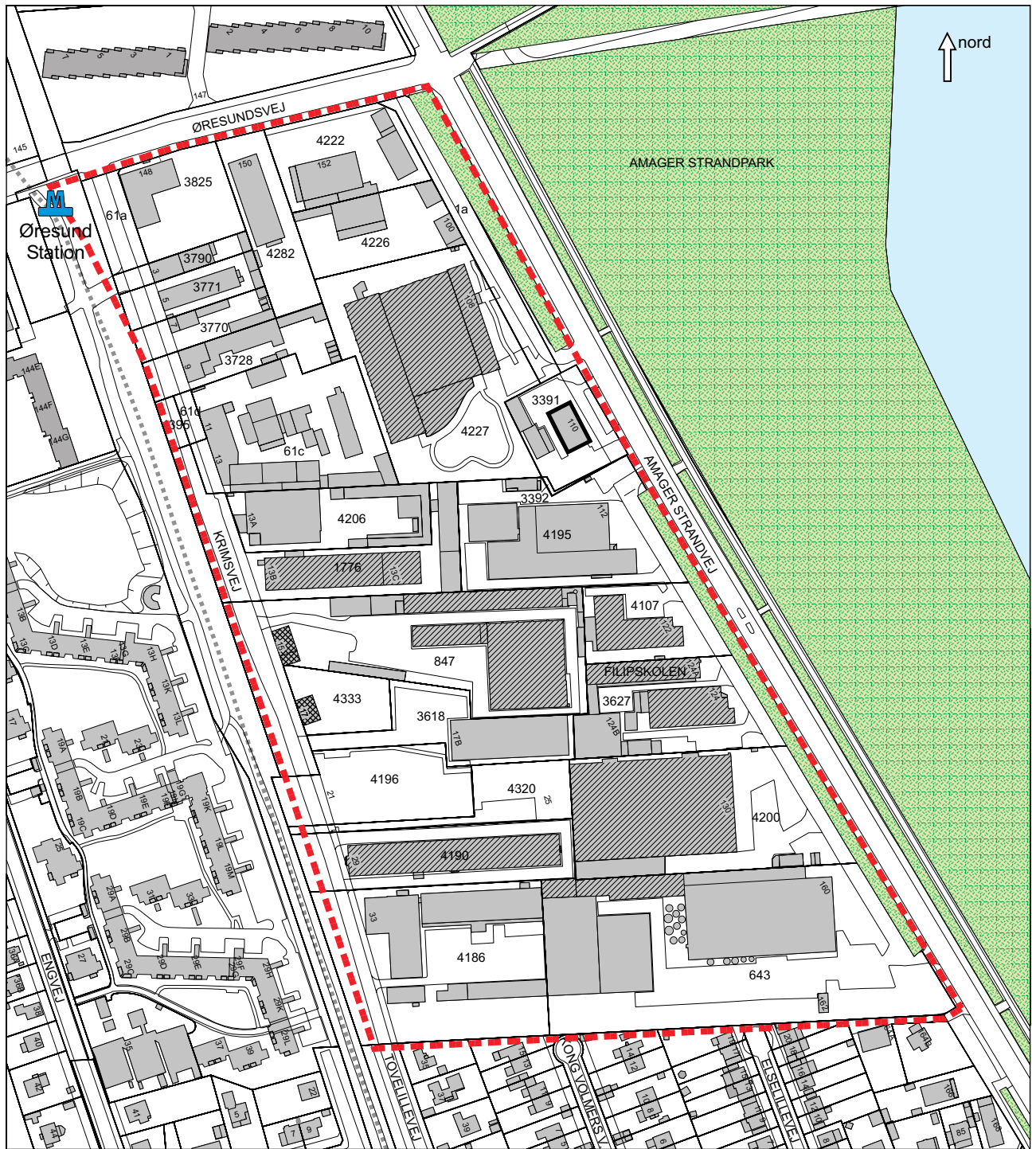
- i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i København.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i undergrunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden skal henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
  - e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center For Miljø og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
  - f) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
  - g) Naboejendommene til metroen er ved ekspropriation pålagt servitutter til sikring af metroen.

Lokalplan nr. 425 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. august 2009 og bekendtgjort den 15. september 2009

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 15. september 2009

Kim Spiegelberg Stelzer  
områdechef

/Morten Wigh Felsen  
specialkonsulent



- Lokalplanområde
- Fredet bygning
- Bygninger med høj bevaringsværdi
- Bygninger, der forudsættes bevaret
- Eksisterende bebyggelse

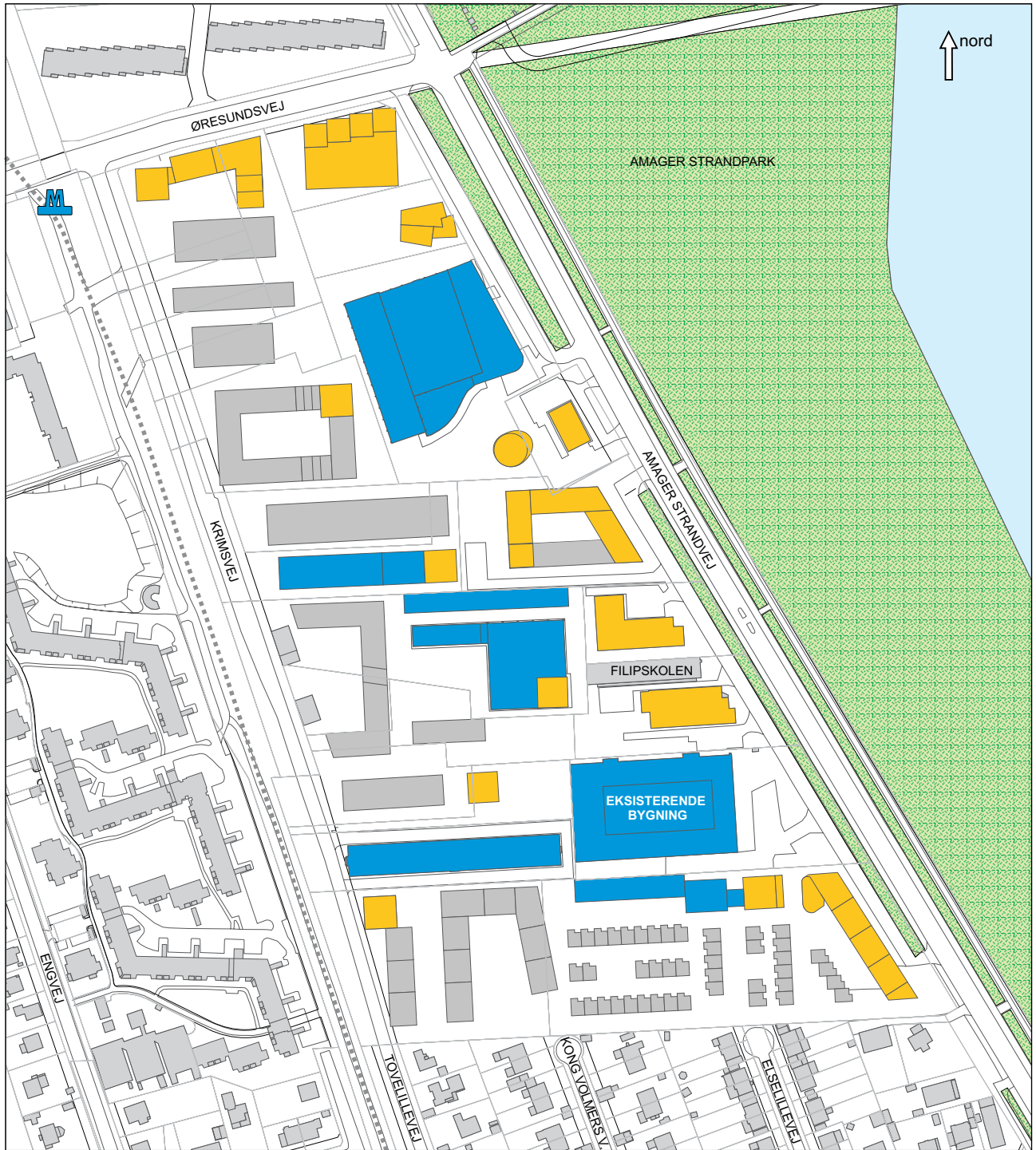
0 50 100 150 200m



Anvendelse - boliger

 Boliger





Anvendelse - erhverv



Erhverv



Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen



Vejforhold mv.

--- Lokalplanområde

--- Vejvidelseslinie

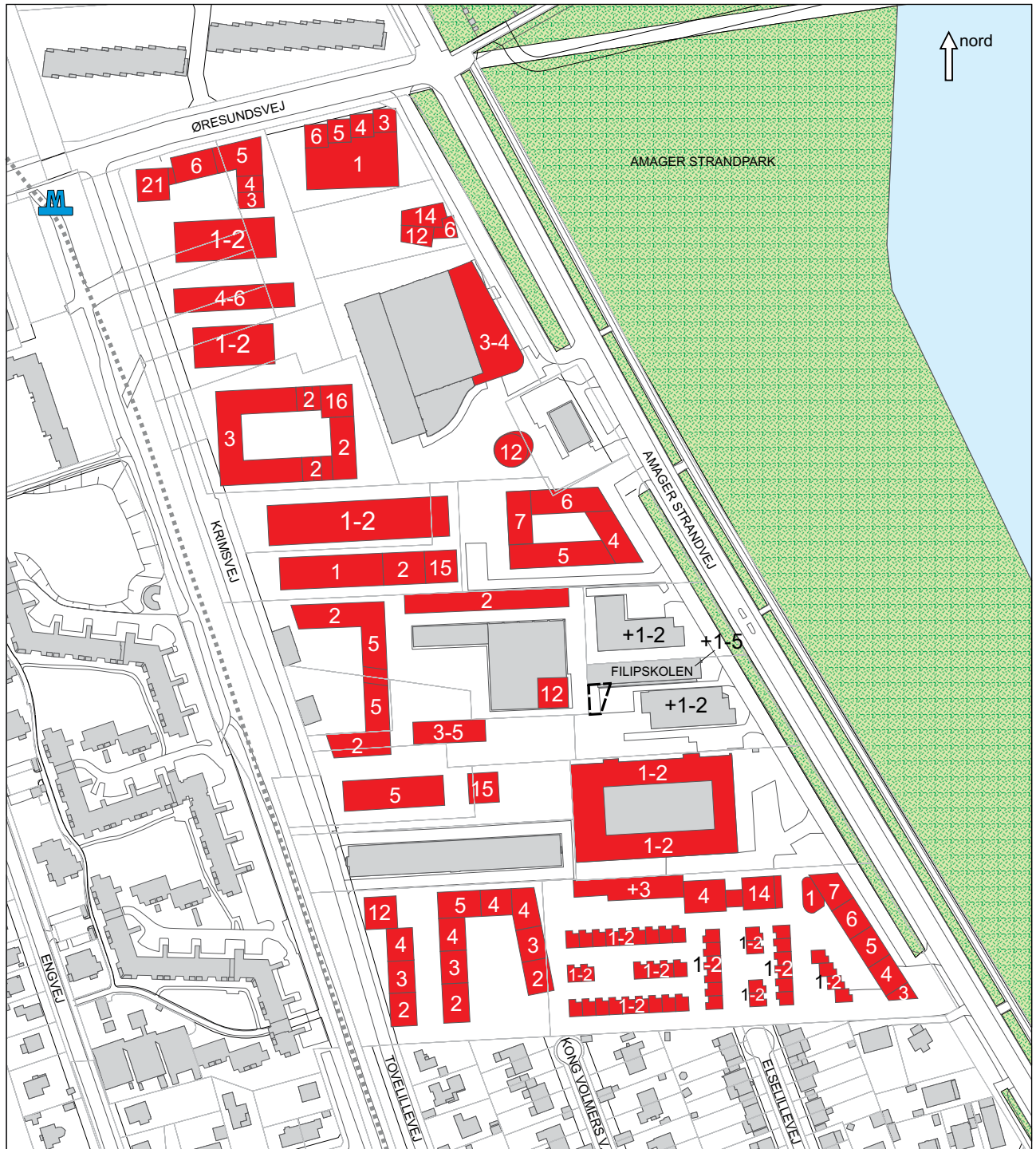
--- Principiel placering af vej eller sti

--- Bebyggelsesregulerende byggelinie

--- Stiforbindelse/cykelrute

--- Vejdlæg/vejarealer, der kan ophæves

0 50 100 150 200 m



Principiel bebyggelsesplan

- Eksisterende bygninger
- 1-21 Nye bygninger med maksimale etageantal
- Muligt byggefelt
- +1-2 Mulig etageudvidelse

0 50 100 150 200 m



Bepantning og parkering - principtegning

0 50 100 150 200 m

- Træer
- Begrønnet areal, friareal, byrum o.lign.
- Grænse for underjordiske p-anlæg
- Principiel placering af vej/sti med træbepantning



Krimsvvej, udpegning af værdifulde træer og karaktergivende beplantning

Symbolforklaring

- Værdifuldt\_træ
- Karaktergivende\_beplantning
- lokalplanafgrænsning
- Nabobeplantning\_Værdifuldt\_træ
- Nabobeplantning\_Karaktergivende\_beplantning

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v. Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan.

Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 10. april 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'.

Høringsperioden løber fra den 2. maj til den 2. juli 2014.

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

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

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  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 2. juli 2014**

