



Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om udviklingen af lokalplanområdet 'Krimsvvej'

Dette notat gør status over udviklingen af lokalplanområdet Krimsvvej og beskriver processen for den sidste etape af udviklingen af området.

Aktuel status

Siden 2010 har der været byudvikling i lokalplanområdet, og aktuelt er mere end halvdelen af byggefelterne færdigudviklede, og der er nu opført ca. 66.500 m² nybyggeri, hvoraf ca. 61.000 m² er boliger, og ca. 5.500 m² er publikumsorienterede serviceerhverv. Eksisterende byggeri i området er primært erhverv og udgør ca. 31.700 m². Med eksisterende institution på ca. 1.600 m² udgør den nuværende bygningsmasse ca. 100.000 m², hvoraf ca. 60 % er boliger og ca. 38 % er erhverv. *Se bilag 1.*

Der forventes yderligere opført ca. 33.500 m² boliger og ca. 12.000 m² erhverv, heraf er ca. 4.000 m² publikumsorienterede serviceerhverv og 1000 m² dagligvarebutik. Ca. 15.000 m² erhverv forventes bevaret, og ca. 16.500 m² forventes nedrevet. Med udbygning af institution på ca. 4.000 m² vil det færdigudbyggede byområde have en bygningsmasse på ca. 133.000 m² med en bebyggelsesprocent på ca. 124, hvoraf erhverv udgør ca. 25 %. *Se bilag 2 og 3.*

Byggeønsker for de sidste etaper af Krimsvvej

Flere af grundejerne til de resterende byggefelter har ønsker om udvikling af deres grunde, der af forskellige årsager ikke kan virkeliggøres indenfor den eksisterende lokalplan. Blandt disse ønsker kan bl.a. nævnes følgende:

- Ønske om fleksibel placering af erhvervs- og boliganvendelsen i området og i nogle tilfælde ønske om mulighed for en mindre andel erhverv.
- Mulighed for nedrivning af bevaringsværdige bygninger, som er enten forurenede eller ikke kan anvendes til de formål, som er forudsat i lokalplanen.
- Udlæg af nye byggefelter eller udvidelse af eksisterende byggefelter idet flere af de eksisterende bygninger ikke kan udnytte de muliggjorte etager i lokalplanen, fordi de enten ligger i skel eller, fordi bygningen ikke kan bære en yderligere konstruktion.
- At kommunen i forbindelse med Kommuneplan 2015 åbner mulighed for etablering af yderligere 1.000 m² detailhandel i området.

Forvaltningen vil vurdere ovennævnte ønsker og evt. yderligere ønsker til fravigelser af lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' i forbindelse med processen for udarbejdelse af tillæg 2.

02-09-2014

Sagsnr.
2014-0170590

Dokumentnr.
2014-0170590-1

Sagsbehandler
Maria M. L. Nielsen

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1320

E-mail
C60Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Anbefaling og videre proces

Krimsvej området er nu så langt i udviklingen, at et væsentligt antal københavnere er flyttet ind i boliger eller har arbejdsplads i området. En hurtig færdiggørelse af området vil øge kvaliteten for beboere og brugere af området, og vil blandt andet kunne fremskynde etableringen af fælles friarealer samt skabe det fornødne grundlag for byliv i området. *Se bilag 4.*

Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at der i samarbejde med alle de grundejere i området, som fortsat har uudnyttede byggemuligheder, igangsættes udarbejdelse af et lokalplantillæg 2, som skal håndtere de udfordringer, der er i den eksisterende lokalplan, og som hindrer en hurtig og hensigtsmæssig færdiggørelse af udviklingen i området.

Som led i udarbejdelsen af lokalplanforslaget vil forvaltningen inddrage Amager Øst Lokaludvalg og evt. andre lokale interessenter i processen med at identificere de udfordringer, som et lokalplantillæg skal medvirke til at løse med henblik på at færdiggøre udviklingen i området.

Proces- og tidsplan

Forvaltningen forventer, at udarbejdelsen af lokalplantillæg 2 for Krimsvej området kan finde sted efter følgende overordnede proces- og tidsplan:

- **December 2014 – marts 2015**
Dialog og udarbejdelse af startredegørelse til tillæg nr. 2
- **April 2015**
TMU - startredegørelse
- **Maj 2015 – oktober 2015**
Udarbejdelse af tillæg til lokalplan
- **November 2015 – december 2015**
TMU/ ØU/ BR - forslag til tillæg
- **December 2015 - januar 2016**
Offentlig høring m. borgermøde
- **Februar 2016 - marts 2016**
Klargørelse af endelig vedtagelse af tillæg
- **April 2016**
TMU/ ØU/ BR – endelig vedtagelse af tillæg

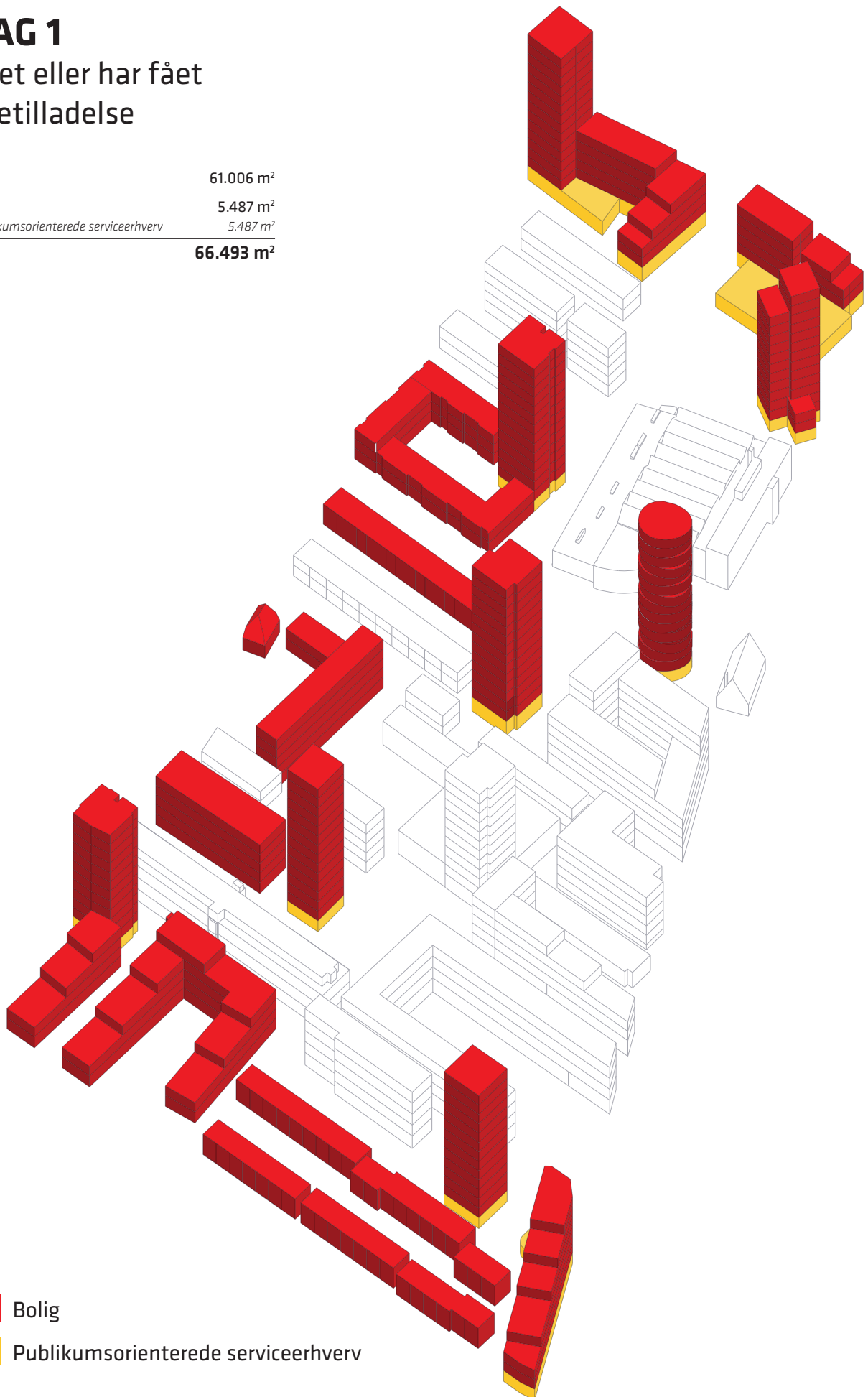
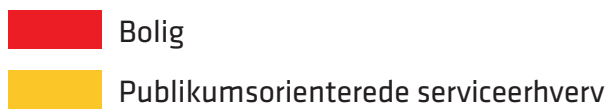
Bilag

Bilag 1 / Bygget eller har fået byggetilladelse
Bilag 2 / Afventer byggetilladelse eller lokalplan
Bilag 3 / Forventet fremtidig bygningsmasse
Bilag 4 / Helhedsplan for udearealer

BILAG 1

Bygget eller har fået byggetilladelse

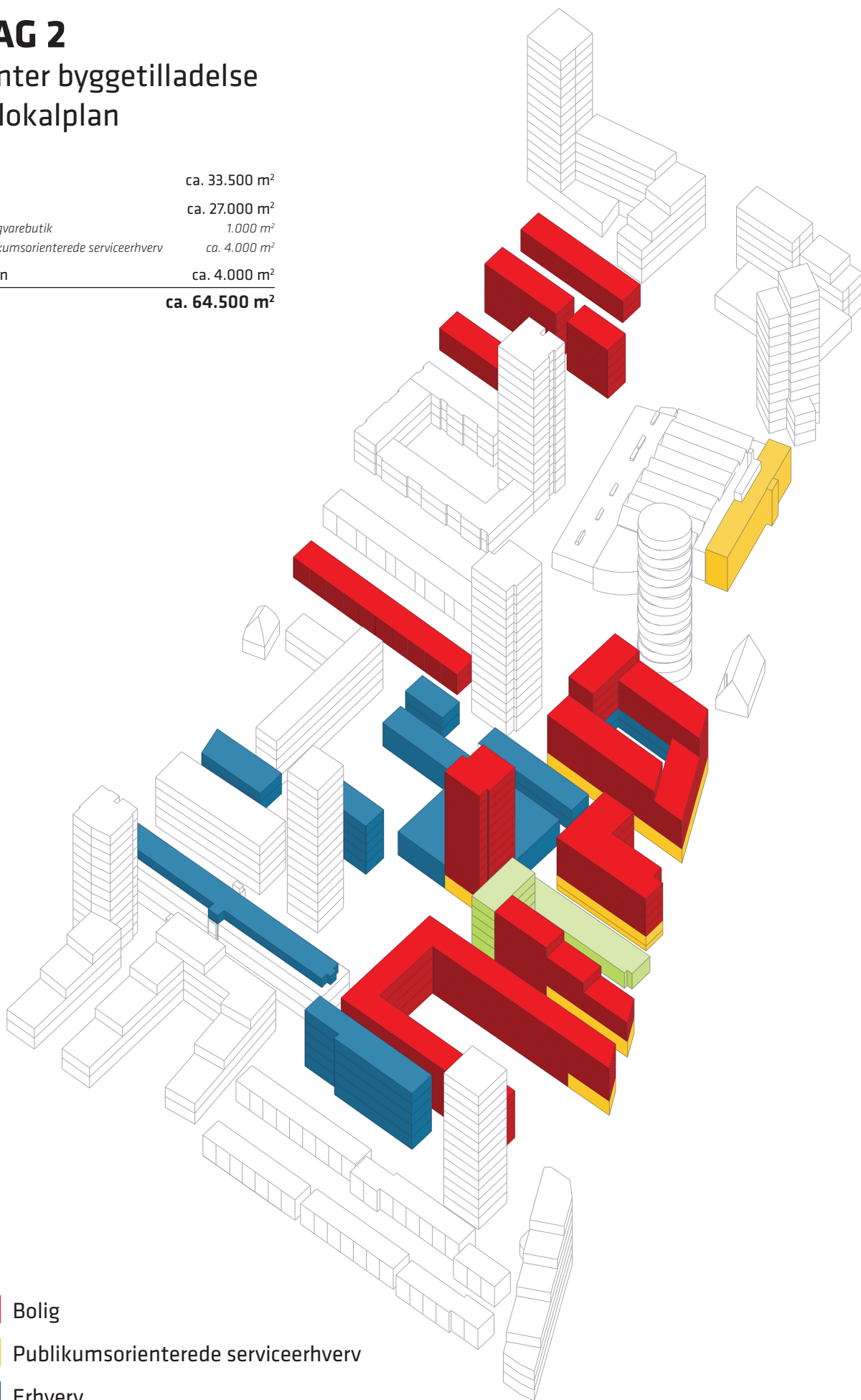
Bolig	61.006 m ²
Erhverv	5.487 m ²
<i>Heraf publikumsorienterede serviceerhverv</i>	<i>5.487 m²</i>
I alt	66.493 m²







BILAG 2

Afventer byggetilladelse eller lokalplan

Bolig	ca. 33.500 m ²
Erhverv	ca. 27.000 m ²
Heraf dagligvarebutik	1.000 m ²
Heraf publikumsorienterede serviceerhverv	ca. 4.000 m ²
Institution	ca. 4.000 m ²
I alt	ca. 64.500 m²



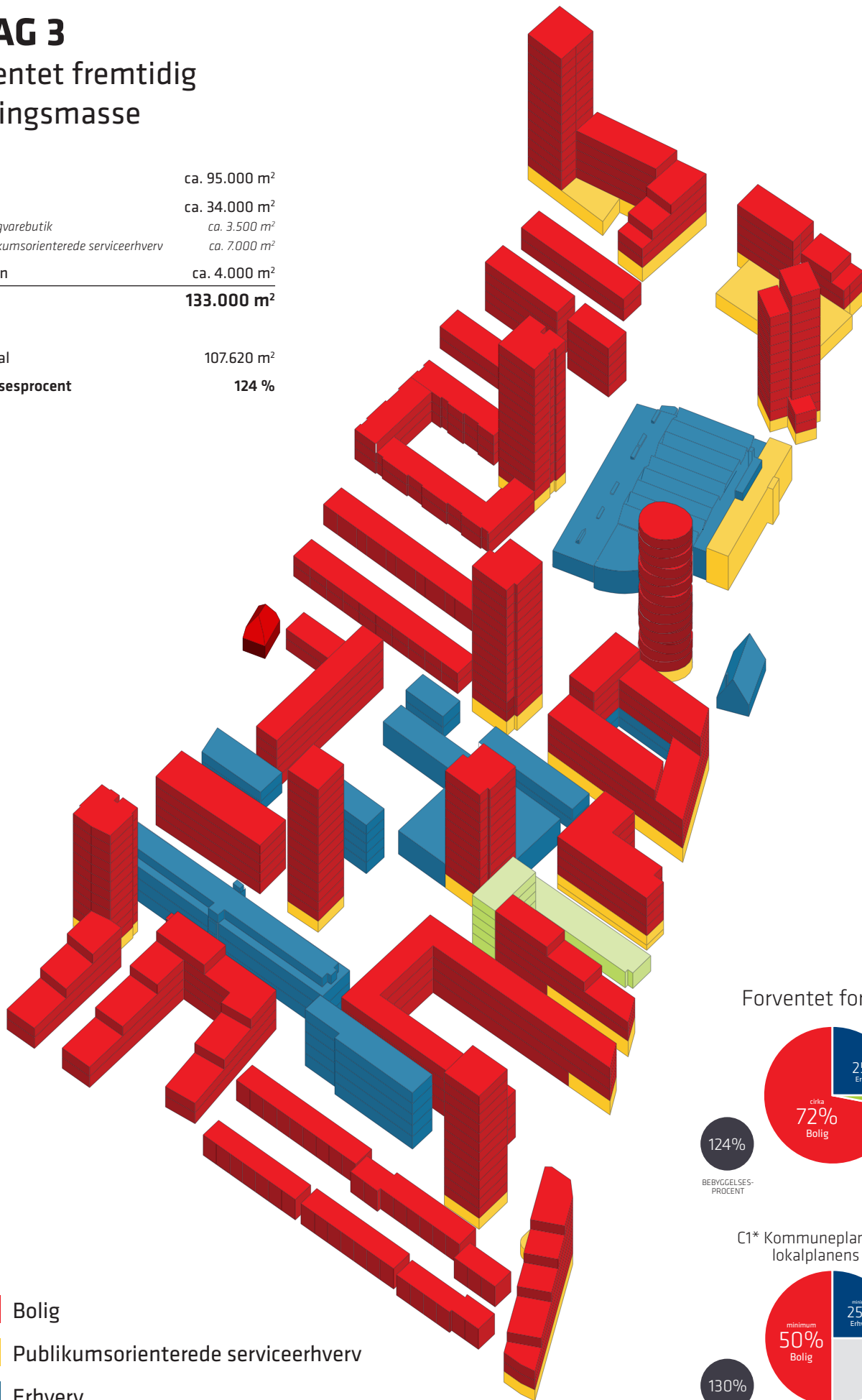
-  Bolig
-  Publikumsorienterede serviceerhverv
-  Erhverv
-  Institution

BILAG 3

Forventet fremtidig bygningsmasse

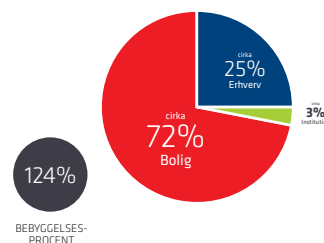
Bolig	ca. 95.000 m ²
Erhverv	ca. 34.000 m ²
Heraf dagligvarebutik	ca. 3.500 m ²
Heraf publikumsorienterede serviceerhverv	ca. 7.000 m ²
Institution	ca. 4.000 m ²
I alt	133.000 m²

Grundareal	107.620 m ²
Bebyggelsesprocent	124 %



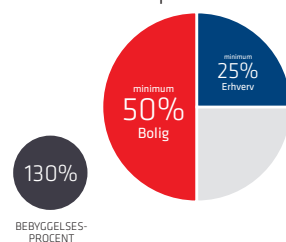
- Bolig
- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Erhverv
- Institution

Forventet fordeling



124%
BEBYGGELSES-
PROCENT

C1* Kommuneplanramme / lokalplanens krav



130%
BEBYGGELSES-
PROCENT

BILAG 4

Helhedsplan for udearealer



Ikke etableret udearealer jf. helhedsplanen