



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Til ejere, lejere og brugere af ejendommene
Krimsvvej 29,
Tovelillevej 35,
Kong Volmers Vej 14 og 15,
Amager Strandvej 160 samt
interessegrupper

23-03-2012

Sagsnr.

2012-24482

Dokumentnr.

2012-172958

NABOORIENTERING

**vedr. opfyldelse af bestemmelser i lokalplan nr. 425 "Krimsvvej"
på parceller af ejendommen matr. nr. 4186 og 643 begge i
Sundbyøster, København, Krimsvvej 33 og Amager Strandvej 160,
i forbindelse med opførelse af 128 boliger Krimsvvej 33.**

Arkitema Architects ansøger i andragende af 8. februar 2012 for Amager Strand 5 APS om dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" vedrørende bebyggelsesprocent, friarealprocent og beregning heraf, fældning af træer i byggefelter og forudsat anlæg af vej, anlæg af vej i eksisterende terræn, bebyggelsesplan, herunder husdybder og tidsbegrænset anvendelse af stueetagen i højhuset, udvidelse af haveanlæg ved Krimsvvej og ændring af parkering på terræn på Krimsvvej og på interne færdselsarealer.

Projektet, jfr. vedlagte bilag 3 fra projektet.

Boligbyggeriet er med et etageareal på 12.292 m² fordelt på 128 lejligheder på i gennemsnit 96 m² etageareal.

Bebyggelsen er vist på bilag og består af etagehusbebyggelse i 2 etager til 5½ etage samt et højhus i 12 etager.

I underjordisk parkeringskælder er der indrettet 65 parkeringspladser, på nedlagt vejareal af Krimsvvej er der vist 28 parkeringspladser, 11 langs villaområdet mod syd og 19 pladser inde i området.

De primære opholdsarealer er placeret op til bebyggelsen dels i den hesteskoformede bebyggelse, op til Krimsvvej-arealet og fælles tagterrasser. Der plantes allétræer langs villaområdet og metroarealet.

Afvielser fra lokalplanen

Dispensationsansøgningen omfatter afvigelse fra følgende bestemmelser:

Anvendelse

1) § 3, stk. 2: Lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" angiver en principiel bebyggelsesplan for en blandet anvendelse af hele lokalplanområdet til bolig og serviceerhverv. Hele den aktuelle byggegrund, Krimsvvej

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013

Postboks 447

2300 København S

Telefon

3366 1331

E-mail

morfel@tmf.kk.dk

morfel@tmf.kk.dk

33, er fastlagt til boligformål bortset fra stueetagen i højhuset, der er fastlagt til publikumsorienteret serviceerhverv. Stueetagen søges anvendt midlertidigt til boligformål i op til 10 år,

Begrundelse: Der er ikke et ”bæredygtigt” antal beboere i området til det fastlagte serviceerhverv førend området er mere udbygget.

2) § 3, stk. 5: Enkelte boliger ved gennemgange i stueetagen er mindre end 75 m².

Begrundelse: For stueetagerne er der krav i lokalplanen om gennemgang til begge facader mod ved bebyggelse mod veje/færdselsarealer. Bebyggelsens lejligheder er normalt lige store hele vejen op i en opgang, hvorfor placering af en gennemgang i stueetager vil reducere etagearealet i de berørte stuelejligheder.

Krimsvej og parkering på terræn.

3) § 4, stk. 3, pkt. b og § 8, stk. 5: Vejarealet Krimsvej kan overgå til parkeringsområde i størst mulig omfang.

I projektet er friarealet til højhuset, og den vestlige etagehusbebyggelse, udvidet mod vest ud over en del af det nedlagte vejareal, idet arealer øst for boligblokken er angivet med terrænparkering i stedet. Undtagelsesvis kan 15 pct. af parkeringskravet placeres på nordsiden af bygninger. 19 parkeringspladser er placeret på terræn mellem to etagehusbebyggelse, hvoraf 5 pladser ligger nord for bebyggelse.

Begrundelse: Arealet ud mod Krimsvej er bedre egnet til ophold end passagen øst for denne bebyggelse, hvorfor der ønskes ”byttet” areal/placeret flere parkeringspladser i passagen.

Bebyggelsens omfang

4) § 5, stk. 1: Bebyggelsesplanen i lokalplanen er udformet for lokalplanområdet under ét med meget uens bebyggelsestætheder, hvorfor det bl.a. er muliggjort, at flere ejendomme under ét kan opfylde lokalplanbestemmelserne, hvis overholdelsen sikres ved deklaration. I projektet bliver bebyggelsesprocenten for den aktuelle byggegrund 155, men vil overholde 130 sammen med bebyggelse af nabogrunden Amager Strandvej 160,

Begrundelse: Lokalplanens bebyggelsesplan er udformet som et område uden hegning, som om det er en ejendom, hvorfor det skal sikres ved deklaration på de berørte ejendomme, at det samlede område overholder lokalplanens bestemmelser.

5) § 5, stk. 2. (tegning nr. 5), 7 og 8: Projektets bebyggelsesplan afviger ved etagespring på to etager i stedet for en etage på fløjene mod syd og ved på den nordlige fløj ikke at aftrappe mod øst. Denne nordligt beliggende etagehusbebyggelse parallelt med nabobebyggelsen Krimsvej 29 er udformet uden terrassering i 4-5 etager, og er i stedet udformet i 5 etager med tagetage på en måde, så facaderne fremstår

med tagetagen/penthouseetagen, jfr. vedlagte bilag 1.10 og bilag 3 fra projektet. Den tilbagetrukne penthouseetage varieres i sit facadeforløb, således at penthousefacaden har varieret afstand til hovedfacaden. Dette er begrundet i ønske om at opnå gode boligplaner, et mere levende udtryk af penthouseetagen og nødvendigheden af at inkludere trappeopgange i etagen.

Begrundelse: Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra den fastlagte helhedsplan for bebyggelse, etageareal, bygningshøjder og husdybder, når den struktur og karakter af området som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Bebyggelsen suppleres med terrasse overdækninger, således at bebyggelsen fremstår med spring på en etage. Ved den ønskede ændring kommer disse dele af bebyggelsen længere væk fra villaområdet mod syd, hvor der hidtil har været bekymring om mulig indbliksgener, uanset der er mindst en vejbredde til den nye bebyggelse. Bebyggelsens skyggevirkning på omgivelserne er vist på vedlagt bilag 4 fra projektet.

Ubebyggede arealer/friarealer

6) § 8, stk. 1: På færdselsarealer langs villaområdet hæves terrænet ikke de 0,5 m, der er fastlagt for området;

Begrundelse: Færdselsarealet afvandes mod nord, hvorfor der ikke vil strømme vand ind i villaområdet mod syd fra arealet.

7) § 8, stk. 3. Friarealer bestående af tagterrasser, interne kørselsarealer, del af det tidligere Krimsvvej medregnes i friarealprocenten til boligetagearealerne af størrelsesordenen 50 pct. af etagearealet. På den konkrete byggegrund er 37,5 pct.

Begrundelse: Der er forudsat en fælles overholdelse af friarealprocenten ned naboejendommen Amager Strandvej 160 således at friarealprocenten bliver mindst 48 pct., for ejendommene under ét. Se det vedlagte bilag 6 fra projektet.

8) § 8, stk. 6. Bevaringsværdige træer, der er placeret på kommende kørselsarealer eller i de fastlagte byggefelt er forudsat fjernet,

Begrundelse: Det er forudsat med udpegningen af disse træer som betydningsfulde, at de ikke må fjernes uden, at der er konkrete byggeplaner for gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan m.m.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Den ansøgte bebyggelse er grundlæggende i overensstemmelse med karakteren for området som lokalplanen søger at skabe og kan gennemføres med de angivne begrundelser. Det er en forudsætning:

at der ved deklaration(er) sikres at bebyggelsesprocent 130 overholdes under ét for ejendommene matr.nr. 4186 og 643 Sundbyøster, København, se ad 4).

at tagterrasser, der indgår som friareal, i vid udstrækning er indrettet til ophold, se ad 7).

at der ved deklaration(er) sikres at friarealprocent på 48 overholdes under ét for ejendommene matr.nr. 4186 og 643 Sundbyøster, København, se ad 7).

at derved deklaration sikres, at der efter højst 10 år etableres erhverv i højhusets stueetage, se ad 1).

at alle interne færdselsarealer anlægges som/indgår i lege- og opholdsområder som ansøgt, se ad 7) og

at Grundejerforeningen, jfr. § 10, godkender de dele af projektet som grundejerforeningen skal varetage, herunder omfang af fællesanlæg.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

eller via e-mail til: bydesign@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Center for Bydesign **senest den 16. april 2012.**

Du er velkommen til at kontakte Pernille Klemens Orth på telefonisk på 33661372 eller Jesper Thorkildsen telefonisk på 33661320 eller via e-mail jestho@tmf.kk.dk, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Morten Wigh Felsen

Bilag:

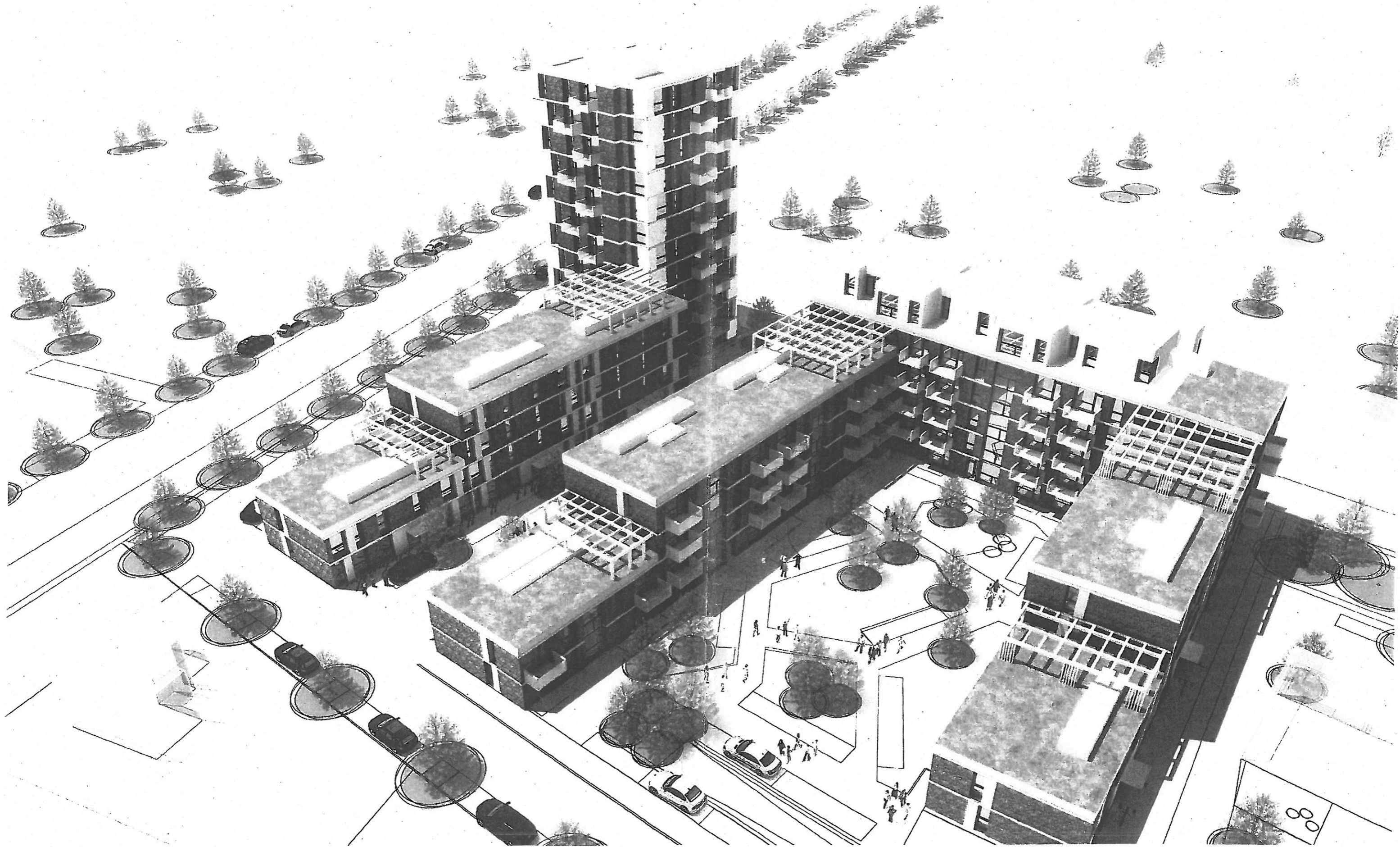
Illustrationstegning. *Bilag 3 fra Arkitema Architects*

Situationsplan med fælles friareal. . *Bilag 6 fra Arkitema Architects*

Illustrationstegning med skyggediagram. *Bilag 4 fra Arkitema Architects*

Facadetegning, facade mod nord, bilag 1.10 fra Arkitema Architects

Kopi er sendt til Center for Byggeri



Illustrationen viser princippet for byggeriets omfang og etageantal.
Materialeholdning, højder og geometri er ikke endelig fastlagt.

ARKITEMA ARCHITECTS
LEOPLE IN ARCHITECTURE

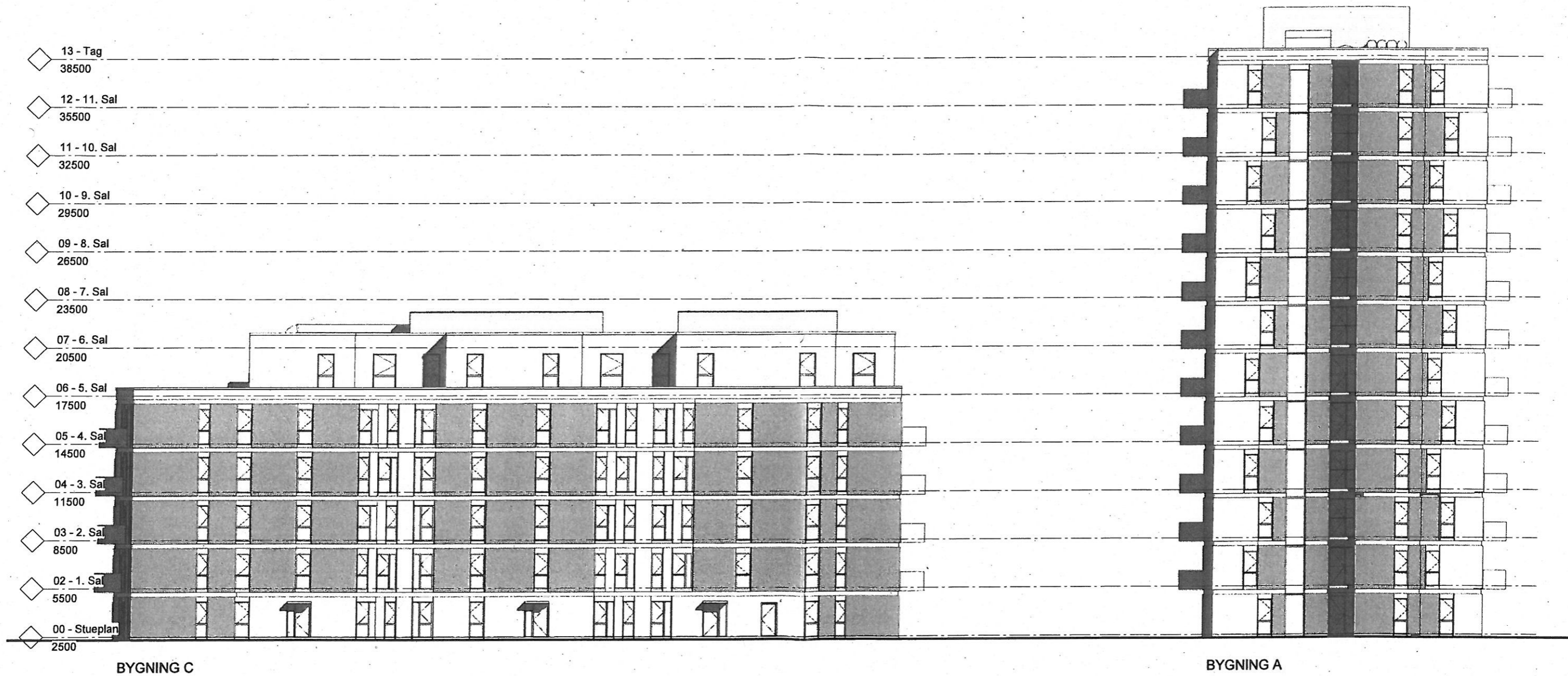
KRIMSVEJ 33

11045 / 01.02.2012

SØ 4486#57-3

BILAG 3

Center for Bvæeri



BYGNING C

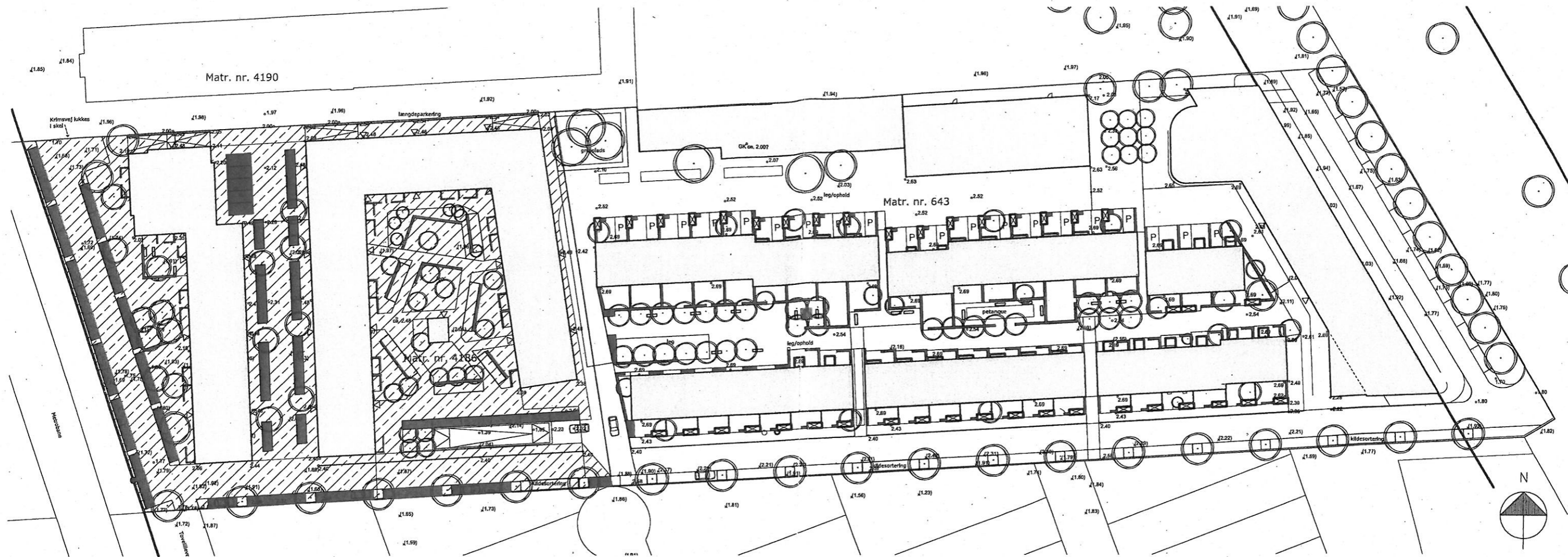
BYGNING A

Center for Byggeri
Sags nr.

KRIMSVEJ 33 ARKITEMA ARCHITECTS	
FACADE MOD NORD	
Scale	1 : 250
Project number	11045
Date	01.02.2012

BILAG 1.10

CD 449657-2



Beregning af friarealprocent		Februar 2012		
Samlet grundareal	21813 m ²			
Grundareal KPC	7930 m ²			
Grundareal ELF	13883 m ²			
		KPC.		
		5	6	7
DELOMRÅDE				
Etagemeter bolig		6586	3420	1990
Etagemeter erhverv		296		
I alt bolig etagemeter				11996
Friarealkrav bolig 50%				5998
I alt erhverv etagemeter				296
Friarealkrav erhverv 10%				29,6
Samlet friarealkrav				6027,6
Konkret friareal				5104,5
Parkeringsareal fraregnes				605,7
Konkret friareal reguleret				4498,8
Friareal overskud				-1528,8
Konkret friarealprocent i alt				37,5
				%
Parkeringspladser krav (omr 5+6+7)				120
P-pladser i konstruktion				65
P-pladser på terræn				58
Cykelparkering krav (omr 5+6+7)				300
Cykelparkering plan				334

Følgende arealer er medregnet som friarealer:
 Grønne arealer og pladser, stier, stier/veje udlagt som lege- og opholdsområde, forhaver med hække under 130 cm's højde ("fælles bede") samt legepladser.

Underskud af friareal dækkes efter aftale på tilstødende matrikel nr. 643.

Fælles friareal omr. 5-7



Krimsvej Amager
 Friarealer

BEREGN./UDF./GODKENDT:
 lt/pj

MÅL:
 1:800

DATO:
 01.02.2012

SAG NR.:
 265

TEGN. NR.:
 Bilag 6

Rådmandsgade 45 A, 2. sal

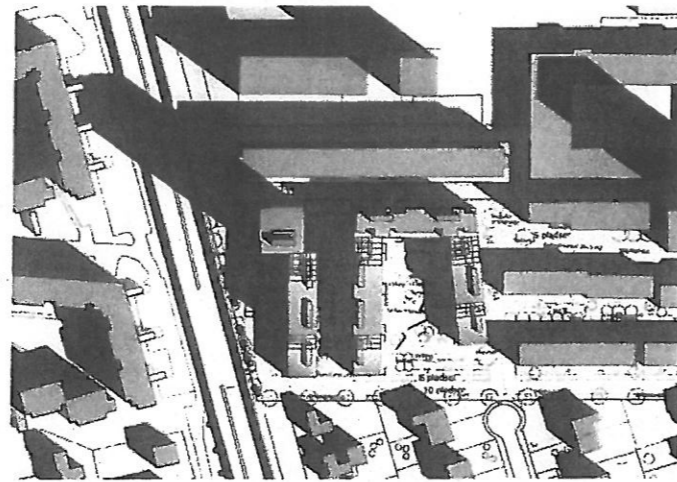
2200 København N Tlf.: 3393 1506

mail: juhl@opland.eu www.opland.eu

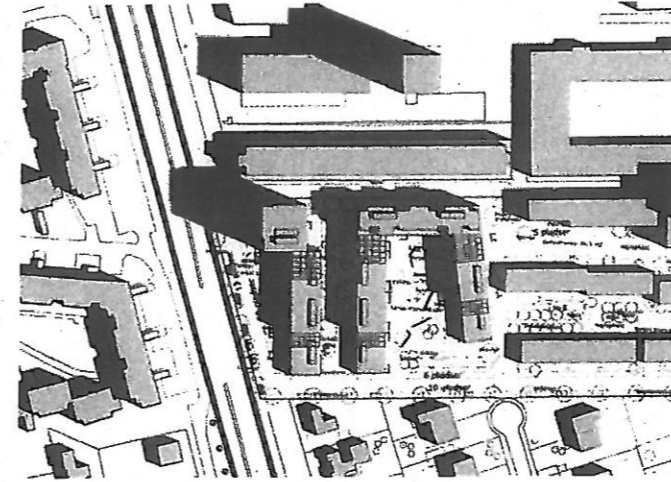
Center for Byggen

50 448657-3

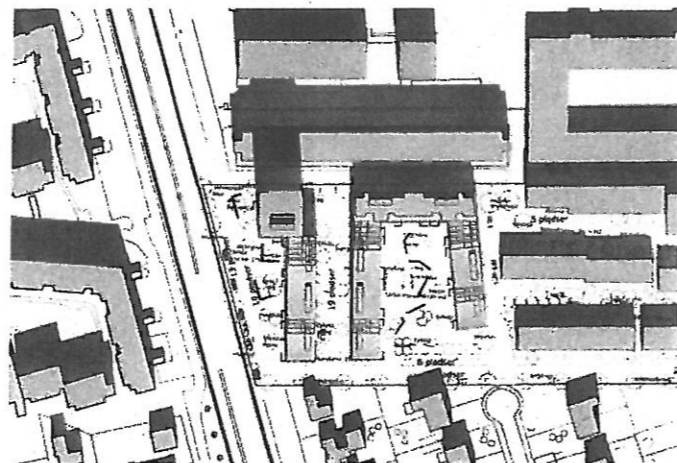
SKYGGEDIAGRAM



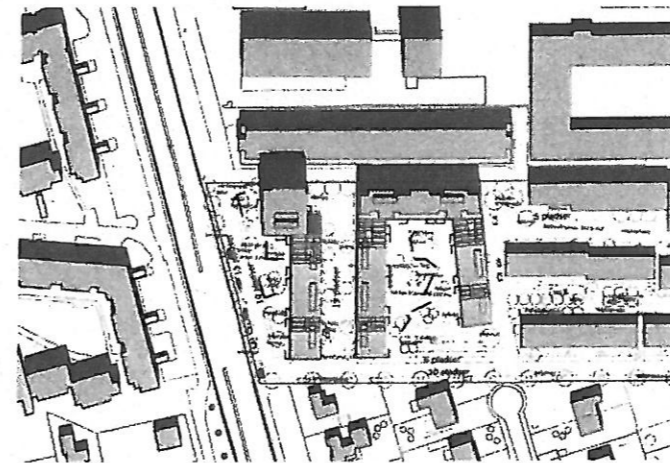
21. MARTS, KL. 9.00



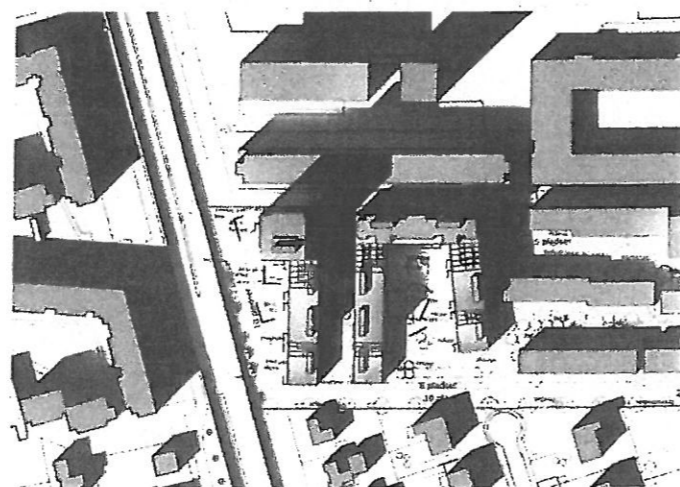
21. JUNI, KL. 9.00



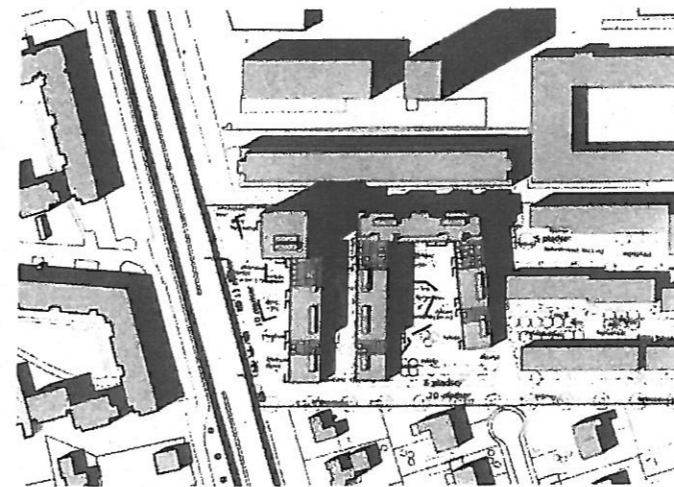
21. MARTS, KL. 12.00



21. JUNI, KL. 12.00



21. MARTS, KL. 15.00



21. JUNI, KL. 15.00