



Til Teknik- og Miljøudvalget

## Orientering om udviklingen af lokalplanområdet 'Krimsvvej'

### *Aktuel status*

Borgerrepræsentationen vedtog den 27. august 2009 lokalplan nr. 425 "Krimsvvej". Lige siden har der været byggeaktivitet i området. Lokalplanen giver mulighed for i alt ca. 133.000 m<sup>2</sup> etageareal. I dag er mere end halvdelen af byggefelterne færdigudviklede, og der er nu opført ca. 66.500 m<sup>2</sup> nybyggeri, hvoraf ca. 61.000 m<sup>2</sup> er boliger, og ca. 5.500 m<sup>2</sup> er publikumsorienterede serviceerhverv. Eksisterende byggeri i området er primært erhverv og udgør ca. 31.700 m<sup>2</sup>. Med eksisterende institution (Filipkolen) på ca. 1.600 m<sup>2</sup> udgør den nuværende bygningsmasse ca. 100.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 60 % er boliger og ca. 38 % er erhverv. På tegning nr. 1 er med rødt og gult markeret de bygninger, der er opført eller er undervejs.

20-02-2015

Sagsnr.

2014-0170590

Dokumentnr.

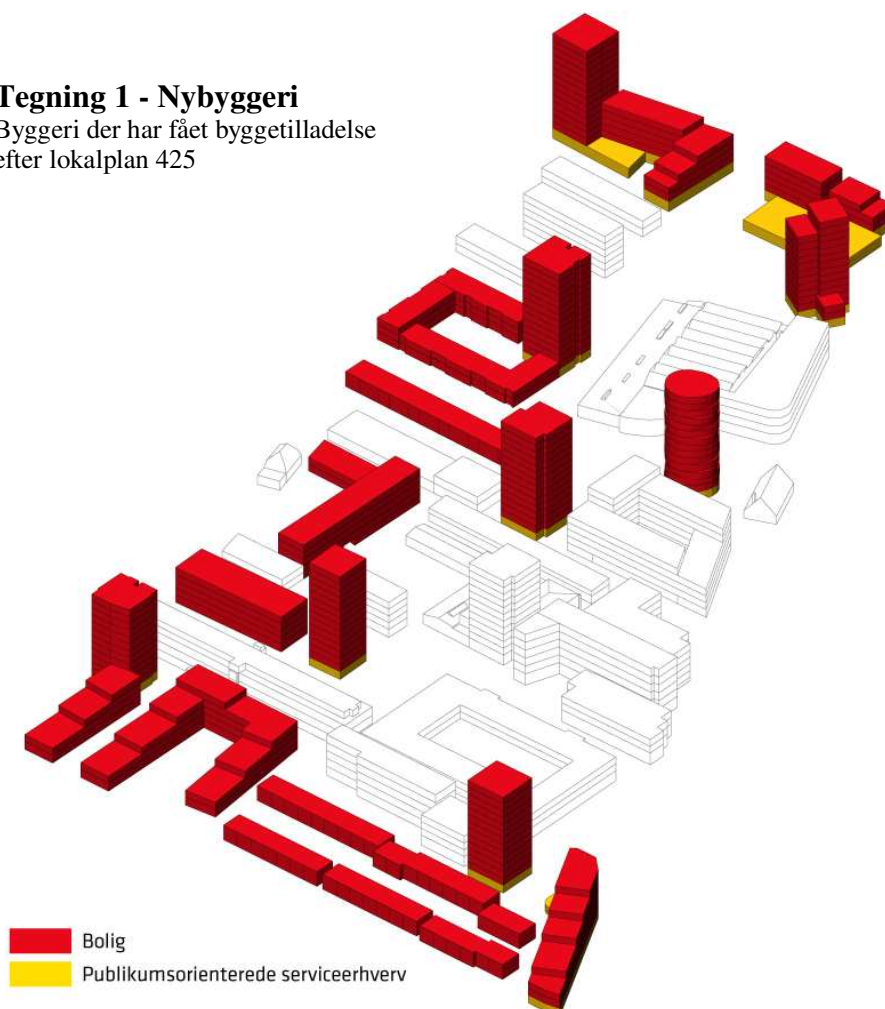
2014-0170590-1

Sagsbehandler

Dan Mogensen

### **Tegning 1 - Nybyggeri**

Byggeri der har fået byggetilladelse  
efter lokalplan 425



### **Byplan Indre**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1320

E-mail  
C60Q@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

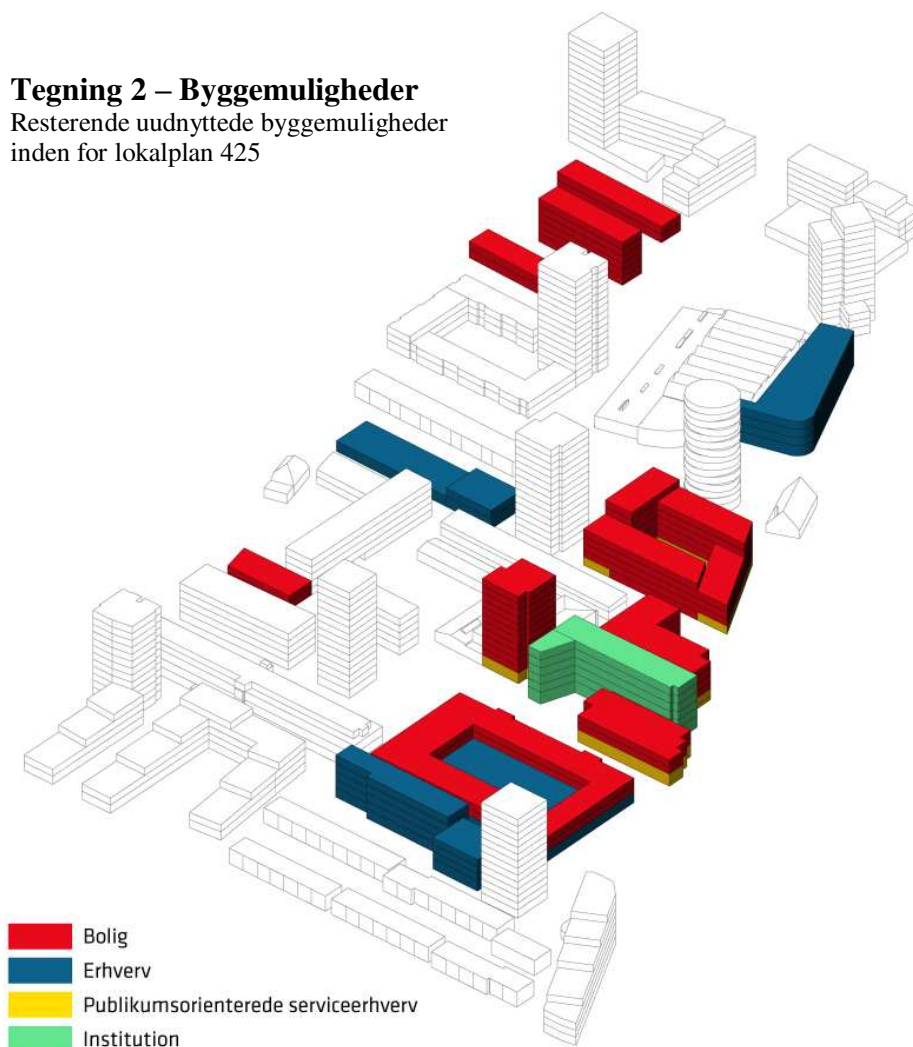
## *Yderligere byggemuligheder*

Lokalplan 425 muliggør at der maksimalt opføres yderligere 49.000 m<sup>2</sup>, desuden forventes ca. 12.000 m<sup>2</sup> eksisterende erhvervsetageareal nedrevet. Ca. 5.000 m<sup>2</sup> etageareal er forbeholdt publikumsorienterede serviceerhverv. Med udbygning af en institution på ca. 4.000 m<sup>2</sup> vil det færdigudbyggede byområde have en bygningsmasse på ca. 133.000 m<sup>2</sup>, hvoraf erhverv udgør ca. 25 %. Bebyggelsesprocenten for området under et bliver ca. 124.

Tegning nr. 2 viser de byggemuligheder, lokalplan nr. 425 indeholder, men som ikke er realiseret endnu.

### **Tegning 2 – Byggemuligheder**

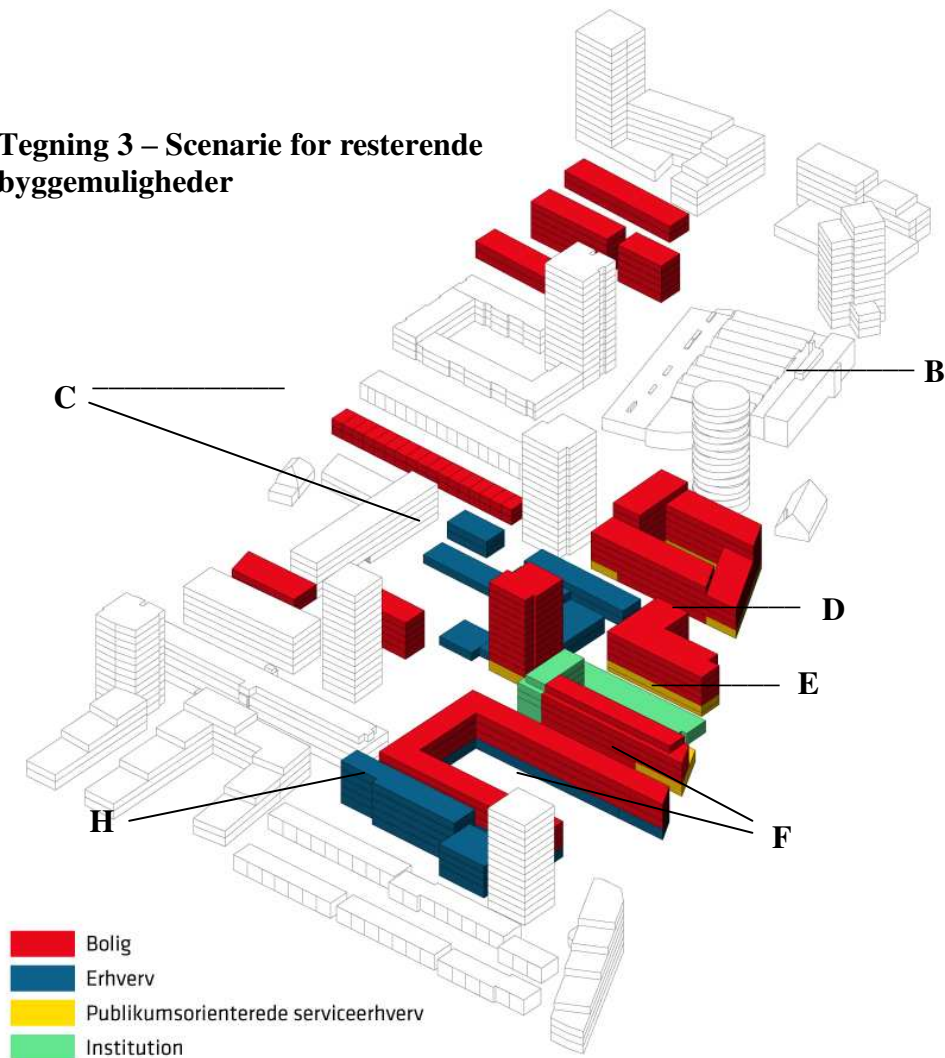
Resterende uudnyttede byggemuligheder inden for lokalplan 425



### *Muligt scenarie for de sidste etaper af Krimsvej*

Forvaltningen har i dialog med bygherrerne kortlagt, hvordan de resterende maks. 49.000 m<sup>2</sup> byggemulighed i lokalplan 425 kan realiseres. På baggrund heraf har forvaltningen opsummeret mulighederne for hver grundejer og vurderet om de ønsker, som forvaltningen kan anbefale, kan gennemføres indenfor rammerne af lokalplanen, om de kan gennemføres ved dispensation fra bestemmelser i lokalplanen eller om de kan gennemføres ved tillæg til lokalplanen, se skemaet i bilag 2. Tegning nr. 3 nedenfor viser et muligt fremtidigt scenarie, hvis de i skemaet omtalte løsninger virkeliggøres.

**Tegning 3 – Scenarie for resterende byggemuligheder**



## *Dispensationer*

Lokalplanområdet er opdelt i en mængde ejendomme af forskellig størrelse og med forskellige ejere. For at sikre en sammenhængende plan for området fastlægger lokalplan nr. 425 en bebyggelsesplan uafhængigt af og på tværs af ejendomsskellene med et krav om, at bebyggelsesprocenten for området som helhed og for den enkelte ejendom skal være 130. For at realisere lokalplanens byggemuligheder kan grundejerne købe byggeret af hinanden. Det medfører, at nogle ejendomme får en bebyggelsesprocent der er højere end 130 og andre får en der er lavere.

For at muliggøre denne variation, er det nødvendigt at der gives dispensation fra bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme, samtidig med at det sikres, at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 130. Herved vil det - uden matrikulære ændringer - kunne sikres, at lokalplanens bebyggelsesplan gennemføres.

Noget lignende gælder for lokalplanens krav om friarealer. Grundejerne kan købe friareal af hinanden, således at grundejere, som råder over for lidt friareal til at kunne realisere de i lokalplanen fastlagte byggemuligheder, kan købe friareal af grundejere, som har overskud af friareal.

Det er således en konsekvens af den måde lokalplanen er lavet på og administreret på, at stort set alle byggerier i området får dispensation fra bebyggelsesprocenten og friarealprocenten.

Herudover er der behov for følgende planlægningsmæssige tiltag, hvis bebyggelsesmulighederne, som vist på tegning 3, skal realiseres:

- For ejendom B vil der blive behov for en dispensation, der muliggør etablering af en dagligvarebutik såfremt kommuneplan 2015 giver mulighed herfor.
- For område C er der brug for et lokalplantillæg, idet bygherren ønsker ændringer i bygningernes anvendelse. Det foreslås derfor, at et bearbejdet forslag til lokalplantillæg 1 til lokalplan 425 "Krimsvvej" forelægges udvalget til endelig vedtagelse.
- Der er to ejendomme – D og E -, hvor byggeønskerne ikke er færdigudviklet, og som forudsætter en dialog med forvaltningen. Dette kan resultere i, at der bliver behov for et lokalplantillæg.
- Byggeønskerne for ejendommene F og H forudsætter dispensation fra lokalplanen hvad angår nedrivning af eksisterende erhvervsjendomme og fastlæggelse af et nyt byggefelt i stedet.

Tegning 4 – Muligt fremtidigt scenarie

