



Notat

Bilag 8 - Oversigt over væsentlige ændringer i lokalplanforslag Krimsvvej II

12. juni 2023

Sagsnummer
2023-0158347
Dokumentnummer
2023-0158347-3

Dette bilag har til formål at oplyse og forklare de væsentlige ændringer i det lokalplanforslag Krimsvvej II, der har været i offentlig høring, i forhold til lokalplan 425 Krimsvvej med tillæg 1 og 2.

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Ændringer i lokalplanforslag Krimsvvej II
1	Lokalplan Krimsvvej § 5, stk. 2	For hele området, på nær Krimsvvej 17B, Amager Strandvej 120 og Amager Strandvej 124 fastlægger planforslaget byggefelter og bestemmelser om etageantal i overensstemmelse med de byggerier, der er givet dispensation og byggetilladelse til. Dette medfører justeringer af flere byggefelter i området.
2	Lokalplan Krimsvvej § 4, stk. 1	Planforslaget ændrer bestemmelserne for indretning af Krimsvvej for at lette mulighederne for at forbedre trafiksikkerheden på vejen. Det fremgik af lokalplan Krimsvvej, at Krimsvvej kunne nedlægges som vej. Krimsvvej er i dag indrettet med bilparkering på begge sider af vejen, men uden fortove og vejbelysning. Derfor kan Krimsvvej ikke nedlægges med hjemmel i lokalplanforslaget Krimsvvej II. Krimsvvej er en privat fællesvej, hvorfor det er grundejerne i området, der har ansvar for at foretage de nødvendige ændringer af vejen. Københavns Kommune er i dialog med grundejerforeningen om, hvordan trafiksikkerheden på vejen kan blive forbedret. Eksisterende, lovlige forhold har lokalplanforslaget ingen indflydelse på, men forslaget muliggør en ændret indretning af vejen.
3	Lokalplan Krimsvvej §4, stk. 4	Lokalplan Krimsvvej II fastlægger et princip for interne vej- og stianlæg (tværveje og tværstier), men fastlægger ikke principper for anlæggenes nærmere indretning med fortove osv. Tværvej 4 er den eneste interne vej i området, der endnu ikke er etableret, og lokalplanforslaget sikrer, at denne tværvej etableres med fortove på begge sider af vejen. Dette er for at sikre en tilstrækkelig trafiksikkerhed ved en kommende udbygning af skolen på Amager Strandvej 124 - Filipsskolen. Indretningen af øvrige tværveje og Tværsti 1 reguleres fortsat ikke i lokalplanforslaget.

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Ændringer i lokalplanforslag Krimsvej II
4	Lokalplan Krimsvej § 5, stk. 5	<p>I lokalplan Krimsvej er det maksimale etageantal for rækkehuse reguleret eksklusive tagetage, mens det maksimale etageantal for stokbebyggelser og øvrige bebyggelser er reguleret inklusive tagetager. Bestemmelsen i lokalplan Krimsvej, der giver mulighed for tagetager o.lign. udover det muliggjorte etageantal for rækkehuse, er blevet indarbejdet i det mulige etageantal i lokalplanforslaget. Ændringen ift. etageantal tydeliggør, hvor mange etager der kan etableres i de enkelte byggefelter for rækkehuse, men den muliggør ikke flere etager end lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2. Som konsekvens af ændringen viser tegning 5a i lokalplanforslaget generelt én etage mere i de enkelte byggefelter for rækkehuse end den tilsvarende tegning 5 i lokalplan Krimsvej samt tegning 4 i tillæg 1 og 2. Lokalplanforslaget ændrer etageantal på den højeste bygningsdel på Amager Strandvej 120 fra 12 etager til 14 etager.</p>
5	<p>Lokalplan Krimsvej § 5, stk. 3 § 6, stk. 15</p> <p>Tillæg 2 Tegning nr. 1</p>	<p>Med udgangspunkt i § 5, stk. 3 i lokalplan Krimsvej samt tegning nr. 1 i tillæg 2 er en bygning i området udpeget med høj bevaringsværdi, fem bygninger forudsættes bevaret og en bygning er fredet.</p> <p>Bestemmelsen med den tilhørende tegning om bygninger, der har høj bevaringsværdi eller forudsættes i lokalplan Krimsvej, er omformuleret i lokalplanforslaget, da en afgørelse fra Planklagenævnet i forhold til en anden lokalplan har slået fast, at formuleringen "forudsættes bevaret" er uklar. I lokalplanforslaget udpeges bygninger som bevaringsværdige eller ikke bevaringsværdige/uden udpegning. Bygningerne, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget, er: Hovedbygningen på Krimsvej 17, hovedbygningen på Krimsvej 29, hovedbygningen på Amager Strandvej 110 (der også er fredet) samt hovedbygningen og den sekundære bygning på Amager Strandvej 124.</p> <p>Tegning nr. 1 i tillæg 2 udpeger bygningerne på Amager Strandvej 108 og Amager Strandvej 122 som bygninger, der forudsættes bevaret. Det er nu vurderet, at disse to bygninger ikke lever op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige, hvorfor bygningerne i planforslaget ikke er udpeget som bevaringsværdige.</p> <p>§ 6, stk. 15 i lokalplan Krimsvej er slettet i lokalplanforslag Krimsvej II, så lokalplanforslaget ikke fastlægger, hvilke specifikke ændringer af bevaringsværdige bygninger, der er mulige.</p> <p>Baggrunden for ændringerne er nærmere beskrevet i bilag 9.</p>

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Ændringer i lokalplanforslag Krimsvvej II
6	Lokalplan Krimsvvej § 8, stk. 1	Lokalplan Krimsvvej lægger op til, at ubebyggede arealer skal fremstå uden synlige skel, og at arealerne skal være tilgængelige for alle. Samtidig indeholder lokalplanen bestemmelser med kompetencenormer, der muliggør dispensation til hegning ved boliger i stuetager, ved støjplagerede arealer samt ved erhverv og institutioner. Intentionerne bag bestemmelserne om hegning i lokalplan Krimsvvej er samlet set uklare, og de udgår derfor. I lokalplanforslaget er det entydigt muligt at opsætte hegn i området, så længe der opretholdes offentlig afgang til ubebyggede arealer. Lokalplanforslaget fastlægger dog, at der ikke er offentlig afgang til forhaver og haver ved boliger eller ved ubebyggede arealer ved institutioner inden for institutionens åbningstid. Det samme gælder ift. grundskoler.
7	Tillæg 2 § 7, stk. 1	Tillæg 2 udpeger 54 træer, som bevaringsværdige træer, der ikke uden videre må beskæres eller fældes. Tre af de pågældende træer er dog plantet uden for lokalplanområdet, hvorfor deres bevaring ikke er sikret med tillæg 2. Aktuelt er 39 af de bevaringsværdige træer i området enten fældet, gået ud eller på vej til at gå ud. Det gælder særligt for træerne langs Amager Strandvej. Denne lokalplan stiller krav om, at der plantes 93 nye træer i hele området og herunder 38 nye træer langs Amager Strandvej. De enkelte, nye træer skal plantes som forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri på de ejendomme, som de påkrævede, nye træer knytter sig til. I forlængelse af ovenstående fastlægger lokalplanforslaget bestemmelser om størrelsen på nye træer og bede, der plantes i området. Dette er for at sikre, at de nye træer får de bedst mulige vækstvilkår.
8	Amager Strandvej 122	I overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27. november 2017 muliggør planforslag Krimsvvej II en retlig lovliggørelse af byggeriet på Amager Strandvej 122.
9	Krimsvvej 17B	Lokalplanforslaget justerer byggemulighederne på Krimsvvej 17B, så her kan etableres mindre bebyggelser på tagterrasser, udover det mulige nybyggeri på fem etager på ejendommen.

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Ændringer i lokalplanforslag Krimsvej II
10	Amager Strandvej 124	<p>Lokalplanen justerer byggemulighederne på Amager Strandvej 124. Nybyggeri skal etableres oven på og i forlængelse af den sydligste, bevaringsværdige bygning på ejendommen, samtidig med at der kan etableres en mindre mellembygning, der kobler de to bevaringsværdige bygninger.</p> <p>Lokalplanforslaget sikrer, at nybyggeri kobler sig til industriarkitekturen på de to bevaringsværdige bygninger på ejendommen. Blandt andet sikrer lokalplanforslaget, at nybyggeriets base vil bestå af røde tegl og beton, og at der bliver etableret nye altaner mod syd, som vil være med til at understrege industriarkitekturens horisontale linjer.</p> <p>Der kan etableres tagterrasser oven på alle bygninger på Amager Strandvej 124. I forbindelse med en udvidelse af Filipskolen kan en del af skolegården blive etableret som en tagterrasse.</p> <p>Det forudsætter dispensation at etablere nybyggeri oven på og i direkte forbindelse med de bevaringsværdige bygninger.</p>
11	Amager Strandvej 120	<p>Etageantal på Amager Strandvej 120 foreslås ændret, så byggefelt til byggeri i op til 12 etager ændres til op til 14 etager, men stadig med en maks. højde på 46,3 m. Formålet med den foreslåede ændring er at sikre en maksimal højde af byggeri, samt at imødekomme bygherres ønske om 14 etager. De foreslåede, maksimale byggehøjder svarer til de højder, som lokalplanforslagets skyggediagrammer er udarbejdet med udgangspunkt i. At opføre bebyggelsen i 14 etager forudsætter, at krav til bebyggelsesprocent og friarealprocent kan overholdes.</p>
12	Generelt	<p>Bestemmelserne i lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2 er generelt justeret i dette lokalplanforslag, så alle bestemmelser er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. Det betyder blandt andet, at kravene til parkering er blevet ændret, og at muligheden for at etablere små boliger er blevet øget. Videre fastlægger lokalplanforslaget, at kollegie- og ungdomsboliger kan udgøre op til 30 % af boligandelen i området, og at byggeri nærmest Amager Strandvej skal stormflodssikres indtil kote 2,2 m.</p>

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Ændringer i lokalplanforslag Krimsvej II
13	Generelt	<p>Lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2 er gennemgået for at sikre, at gældende intentioner og principper bevares, men at uklarheder og uhensigtsmæssigheder rettes i det nye planforslag. Ligeledes er bestemmelser og tegninger, hvor det er vurderet nødvendigt, blevet tilpasset de faktiske og eksisterende, lovlige forhold i området.</p> <p>Især den oprindelige lokalplan Krimsvej indeholder mange bestemmelser med kompetencenormer, hvoraf flere er uklare og uhensigtsmæssige. Ligeledes har flere af bestemmelserne med kompetencenormer en formulering, der ikke er mulig at håndhæve. Med udgangspunkt i kommunens seneste lokalplanskabelon er flere af de hidtidige kompetencenormer blevet omformuleret til klare forholdsnormer, og hidtidige kompetencenormer, der ikke kan håndhæves, er blevet slettet. Med udgangspunkt i den nye skabelon er der desuden flere forhold, der ikke længere bliver reguleret i området.</p> <p>Ovenstående betyder, at bestemmelserne i lokalplanforslaget er mere klare og entydige ift. den mulige videreudvikling af området. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at den nye opbygning af lokalplanforslaget vil lette byggesagsbehandlingen i området og vil komme alle parter til gavn.</p>