

Bilag til intern høring om tillæg 2 til lokalplan nr. 425 Krimsvej



Luftfoto af lokalplantillægsområde nr. 2, som er markeret med en hvid linje. (JW luftfoto, oktober 2015).

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden for lokalplantillægget er et ønske fra grundejerne om at nedrive erhvervsbygninger, som i lokalplan nr. 425 er forudsat bevaret og bygge nyt istedet for. Ønsket begrundes for det første med at bygningerne er i så dårlig stand, at det bedst svarer sig at rive dem ned og bygge nyt. For det andet ønskes anvendelsen af ejendommen Amager Strandvej 130 ændret, idet der ikke er efterspørgsel efter industribygninger som denne. Istedet ønskes opført boliger - herunder almene boliger - på ejendommen.

Formålet med tillægget er at skabe mulighed for disse ændringer af anvendelsen samt at fastlægge rammerne for, hvad der kan bygges på de pågældende ejendomme.

Lokalplanområdet og kvarteret

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

Krimsvejområdet, som omfattes af lokalplan nr. 425 "Krimsvej", er en del af denne udvikling. Området ændrer sig fra at være et broget erhvervsområde til at blive et moderne byområde med mere end 1000 nye boliger. Krimsvejområdets attraktion skyldes bl. a. to store offentlige investeringer, nemlig metroen med de to stationer

Øresund og Amager Strand samt Amager Strandpark. Disse investeringer har skabt nye muligheder for at udvikle Krimsvejområdet til et attraktivt kvarter, med en bymæssig tæthed og med en blanding af boliger og erhverv.

I lokalplan nr. 425 foreslås det, at blande bygningstyper, bygningshøjder, etageantal og nyt og gammelt. Området vil omfatte 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.

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 sydlige del af Krimsvejområdet, som er omfattet af lokalplan nr. 425 'Krimsvej'. Tillægsområdet er ca. 12.300 m² stort og består

af industri-, produktions- og lagerbygninger. Flere af de bygninger er neslidt og udtjente.

Byggeønsker

På byggefelt A ligger der idag en industbygning (baltic), som i lokalplan nr. 425 var forudsat bevaret. Industribygningen er i dårlig stand og svær at anvende. Grundejeren ønsker at nedrive bygningen og bygge nyt istedet. Grundejeren foreslår at bygge en U-formet boligbebyggelse. Bebyggelsen er fem etager høj mod vest og mod øst trappes bebyggelsen ned til til tre etager. Herved får flest muligt glæde af udsigten til Øresund. Ud mod Amager Strandvej afsluttes med en plads og de to fløje afsluttes med publikumsorienterede erhverv i stueetagen ud mod Pladsen. rningsvolumen plus tre etager.

Ejeren af byggefelt B ønsker at opføre en boligbebyggelse i 3-7 etager, svarende til 3.000 m².

Byggefelt C skal ifølge lokalplan nr. 425 anvendes til erhverv. Grundejeren ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre en erhvervsbebyggelse i form af hotellejligheder i stedet. Ialt ønskes opført 2800 m² fordelt på 5 etager.

Kommuneplan 2015

Af kommuneplanen fremgår det, at boligandelen i det område, lokalplan 425 omfatter, mindst skal udgøre 50 procent og erhvervsandelen mindst 25 procent af det samlede etageareal. Tillægget skal medvirke til at disse rammer overholdes, således at tillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplan nr. 425 indeholder en fordeling af byggemuligheder og anvendelser for hele lokalplanområdet set under et. Denne overordnede fordeling er udgangspunktet for fordelingen mellem erhverv og boliger og for byggemulighederne i området som dækkes af lokalplantillægget.

Bygherrens ønsker vil reducere erhvervsprocenten for det samlede område, som omfattes af lokalplan nr. 425, således at kommuneplanens fordeling mellem boliger og erhverv ikke længere kan overholdes for området som helhed.

Der er to muligheder for at løse dette problem. Den mest nærliggende er at kræve lokalplan nr. 425 overholdt, således at de byggemuligheder og de anvendelser, der er angivet i lokalplan nr. 425 fortsat skal overholdes og blot konkretiseres i lokalplantillægget. En anden mulighed er at lave et kommuneplantillæg for lokalplantillægsområdet, der muliggør det ansøgte.

Herudover vil lokalplantillægget indeholde en opdatering af parkering, cykelparkering, detailhandel mv. i forhold til kommuneplan 2015.

Fordelingen mellem publikumsorienterede erhverv og serviceerhverv

Anvendelsesbestemmelserne for erhverv har været kritiseret fra grundejernes side. Grundejerne peger på, at der er afsat for store arealer til publikumsorienterede erhverv og at de derfor vil være vanskelige at afhænde. Bl. a. er det ikke muligt for liberale erhverv - f. eks. læger og tandlæger - at etablere sig i disse lokaler. Derfor foreslås det, at disse anvendelsesbestemmelser tages op til revision og at publikumsorienterede erhverv koncentrerer langs Amager Strandvej og Øresundsvej og at arealer, der er lokaliseret inde i området, får en bredere anvendelsesbestemmelse, der tillader serviceerhverv.

Det foreslås, at nye anvendelsesbestemmelser skal gælde for hele det område, der omfattes af lokalplan nr. 425.

Bebyggelsesprocent

Det foreslås, at bebyggelsesprocenten på 130 fastholdes for det område, som lokalplan nr. 425 dækker under et og ikke for den enkelte ejendom. Byggemulighederne på den enkelte ejendom fremgår af lokalplanen/lokalplantillægget (byggefelt + etageantal). Det er således muligt, at overskride bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved at købe byggeret fra andre grundejere i lokalplanområdet. Herved kan nogle grundejere opnå en bebyggelsesprocent, der er højere end 130, til gengæld vil andre, der har solgt byggeret, få en bebyggelsesprocent der er mindre end 130.

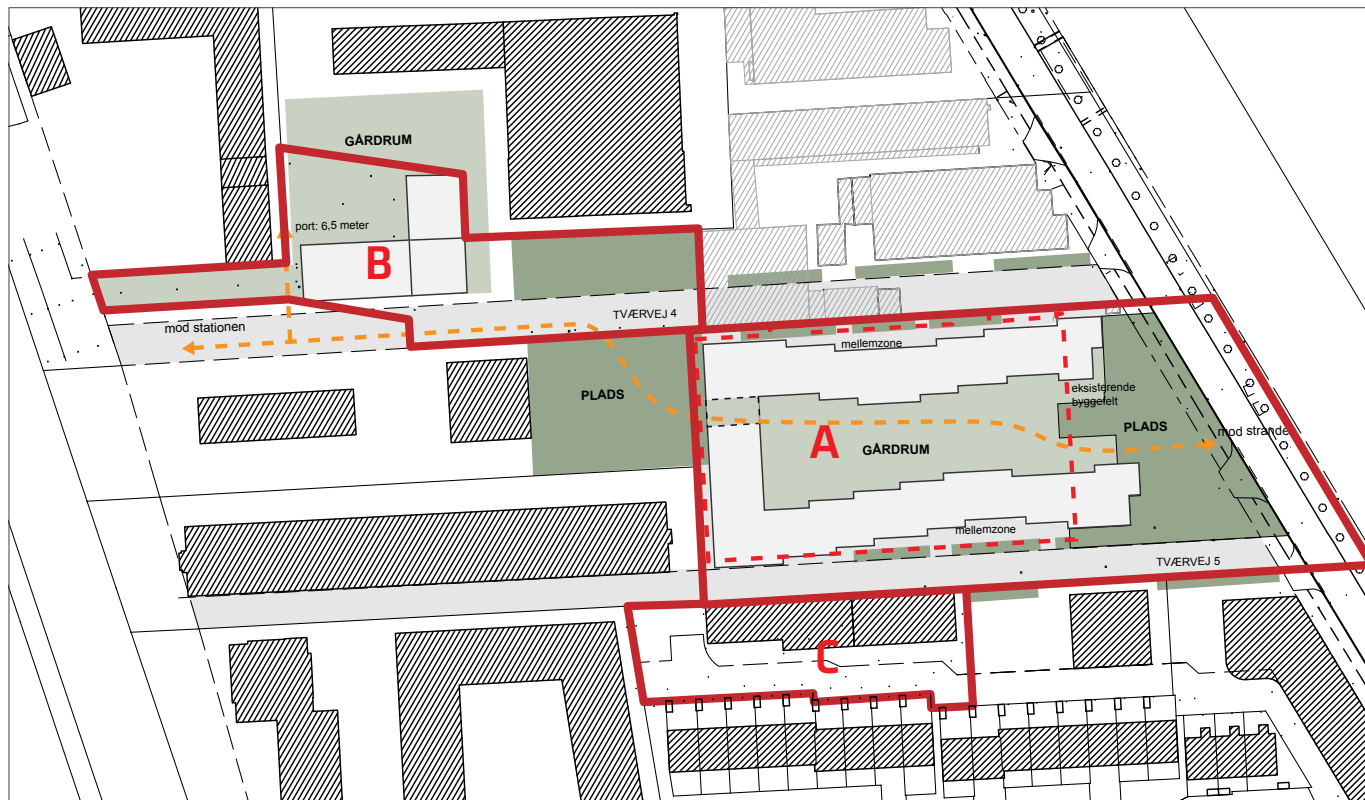


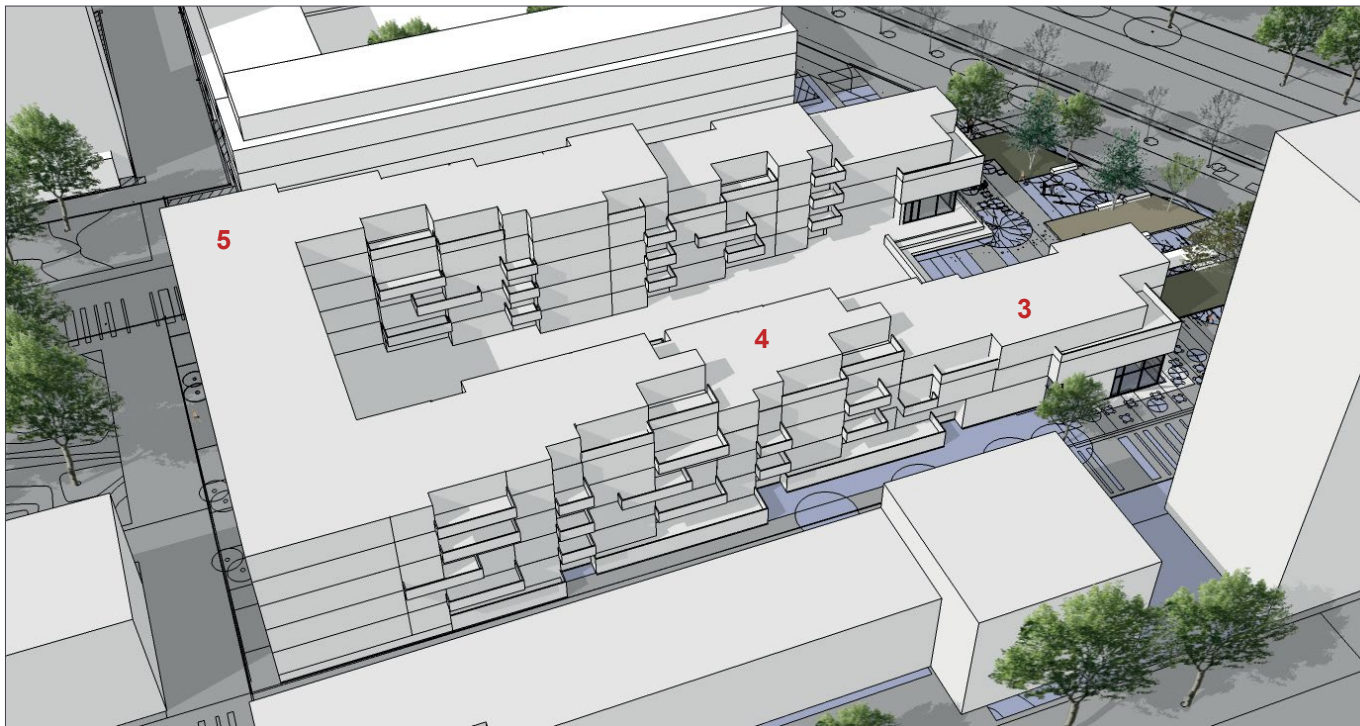
Illustration af Arkitektgruppens ønsker til bebyggelse. Illustration af tegnestuen Vandkunsten

Byggemulighederne er fordelt på tre byggefelter:

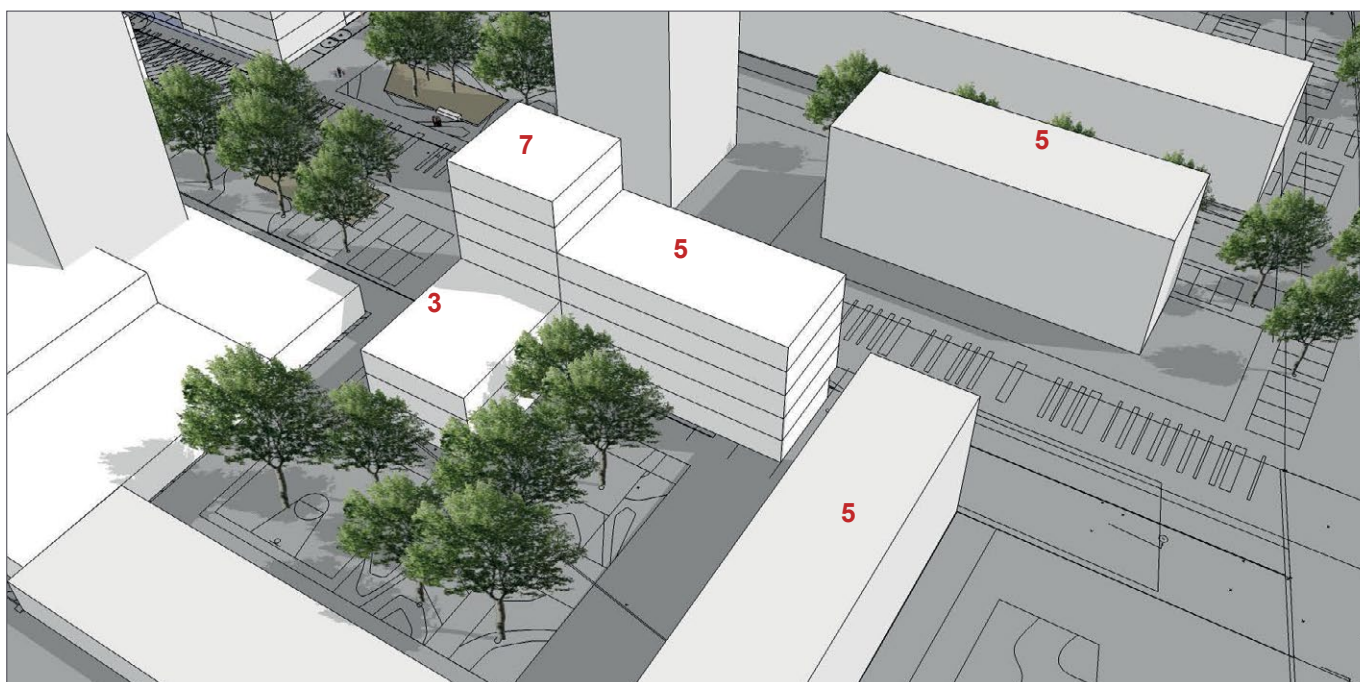
Byggefelt A	
Grundareal	7.841 m ²
Grundejerens forslag.....	10.700 m ²
Heraf 442 m ² erhverv.	

Byggefelt B	
Grundareal.....	2.872 m ²
Grundejerens forslag.....	3.000 m ²
Heraf ingen erhverv	

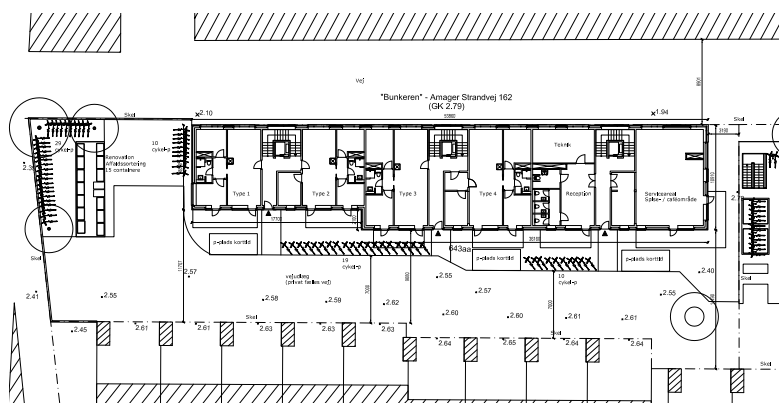
Byggefelt C	
Grundareal.....	1.600 m ²
Grundejerens forslag.....	2.801 m ²
Alt er erhverv.	



Byggefelt A



Byggefelt B



Byggefelt C

Bebyggelsesplan



— — — — — Grænse for lokalplantillægsområdet

▨ Byggefelt

