



20-04-2017

Sagsnr.  
2017-0066222

Dokumentnr.  
2017-0066222-5

## Bilag 9. Forvaltningens forslag til ændringer

Som følge af de to høringer foreslår forvaltningen en række ændringer af lokalplanforslaget samt enkelte præciseringer og konsekvensrettelser.

Skyggediagrammer som viser henholdsvis eksisterende muliggjorte forhold og foreslåede ændringer på Voksfabrikken i delområde D fremgår af side 9 og 10. Skyggediagrammerne vil blive indsat i redøgørelsen.

### Skema over forvaltningens forslag til ændringer

Bestemmelse og bemærkninger	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>§ 1 Formål</b>		
§ 1, 1. og 2. dot, tilføjelse af delområde D	<ul style="list-style-type: none"><li>- at muliggøre nedrivning og nybyggeri i de på tegning nr. 4 angivne tre delområder A, B og C samt ændring af anvendelse</li><li>- at ubebyggede arealer i delområder A, B og C indrettes med varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- at muliggøre nedrivning og nybyggeri i de på tegning nr. 4 angivne tre delområder A, B, C og D samt ændring af anvendelse</li><li>- at ubebyggede arealer i delområder A, B, C og D indrettes med varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation</li></ul>
§ 1, 5. dot, tilføjelse	<ul style="list-style-type: none"><li>- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i området og arkitekturen, og indikerer en bæredygtig klimasikret by (herunder ved fastsættelse af krav til terrænkote).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- at området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen, og indikerer en bæredygtig klimasikret by. Det sker ved krav til friarealer og håndtering af regnvand, herunder ved fastsættelse af krav til kote.</li></ul>
§ 1, nyt 6. dot, tilføjelse		<ul style="list-style-type: none"><li>- at eksisterende træer skal bevares, og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.</li></ul>

<b>§ 2 Område</b>		
§ 2, ajourføring af matrikulære ændringer	Tillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a, 61d, 61c, 643a, 643aa, 643ø, 643at, 643b-æ, 643ab-ai, 643ak-as, 3391a, 3391b, 3618, 3627, 3790, 3825, 4107, 4195, 4200, 4206a-s, 4222, 4226, 4227 og del af offentlig vej Amager Strandvej, del af umatr. banereal (Amagerbanen), del af ejendommene matr.nr. 61a, 847a, b og c, 1776a og b, 3770, 4186, 4190, 4196, 4395 Sundbyøster, København, samt alle parceller der efter 25. januar 2016 udstykkes i området.	Tillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a, 61a, 61d, 61c, 643a, 643aa, 643ø, 643at, 643b-æ, 643ab-ai, 643ak-as, 847a-c, 1776a-b, 3391a, 3391b, 3618, 3627, 3770, 3790, 3825, 4107, 4186, 4190, 4195, 4196, 4200, 4206a-s, 4222, 4226, 4227, 4395 og del af offentlig vej Amager Strandvej, del af 4498a Sundbyøster, København, samt alle parceller der efter 25. januar 2016 udstykkes i området.
<b>§ 3 Anvendelse</b>		
§ 3, stk. 1, tilføjelse	Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 2. Erhverv og publikumsorienterede erhverv skal placeres som vist på tegning 3.	Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 2. Erhverv og publikumsorienterede erhverv skal placeres som vist på tegning 3. Endvidere skal miljøstationer placeres som angivet på tegning nr. 2.
§ 3, stk. 2, præcisering og tilføjelse til kommentar	Stk. 2. Butiksarealer Etablering af butikker skal ske med henblik på betjening af lokalområdet, og skal etableres i stueetagen i bebyggelsen placeret som vist på tegning nr. 3. Der må ikke etableres butikker over stueplan. Det maksimale butiksareal, der må etableres inden for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af bydelscentret jf. tegning nr. 3, er 3.500m <sup>2</sup> . For det øvrige område må det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke overstige 1.000 m <sup>2</sup> , hvoraf højst	Stk. 2. Butikker til detailhandel Det maksimale bruttoetageareal til butik, der må etableres inden for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af bydelscentret, jf. tegning nr. 3, er 3.500 m <sup>2</sup> . Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgs varebutik må ikke overstige 1.000 m <sup>2</sup> , og for den enkelte dagligvarebutik 2.000 m <sup>2</sup> . Udenfor bydelscentret må der etableres op til i alt et bruttoetageareal på 1.000 m <sup>2</sup> i enkeltstående butikker. Højst halvdelen må anvendes til dagligvarebutik. Brutto-

	<p>halvdelen må anvendes til dagligvarehandel. Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.</p> <p><b>Kommentar</b> Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikformål. Bydelscentret ved Øresundsvej må maksimalt have et bruttoetageareal på 6.000 m<sup>2</sup>. Heraf kan 2.500 m<sup>2</sup> anvendes nord for og 3.500 m<sup>2</sup> syd for Øresundsvej. 1.000 m<sup>2</sup> reserveres til Amager Strandvej 108.</p>	<p>etagearealet må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.</p> <p><b>Kommentar</b> Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikformål. Bydelscentret ved Øresundsvej må maksimalt have et bruttoetageareal på 6.000 m<sup>2</sup>. Heraf kan 2.500 m<sup>2</sup> anvendes nord for og 3.500 m<sup>2</sup> syd for Øresundsvej. 1.000 m<sup>2</sup> reserveres til Amager Strandvej 108. Det eksisterende butiksareal i bydelscentret er registreret til 1.400 m<sup>2</sup> pr. oktober 2014.</p>
<p>§ 3, stk. 3, ny bestemmelse</p>		<p>Stk. 3. Boligstørrelser Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen. Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 15 % af arealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>. Krav til boligstørrelser kan opfyldes for flere ejendomme under ét. Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for</p>

		<p>eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne bolig-former skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> areal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.</p> <p>Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.</p>
<b>§ 4, Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering</b>		
§ 4, stk. 1, tilføjelse af delområde D	Den interne trafikbetjening i delområderne A, B og C skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af private fællesveje, fællestier og adgangsforhold som vist på tegning 5.	Den interne trafikbetjening i delområderne A, B, C og D skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af private fællesveje, fællestier og adgangsforhold som vist på tegning 5.
§ 4, stk. 3, tekst slettes (fremgår af gældende lokalplan)	<b>Stk. 3. Veje generelt</b> (erstatte LP425 § 4 stk. 4) Om interne vej- og stianlæg med tilgang via Amager Strandvej gælder: Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje og -stier i princippet som vist på tegning nr. 5. Disse vej- og stianlæg skal i videst muligt omfang være med karakter af alléer. Vej- og stianlæggene skal have en bredde på 6-10 m. Alle blinde veje udføres med vendeplads.	<b>Stk. 3. Veje generelt</b> Vej- og stianlæggene skal have en bredde på 6-10 m.
<b>§ 5. Bebyggelsens omfang og placering</b>		

§ 5, stk. 1, b), præcisering	Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt fastlagte åbninger og porte kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.	Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, cykelparkering samt åbninger og porte kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
§ 5, stk. 2, tilføjelse	<b>Stk. 2. Bebyggelsesplan</b> Bebyggelse i delområde A, B og C skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter med tilhørende etageantal.	<b>Stk. 2. Bebyggelsesplan</b> Bebyggelse i delområde A, B, C og D skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter med tilhørende etageantal.
§ 5, stk. 3, ny bestemmelse		Højden på bebyggelse i delområde A, jf. tegning nr. 4, må ikke overstige 14 meter målt fra eksisterende terrænhøjde.
<b>Ny § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden</b>		
§ 6, stk. 1, ny bestemmelse		<b>Stk. 1. For bebyggelse i delområde A gælder særligt:</b> a) Facader skal udføres i tegl. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, så som glas, træ eller metal. b) Vinduer skal udføres som åbninger i den murede bygningsflade. c) Bygningens hjørner skal udføres med en særlig arkitektonisk bearbejdning. d) Vinduer og døre skal udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i træ og metal. Der må ikke anvendes plastmateriale. e) Værn om altaner skal udfor-

		<p>mes som en spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparent.</p> <p>f) Stueetager til publikumsorienteret serviceerhverv skal udformes med mindst 60 % transparente glaspartier, så der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.</p> <p>g) Opgange til boliger skal forsynes med adgange til begge facader. Der skal etableres adgang til terrasser og kantzoner fra boliger i stueetagen.</p> <p>h) Flade tage skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.</p> <p>i) Der skal etableres en port i bygningens stueetage med en bredde på 2,5-4 m, som vist på tegning nr. 4. Porten skal have en loftshøjde på mindst 3,6 m.</p>
Ny § 6, stk. 2		<p><b>Stk. 2. Tekniske anlæg</b> Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. I delområde A kan alene adgangsløb, elevatoropstik, faldstammeudluftning og ventilationsafkast- og indtag placeres ovenpå tag. Disse anlæg og installationer skal placeres centralt på taget og må ikke udgøre en højde over 1,5 m fratagfladen og skal udformes, således at de er en integreret del af bygningens arkitektur.</p>
§§ 6-11 bliver herefter til §§ 7-12.		
<b>§ 7. Ubebyggede arealer</b>		
§ 7, stk. 1, ny bestemmelse		De på tegning nr. 5 og 7 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdige be-

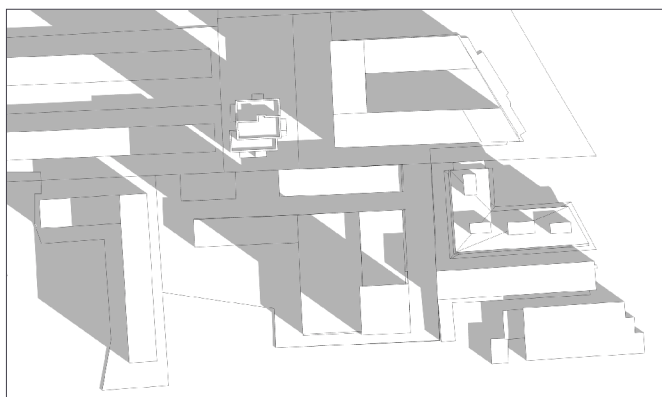
		plantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.
<b>§ 8. Byrum</b>		
§ 8, stk. 1, 3.dot, (tilføjelse) samt ny 5. og 6. dot	- at der skal plantes træer og buske i et omfang, der medvirker til at give rummet en markant grøn karakter	- at der skal plantes min. 7 træer, som markeret på tegning nr. 5, og buske i et omfang, der medvirker til at give rummet en markant grøn karakter - at rækkehusener ud til byrummet må have en dybde på maks. 5 meter, hæk i maks. 1,3 meters højde, og der skal være udgang fra haver til byrummet - at areal mellem boliger mod nord skal anlægges med en markant grøn karakter, og der skal plantes 6 træer som markeret på tegning nr. 5
§ 8, stk. 2, 1. og 2. dot, tilføjelse	- at det skal indrettes til rekreativt brug - at der i byrummets skal plantes store træer for at modvirke vindturbulens fra tårnet	- at det skal indrettes til rekreativt brug og have en grøn karakter - at der i byrummets skal plantes min. 8 træer med en stammeomkreds på mindst 30 cm, som markeret på tegning nr. 5, for at modvirke vindturbulens fra tårnet.
§ 8, stk. 3, 3. og 4. dot, tilføjelse	- at pladsen skal fremstå med en markant træbeplantning, som angivet på tegning nr. 5 - at eksisterende træer i videst muligt omfang skal bevares	- at pladsen beplantes med træer, som angivet på tegning nr. 5. Træerne skal have en stammeomkreds på mindst 30 cm. - at bevaringsværdige træer og beplantning markeret på tegning nr. 5 og 6 skal bevares.
§ 8, stk. 5, tilføjelse til kommentar	<b>Kommentar</b> For nærmere beskrivelse af promenadens udformning henvises til "Helhedsplanen for byrum og landskab".	<b>Kommentar</b> For nærmere beskrivelse af promenadens udformning henvises til "Helhedsplanen for byrum og landskab" og "Promenademanualen".
§ 8, stk. 6, præcisering	Der skal etableres kant-	Der skal etableres kantzoner,

	zoner, som angivet på tegning nr. 5 og nr. 6.	som angivet i stk. 7-9 og på tegning nr. 5 og nr. 6.
§ 8, stk. 10, 5. dot	- at det skal tilbyde legefaciliteter for mindre børn	- at der skal etableres opholdsmuligheder samt legefaciliteter for mindre børn
<b>§ 10. Regnvand</b>		
§ 10, stk. 2, præcisering	Bygninger sikres ved at der anvendes en designkote DVR for huse på 263 cm. I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.	Boliger skal sikres mod stormflod ved, at der anvendes en gulvkote på 263 cm DVR. I arbejdet med sikring af bygninger i øvrigt skal indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.
<b>§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter</b>		
§ 12, tilføjelser på baggrund af ændringsforslag	I lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' bekendtgjort den 15. september 2019 op-hæves § 3, stk. 6, § 4, stk. 4, 4. led, § 5, stk. 1 og § 8, stk. 4 og 5.	I lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' bekendtgjort den 15. september 2009 ophæves § 3, stk. 6, § 4, stk. 4, 4. led, § 5, stk. 1 og § 8, stk. 1, 1. led, stk. 4, 5 og 6. § 6, stk. 2, 1. og 2. led og stk. 10 ophæves for så vidt angår delområde A. § 3, stk. 2, 2. led, § 5, stk. 2, 1. led og § 8, stk. 13 samt tegning nr. 2, 3 og 5 ophæves for så vidt angår delområde A, B, C og D. Tegning nr. 6 ophæves for så vidt angår grænse for underjordisk p-anlæg og tegning nr. 7 op-hæves i sin helhed.



# Skyggediagrammer

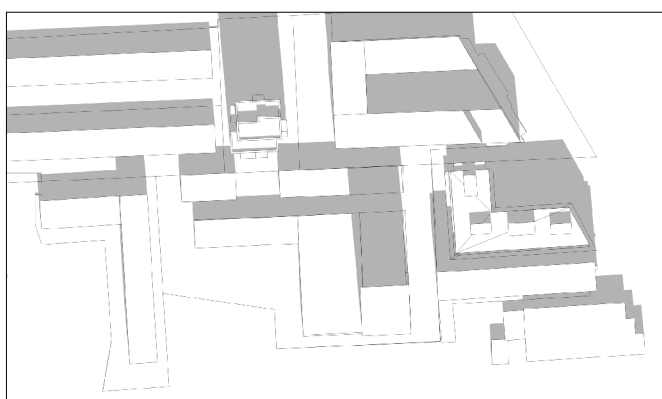
## Nyt delområde D - eksisterende muliggjorte forhold



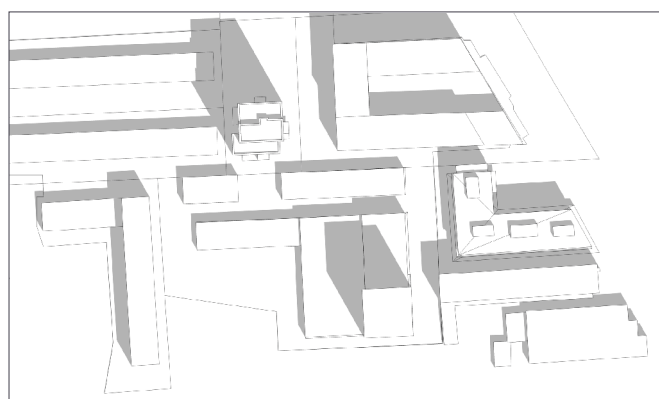
21. marts kl. 9.00



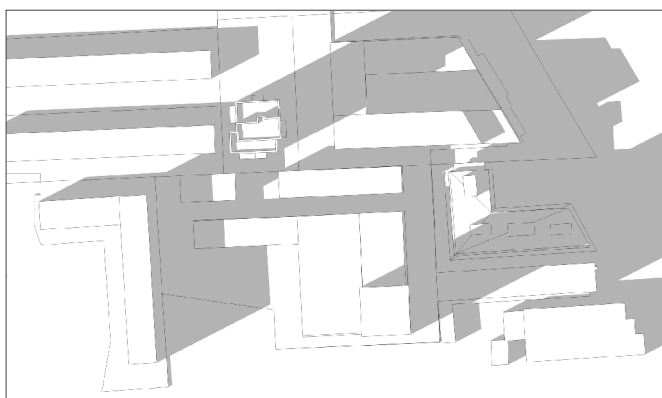
21. juni kl. 9.00



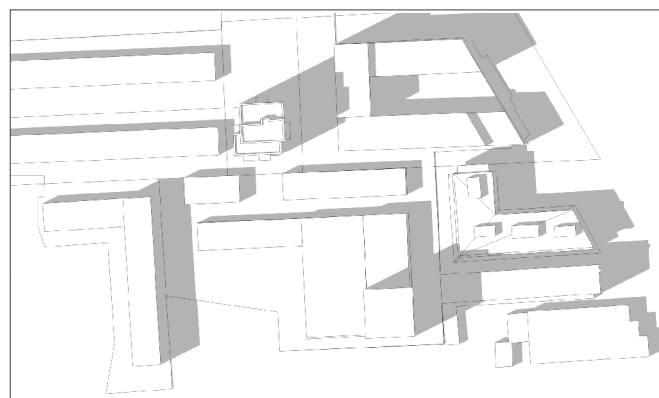
21. marts kl. 12.00



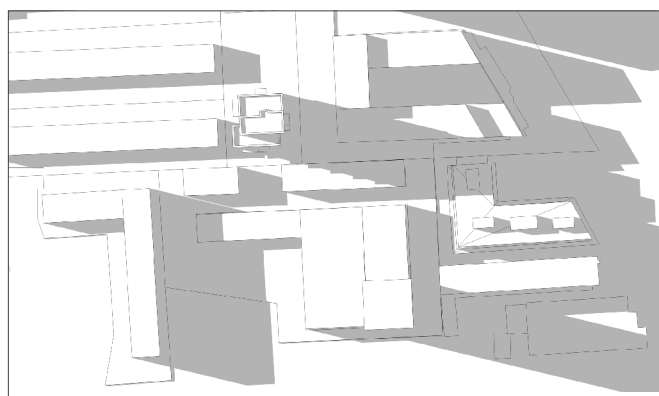
21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

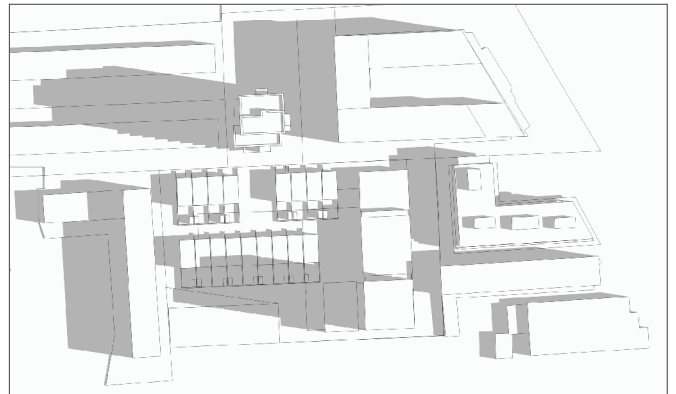


21. juni kl. 19.00

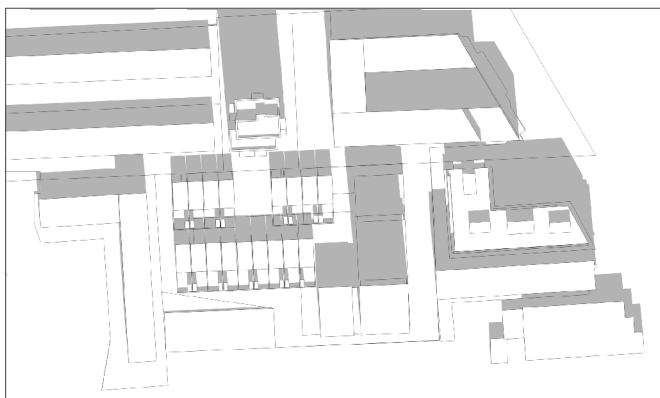
**Nyt delområde D - muliggjorte forhold med tillæg 2**



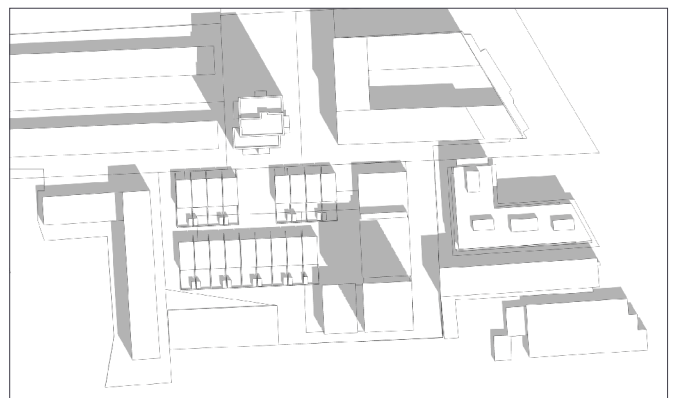
**21. marts kl. 9.00**



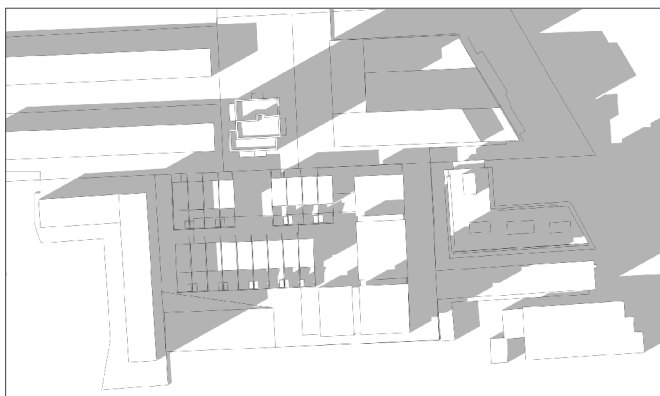
**21. juni kl. 9.00**



**21. marts kl. 12.00**



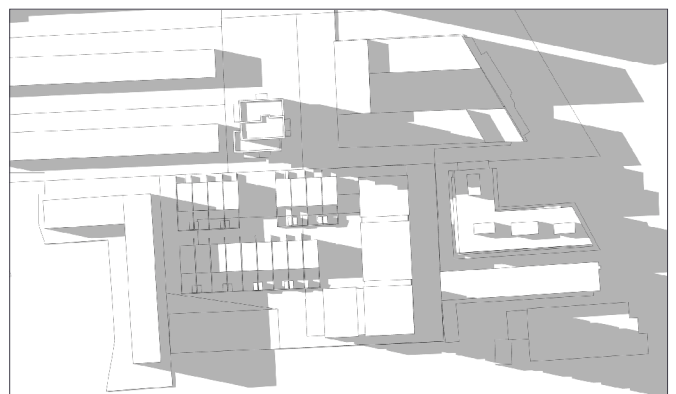
**21. juni kl. 12.00**



**21. marts kl. 16.00**



**21. juni kl. 16.00**



**21. juni kl. 19.00**