



Notat

Bilag 5 Oversigt over væsentlige ændringer i lokalplanforslag Krimsvej II

Dette bilag har til formål at opliste og forklare forvaltningens væsentlige ændringsforslag i lokalplanforslag Krimsvej II i forhold til lokalplan 425 Krimsvej II med tillæg 1 og 2.

17-10-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 15616

Dokumentnummer i F2
60062

Sagsnummer i eDoc
2022-0319663

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i lokalplanforslag Krimsvej II
1	Lokalplan Krimsvej § 5, stk. 2	For hele området på nær Krimsvej 17B, Amager Strandvej 120 og Amager Strandvej 124 fastlægger planforslaget byggefelter og bestemmelser om eta-geantal i overensstemmelse med de byggerier, der er givet dispensation og byggetilladelse til. Dette medfører justeringer af flere byggefelter i området.
2	Lokalplan Krimsvej § 4, stk. 1	Planforslaget ændrer bestemmelserne for indretning af Krimsvej for at lette mulighederne for at forbedre trafikikkerheden på vejen. Desuden viser lokalplanforslaget - i modsætning til lokalplan Krimsvej - ikke, at Krimsvej kan nedlægges som vejareal. Krimsvej er i dag indrettet med bilparkering på begge sider af vejen men uden fortove og vejbelysning. Krimsvej 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 trafikikkerheden på vejen kan blive forbedret. Eksisterende, lovlige forhold har lokalplanforslaget i sig selv ingen indflydelse på, men forslaget muliggør en ændret indretning af vejen.
3	Lokalplan Krimsvej §4, stk. 4	Lokalplan Krimsvej 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 skal etableres med fortove på begge sider af vejen. Dette er for at sikre en tilstrækkelig trafikikkerhed ved en kommende udbygning af grundskolen på Amager Strandvej 124. 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	Forvaltningens forslag til ændring i lokalplanforslag Krimsvej II
4	Lokalplan Krimsvej § 5, stk. 5	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.
5	Lokalplan Krimsvej § 5, stk. 3 §6, stk. 15 Tillæg 2 Tegning nr. 1	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. 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. 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 udpeges som dette. Ligeledes forslås det, at § 6, stk. 15 i lokalplan Krimsvej slettes i lokalplanforslag Krimsvej II, således at lokalplanforslaget ikke fastlægger, hvilke specifikke ændringer af bevaringsværdige bygninger, der er mulige. Baggrunden for ændringerne er nærmere beskrevet i bilag 4.
6	Lokalplan Krimsvej § 8, stk. 1	Lokalplan Krimsvej 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 Krimsvej er samlet set uklare, og de udgår derfor. Med lokalplanforslaget bliver det entydigt muligt at opsætte hegn i området, så længe der opretholdes offentlig afgang til ubebyggede arealer. Lokalplanforslaget fastlægger dog, at der ikke være offentlig afgang til forhaver og haver ved boliger eller ved ubebyggede arealer ved institutioner inden for institutionens åbnings-tid.

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i lokalplanforslag Krimsvej II
7	Tillæg 2 § 7, stk. 1	<p>Tillæg 2 udpeger 54 træer som værende bevaringsværdige træer, der ikke uden videre må beskæres eller fældes. 3 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 enten er fældet, gået ud eller på vej til at gå ud. Det gælder særligt for træerne langs Amager Strandvej, hvor mange desværre har været beskåret kraftigt i forbindelse med udbygningen af området. Denne lokalplan stiller krav om, at der plantes 39 nye træer som erstatning for de bevaringsværdige træer, der er fældet, gået ud eller er ved at gå ud. De enkelte, nye træer skal plantes som forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri på de ejendomme, som de påkrævede, nye træer knytter sig til.</p> <p>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.</p>
8	Amager Strandvej 122	I overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27. november 2017 muliggør planforslag Krimsvej II en retlig lovliggørelse af byggeriet på Amager Strandvej 122.
9	Krimsvvej 17B	Lokalplanforslaget justerer byggemulighederne på Krimsvej 17B, så her kan etableres mindre bebyggelser på tagterrasser, udover det mulige nybyggeri på fem etager på ejendommen.
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. Oven på den nordlige, bevaringsværdige bygning kan der etableres et trappetårn som adgang til en ny skolegård på taget.</p> <p>Lokalplanen sikrer, at nybyggeri kobler sig til industriarkitekturen på de to bevaringsværdige bygninger på ejendommen. Blandt andet sikrer lokalplanen, 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	Generelt	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.

Nr.	Paragraf i lokalplan 425 Krimsvvej med tillæg 1 og 2 med forslag til væsentlig ændring	Forvaltningens forslag til ændring i lokalplanforslag Krimsvvej II
12	Generelt	<p>Lokalplan Krimsvvej med tillæg 1 og 2 er gennemgået detaljeret for at sikre, at gældende intentioner og principper bevares, men at uklarheder og u hensigtsmæssigheder 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 Krimsvvej 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>