

# KRIMSVEJ II

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 28. november 2022 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Krimsvej II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 6. december 2022 til den 31. januar 2023.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>25</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	25
Lokalplanområdet og kvarteret .....	5	§ 2. Område.....	25
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	25
Miljøforhold.....	11	§ 4. Veje.....	27
Den kystnære del af byzonen .....	11	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	28
Fredninger .....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	30
Bevaringsværdige bygninger .....	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
Skyggediagrammer - Krimsvej 17B .....	14	§ 8. Ubebyggede arealer .....	38
Skyggediagrammer - Amager Strandvej 124.....	16	§ 9. Støj og anden forurening.....	44
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>18</b>	§ 10. Matrikulære forhold .....	45
Overordnet planlægning.....	18	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	45
Kommuneplan 2019.....	18	§ 12. Grundejerforening .....	45
Lokalplaner i kvarteret.....	19	§ 13. Retsvirkninger .....	46
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	20	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	46
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	20	Kommentarer af generel karakter .....	46
Spildevandsplan .....	20	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	47
Sikring mod oversvømmelse.....	21	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	48
Vandforsyningsplan .....	22	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	49
Varmeplanlægning .....	22	Tegning 3a · Veje.....	50
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>23</b>	Tegning 3b · Vejsnit.....	51
Affald .....	23	Tegning 4 · Bil og cykelparkering - delområde F.....	52
Jord- og grundvandsforurening .....	23	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	53
Museumsloven.....	24	Tegning 5b · Bevaringsværdige bygninger .....	54
Lov om bygningsfredning.....	24	Tegning 5c · Porte.....	55
Rottesikring .....	24	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	56
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	24	Tegning 7a · Byrum.....	57
		Tegning 7b · Kantzoner .....	58
		Tegning 7c · Kantzonedigrammer .....	59
		Tegning 7d · Beplantning.....	60
		Tegning 8 · Stormflodssikring.....	61
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>62</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luffoto: SDFE, 2021.

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet indgår i et større tidligere industriområde syd for Prags Boulevard, der i tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005 om Rækkefølgen for Byudvikling blev udlagt til omdannelse inden 2018. På den baggrund blev lokalplan 425 Krimsvej vedtaget i Borgerrepræsentationen den 27. august 2009 og bekendtgjort den 15. september 2009. Lokalplanen blev udarbejdet med udgangspunkt i en helhedsplan for området. Sidenhen blev tillæg 1 til lokalplanen vedtaget i Borgerrepræsentationen den 22. juni 2016 og bekendtgjort den 6. juli 2016, og tillæg 2 til lokalplanen blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 22. juni 2017 og bekendtgjort den 7. juli 2017. Tillæg 1 omfatter den centrale del af området, mens tillæg 2 omfatter hele området.

Byggemulighederne i området er stort set udnyttet. Det er kun på de tre ejendomme Krimsvej 17B, Amager Strandvej 120 og Amager Strandvej 124, der endnu ikke er etableret byggeri i overensstemmelse med lokalplan Krimsvej og tillæg 1 og 2.

I forbindelse med byggesagerne i lokalplanområdet har der vist sig nogle udfordringer med uklare og uhensigtsmæssige bestemmelser. På baggrund af udfordringerne er der nu udarbejdet en ny lokalplan for hele området, og lokalplan Krimsvej med tillæg 1 og 2 er blevet ophævet i sin helhed med vedtagelsen af lokalplan Krimsvej II.



Områdets placering i bydelen.

Den 6. februar 2019 ophævede Planklagenævnet delvist kommunens lovliggørende dispensation til ændring af bygningen på Amager Strandvej 122, der var forudsat bevaret i lokalplan Krimsvej og tillæg 2. Det er politisk besluttet, at den nye lokalplan skal muliggøre en ombygning af bygningen på Amager Strandvej 122.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan Krimsvej II har der været en dialog med grundejerne af de tre ejendomme, hvor byggemulighederne i den hidtil gældende planlægning endnu ikke er realiseret.

På baggrund af dialogen justerer lokalplan Krimsvej II byggemulighederne på Amager Strandvej 124, så her kan ske en udvidelse af Filipskolen og en etablering af boliger og serviceerhverv på en anden måde end hidtil planlagt.

Ligeledes justerer lokalplanen byggemulighederne på Krimsvej 17B, så her kan etableres mindre bebyggelser på tagterrasser og trappe- og elevatorårne udover de mulige 5 etager. Byggefeltet på ejendommen fastholdes.

Lokalplanen justerer bestemmelserne i lokalplan 425 samt tillæg 1 og 2 men viderefører ellers i høj grad principperne og intentionerne i den hidtil gældende planlægning. Lokalplanens redegørelse er desuden opdateret for at lette forståelsen af den nye lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe et grundlag for en fortsat udvikling af det tidligere industri kvarter, der sikrer de hidtidige intentioner og principper for området. Lokalplanen fastlægger rammer for et blandet bykvarter med boliger, erhverv, serviceerhverv, butikker, cafeer, restauranter og lignende.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

#### *Særlige ændringer ift. hidtil gældende planlægning*

For hele området på nær Krimsvej 17B og Amager Strandvej 124 fastlægger lokalplanen byggefelter og bestemmelser om etageantal i overensstemmelse med de byggerier, der er givet byggetilladelse til. Dette har medført justeringer af byggemulighederne i flere byggefelter i den hidtil gældende planlægning.

Planen ændrer bestemmelserne for indretning af Krimsvej for at lette mulighederne for at forbedre trafikikkerheden på vejen. Med henvisning til den måde, som området er blevet udviklet på, viser denne lokalplan i modsætning til lokalplan 425 Krimsvej ikke, at Krimsvej kan nedlægges som vejareal.

Tillæg 2 til lokalplan 425 Krimsvej udpeger bygningerne på Amager Strandvej 108 og Amager Strandvej 122 som bygninger, der forudsættes bevaret. Det er nu vurderet, at bygningerne ikke lever op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige, hvorfor bygningerne i denne lokalplan ikke udpeges som værende bevaringsværdige. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag Krimsvej II har den nye udpegnings af bevaringsværdige bygninger i området været i høring hos Københavns Museum. Museet har i den forbindelse udtalt, at de er enige i lokalplanens udpegnings af bevaringsværdige bygninger i området. Lokalplanen udpeger i alt 5 bygninger, der er bevaringsværdige.

Tillæg 2 til lokalplan Krimsvej 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 fældet, gået ud eller på vej til at gå ud. Det gælder særligt for træerne langs Amager Strandvej, der 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.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Området omkring Krimsvej er i de sidste 15 år blevet transformeret fra et industriområde til et funktionsblandet bykvarter. Området afgrænses af metrolinjen (M2) mod vest, af Øresundsvej mod nord, af Amager Strandvej mod øst og et boligområde mod syd. Selve lokalplanområdet har en størrelse på ca. 108.750 m<sup>2</sup>.

### Egenart

Historisk set har området som helhed været kendetegnet ved en sammensat karakter, og med det udgangspunkt er området blevet udviklet med en varieret tæthed samt blandede bebyggelsesstrukturer og anvendelser.

Bygningerne i området er orienteret øst-vest med flere gennemgående passager/veje, der strukturerer området i kvarterer og forbinder Krimsvej og Amager Strandvej.

Et særligt kendetegn ved området er de højhusbebyggelser i varierende højder og etageantal, der er opført i området. I dag er otte af i alt ni muliggjorte højhusbebyggelser blevet realiseret. Lokalplanen muliggør, at den sidste højhusbebyggelse kan opføres på Amager Strandvej 120.

Lokalplanen udpeger fem bevaringsværdige bygninger i området. En af bygningerne er også fredet.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Amager Strandvej og Krimsvej via Øresundsvej. Der er cykelstier langs med Amager Strandvej, og i det nordvestlige hjørne af området er der en stiforbindelse, der forbinder stien fra nord (Ved Amagerbanen og Lergravsvej) med stibroen over metroen.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved trafikken på de store veje Øresundsvej og Amager Strandvej. De fleste ejendomme i området har vejadgang til en tværvæg via Krimsvej og eller parallelvejen Amager Strandvej. Både Krimsvej og parallelvejen Amager Strandvej er private fællesveje, og de er omfattet af lokalplanen.

Krimsvej er i dag indrettet med bilparkering på begge sider af vejen men uden fortove og vejbelysning. Københavns Kommune er i dialog med grundejerforeningen om, hvordan trafiksikkerheden på vejen kan blive forbedret. Krimsvej er en privat fællesvej. Det betyder, at det er grundejerne i området og grundejerforeningen, der har ansvar for at foretage de nødvendige ændringer af vejen.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 77 fra Strandlodsvej.

Området ligger lige ved metrostationen Øresund, og en del af stationspladsen er omfattet af lokalplanen. Området er dermed stationsnært beliggende.

### Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør yderligere boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.





*Krimsvej set mod nord.*



*Delområde B, Krimsvej 17B. Den røde erhvervsbygning på ejendommen kan nedrives og erstattes af nybyggeri.*



*Delområde A, E og G. Tværvæg 5 set mod øst.*



*Delområde D, Amager Strandvej 116 og 118. På billedet ses den øst-vestgående sti i delområdet og byggeriet på Amager Strandvej 122 i baggrunden.*



*Delområde D, Amager Strandvej 120. Ejendommen er i dag ubebygget, og lokalplanen muliggør blandt andet, at der på ejendommen etableres et højhus i 12 etager. Den røde erhvervsbygning i baggrunden ligger på Krimsvej 17B.*



*Delområde A, Amager Strandvej 130. Karré-bebyggelsen på ejendommen med et gårdum i midten.*

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør fortsat, at de nuværende ejendomme samlet kan videreudvikles som et funktionsblandet bykvarter.

### Anvendelse

Lokalplanens område inddeles i syv delområder, henholdsvis delområderne A, B, C, D, E, F og G.

Området fastlægges fortsat til boliger, erhverv, serviceerhverv butikker, cafeer, restauranter og lignende. I området må der i alt etableres 4.500 m<sup>2</sup> butikker til både dagligvarer og udvalgsvarer.

Anvendelserne i de enkelte byggefelter er fastlagt i overensstemmelse med de eksisterende anvendelser i området.

På Amager Strandvej 124 muliggør lokalplanen en udvidelse af Filipsskolen samt etablering af boliger og publikumsorienterede serviceerhverv. På Krimsvvej 17B og Amager Strandvej 120 muliggør lokalplanen etablering af erhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør, at der etableres op til 3.500 m<sup>2</sup> butikker til både dagligvarer og udvalgsvarer inden for bydelscentret i det nordøstlige hjørne af området, langs Amager Strandvej. Det er vurderet, at denne mulighed for butikker ikke vil påvirke bymiljøet væsentligt. Særligt fordi det er sikret, at butikkerne skal etableres ved Amager Strandvej, hvor det rent trafikalt er let at komme til og fra butikkerne.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres 1.000 m<sup>2</sup> butikker i den resterende del af lokalplanområdet. Det er vurderet, at disse butikker har et begrænset omfang og indpasser sig i bymiljøet som et aktiv for områdets beboere.

### Fremtidige trafikforhold

Med udgangspunkt i, at lokalplanen viderefører de hidtil gældende principper og intentioner for området, vil lokalplanen ikke medføre mere biltrafik på de omkringliggende veje. Af samme årsag vil lokalplanen heller ikke medføre mere cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier.

De eksisterende overkørsler ud af området til Øresundsvej og til Amager Strandvej opretholdes.

I lokalplanområdet skal der være tværveje og en tværsti, der kan afvikle den lokale trafik via Krimsvvej og parallelvejen Amager Strandvej. Tværvejene indrettes, så de enkelte ejendomme har vejadgang fra enten Krimsvvej og/eller parallelvejen Amager Strandvej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Cykelparkering til pladskrævende cykler er dog for anvendelse til grundskole fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse og beliggenhed i byen samt lokalisering i forhold til kollektiv trafik og vejnet. Konkret er det et krav, at der

etableres 1 cykelparkeringsplads til pladskrævende cykler pr. 600 m<sup>2</sup> nye arealer til grundskole.

Op til 2/3 af bilparkeringspladserne må etableres på terræn. Øvrige bilparkeringspladser skal etableres i konstruktion, dvs. i parkeringskældre.

Mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Metroservitutter

Lige uden for og langs lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

### Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastlægger principper for bebyggelsens placering og udformning, og er dermed med til at sikre kvartererne i området.

Lokalplanen fastlægger en byggelinje mod Krimsvej, Øresundsvej og Amager Strandvej. Al byggeri, herunder også skure o.lign. skal holde sig inden for byggelinjen. Mod Amager Strandvej kan der dog opnås dispensation til at altaner, karnapper o.lign. overskrider byggefelterne og byggelinjen.

For de enkelte byggefelter fastlægger lokalplanen bestemmelser om maksimalt etageantal, og tagetager er reguleret som en del af det samlede etageantal i lokalplanen. Ved bevaringsværdigt byggeri er der kun fastlagt bestemmelser om maksimalt etageantal på Amager Strandvej 124, hvor det er muligt at bygge oven på et eksisterende, bevaringsværdigt byggeri.

Bebyggelsens udformning varierer både i højde og materiale og kan udvikles og tilpasses både ny og eksisterende bebyggelse. Facadebegrønning, solcellepaneler eller lignende skal desuden integreres i det arkitektoniske udtryk. De nærmere bestemmelser om bebyggelsens udformning er fortsat inddelt efter bygningsbetegnelser:

- Højhuse - bygningsbetegnelse a
- Stokbebyggelse - bygningsbetegnelse b
- Rækkehusbebyggelse - bygningsbetegnelse c
- Karrébebyggelse - bygningsbetegnelse d
- Anden bebyggelse - bygningsbetegnelse e

Alle bygninger har en bygningsbetegnelse med et bogstav i lokalplanens bestemmelser. Det gælder dog ikke for bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanen fastlægger særlige bestemmelser for bebyggelsens udformning i delområderne A og E.



- Eksisterende højhus
- Fremtidigt højhus
- Eksisterende bygninger
- Byggefelter lokalplan Krimsvej II
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Mulige højhuse indenfor lokalplanens afgrænsning.



#### *Krimsvej 17B*

Lokalplanen justerer byggemulighederne på Krimsvej 17B. Konkret bliver det muligt at etablere mindre bebyggelser på tagterrasser samt trappe- og elevatortårne udover de mulige 5 etager på ejendommen.

På side 14-15 er der vist skyggediagrammer for de justerede byggemuligheder på Krimsvej 17B.

#### *Amager Strandvej 124*

Lokalplanen muliggør nybyggeri i forbindelse med de to industribygninger på Amager Strandvej 124, der er bevaringsværdige. Byggemulighederne vil blive udnyttet til en udvidelse af den eksisterende Filipskole og etablering af nye boliger.

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.

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.

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.

Det forudsætter dispensation at etablere nybyggeri oven på og i direkte forbindelse med de bevaringsværdige bygninger.

På side 10 er der vist et eksempel på et muligt projekt på Amager Strandvej 124, og på side 16-17 er der vist skyggediagrammer for de justerede byggemuligheder på ejendommen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

### **Byrum**

Lokalplanen fastlægger særlige bestemmelser om byrum og gårdrum i delområderne A, B og D.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Der er 15 træer i området, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige, og som fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger, at der i alt skal plantes mindst 93 træer i området. Herunder skal der plantes 38 nye træer langs Amager Strandvej. Alle nye træer skal plantes som forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri på de ejendomme, som de påkrævede, nye træer knytter sig til.

#### *Amager Strandvej 124*

På Amager Strandvej 124 sikrer lokalplanen, at bliver etableret beplantning på tagterrasser, og at der langs den sydligste facade etableres to kantzoner med beplantning, herunder klatreplanter og 5 nye træer. Langs Amager Strandvej skal der på ejendommen plantes 7 nye træer, der er en del af den samlede krævede

række træer på Amager Strandvej. Et eksisterende, bevaringsværdigt træ ved Filipsskolens gavl mod Amager Strandvej skal bevares.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv (C1\*).



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriet Amager Strandvej 124 fra syd mod nord i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriet Amager Strandvej 124 fra øst mod vest i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på facadeopstalten på nybyggeriet Amager Strandvej 124 i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanforslaget viderefører de gældende principper og intentioner for området. Det er vurderet, at de mindre ændringer og justeringer af planlægningen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Øresundsvej og Amager Strandvej. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger, hoteller, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner, der følger principperne i den hidtidige planlægning for området. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der etableres støjafskærmning.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den nødvendige støjafskærmning er etableret, og at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 200 m fra kysten ved Amager Strandpark og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen, og derfor skal der redegøres for påvirkningen af den ændrede planlægning. Der er udarbejdet visualiseringer af kystlinien til miljøvurderingen lokalplan 425 Krimsvej. Ændringerne som følge af nærværende lokalplan i forhold til den hidtil gældende lokalplan 425 Krimsvej med tillæg 1 og 2 vurderes ikke at have en væsentlig visuel betydning for kystlandskabet. Vurderingen skyldes især, at lokalplanen viderefører de hidtil gældende principper og intentioner for området, og at der dermed ikke bliver ændret på de overordnede byggemuligheder i området.

Lokalplanen justerer kun på byggemulighederne på Krimsvej 17B og Amager Strandvej 124. De justerede byggemuligheder vurderes ikke at have en visuel påvirkning på kystlandskabet. Særligt ikke, fordi det hidtidige, maksimale etageantal på Amager Strandvej 124, der ligger nærmest kysten, bliver fastholdt.



## Fredninger

Ejendommen matr.nr. 3391b Sundbyøster, København - Amager Strandvej 110 er fredet og fastlagt som bevaringsværdig i lokalplanen.

På tegningen er angivet fredede bygninger.

## Bevaringsværdige bygninger

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en ny vurdering af bevaringsværdige bygninger i området. På baggrund af vurderingen er i alt fem bygninger fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen.

- Ejendommen matr.nr. 3391b Sundbyøster, København, Krimsvej 17 (mindre bygning nærmest Krimsvej) er ikke SAVE-registreret.
- Ejendommen matr.nr. 3391b Sundbyøster, København, Krimsvej 29) er ikke SAVE-registreret.
- Ejendommen matr.nr. 3391b Sundbyøster, København, Amager Strandvej 110 er fredet samt SAVE-registreret og klassificeret med værdien 3.
- Ejendommen matr.nr. 3627 Sundbyøster, København, Amager Strandvej 124 (hovedbygningen) er SAVE-registreret og klassificeret med værdien 5.
- Ejendommen matr.nr. 3627 Sundbyøster, København, Amager Strandvej 124 (den nordligste bygning) er ikke SAVE-registreret.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er en vurdering om, at det arkitektoniske udtryk og den kulturhistoriske værdi er høj for bygningerne, og at en udpegning kan medvirke til at fastholde områdes identitet.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.



- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdig bygning, der er fredet
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

*Bevaringsværdige bygninger udpeget med lokalplan Krimsvej II.*



*Krimsvvej 15, der er bevaringsværdig.*



*Krimsvvej 47, der er bevaringsværdig.*



*Amager Strandvej 124 - hovedbygning, der er bevaringsværdig.*

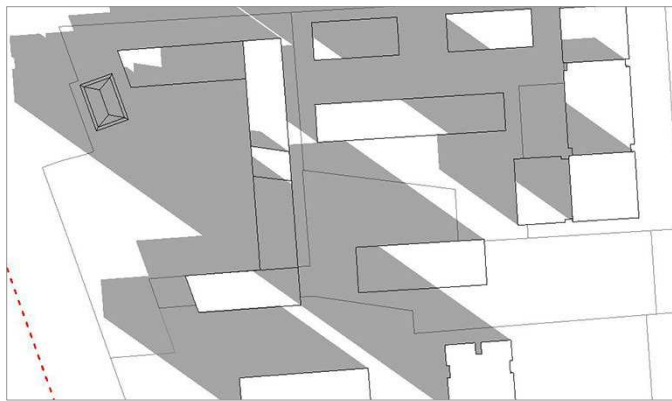


*Amager Strandvej 124 - Filipskolen, der er bevaringsværdig.*



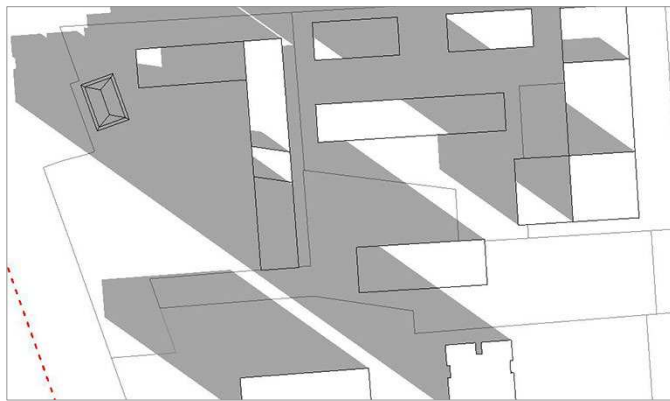
*Amager Strandvej 110, der er fredet og bevaringsværdig.*

## Muliggjort med hidtidige planer



21. marts kl. 9.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



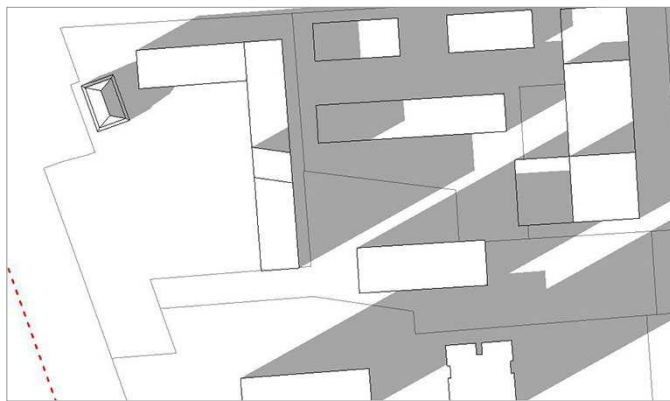
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer - Krimsvej 17B

Skyggediagrammerne viser byggemulighederne i byggefeltet på Krimsvej 17B, inkl. højden på lokalplanens muliggjorte trappe- og elevatorårne og mindre bebyggelser på tagterrassen. De justerede byggemuligheder vil medføre skyggeforhold i området, der er ændret i forhold til hvad der hidtil har været planlagt for. Det er dog vurderet, at det muliggjorte byggeri på Krimsvej 17B ikke vil have en væsentlig påvirkning af omgivelserne og at skyggerne herfra ligger inden for det forventelige.

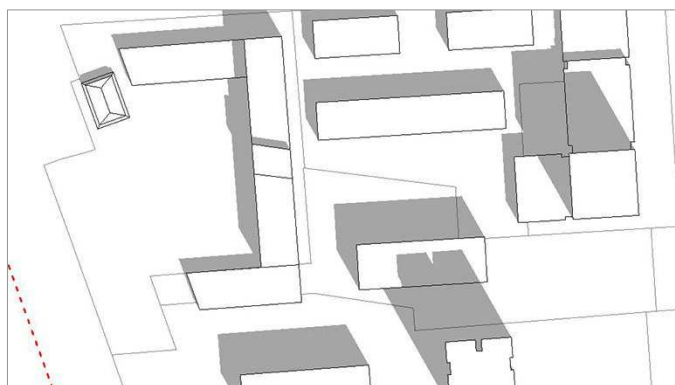
Illustrationer: Miami Ark.



## Muliggjort med hidtidige planer



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

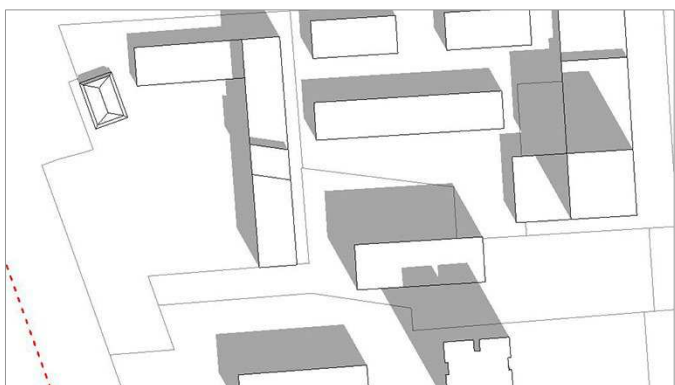


21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

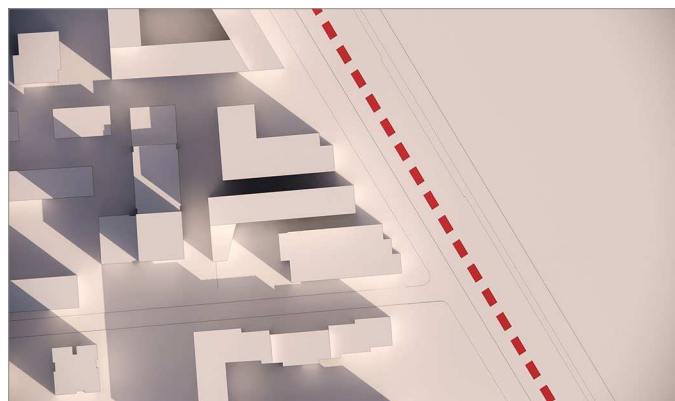


21. juni kl. 16.00



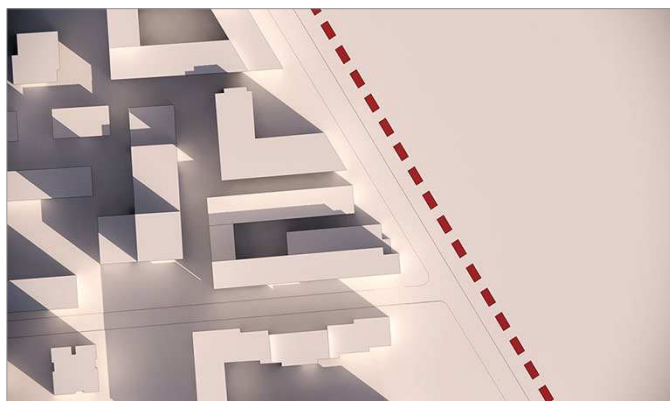
21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med hidtidige planer

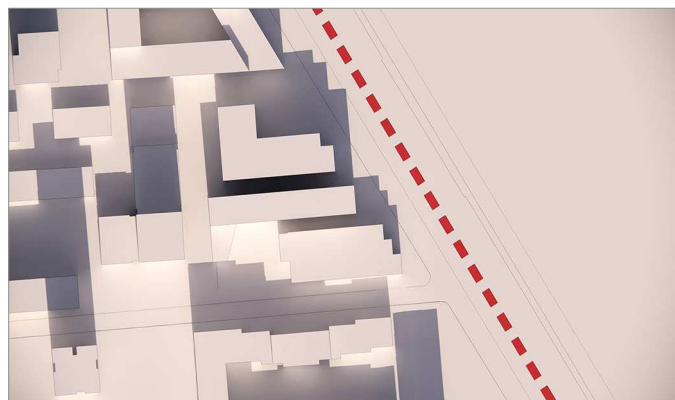


21. marts kl. 9.00

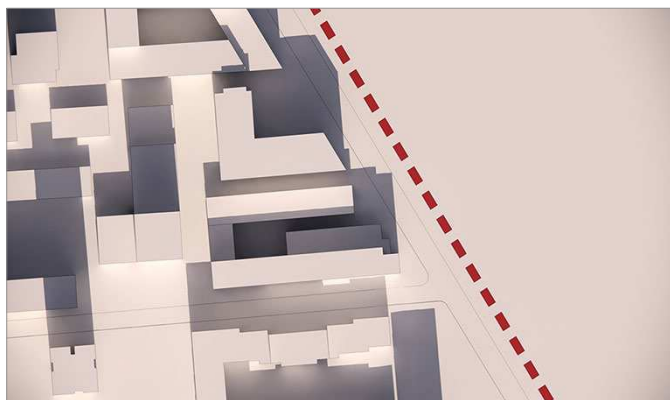
## Muliggjort med lokalplanen



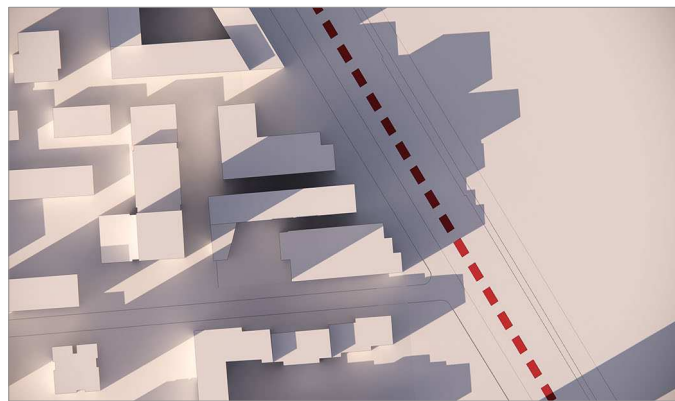
21. marts kl. 9.00



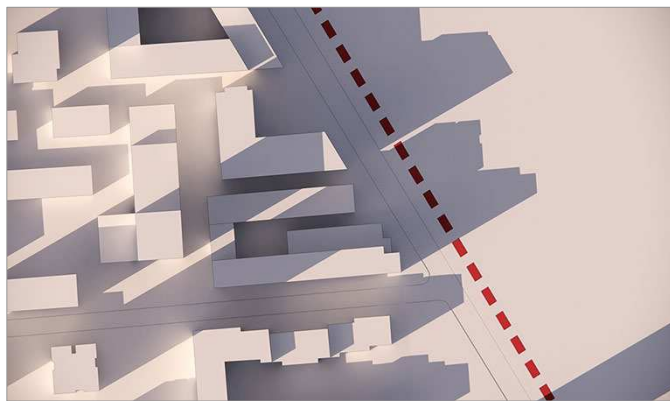
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



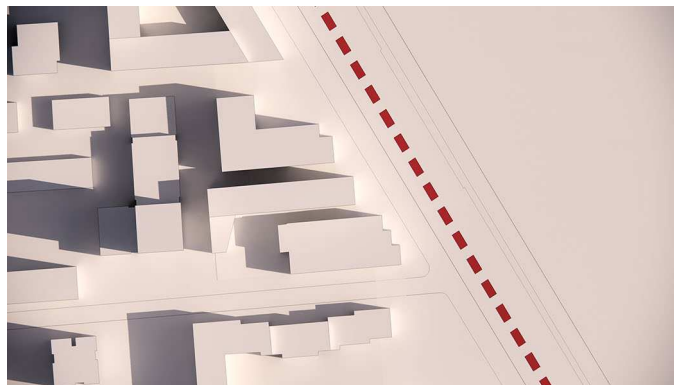
21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer - Amager Strandvej 124

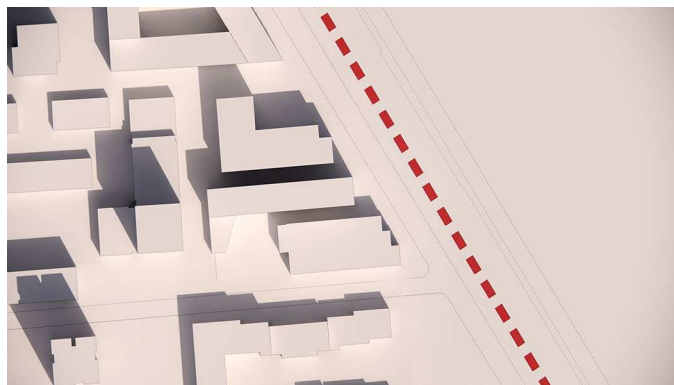
Skyggediagrammerne viser byggemulighederne på Amager Strandvej 124, inkl. højden på lokalplanens muliggjorte trappe- og elevatorårne og mindre bebyggelser på tagterrasser. De justerede byggemuligheder vil medføre skyggeforhold i området, der er ændret i forhold til hvad der hidtil har været planlagt for. Det er dog vurderet, at det muliggjorte byggeri på Krimsvej 124 ikke vil have en væsentlig påvirkning af omgivelserne og at skyggerne herfra ligger inden for det forventelige. Særligt fordi de nye byggemuligheder på Amager Strandvej 124 vil medføre mindre skyggepåvirkning af byggeriet mod nord end den hidtidige planlægning.

Illustrationer: Tegnestuen Vandkunsten.

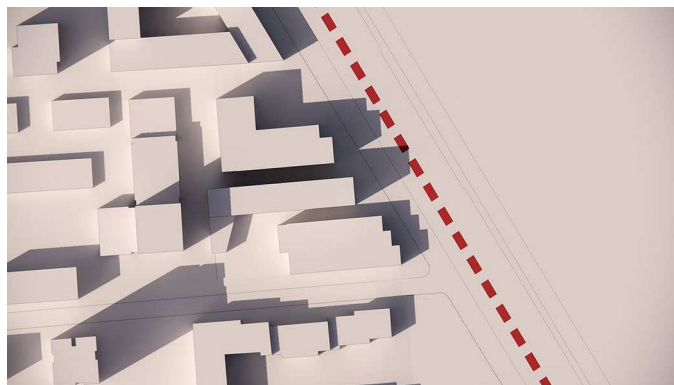
## Muliggjort med hidtidige planer



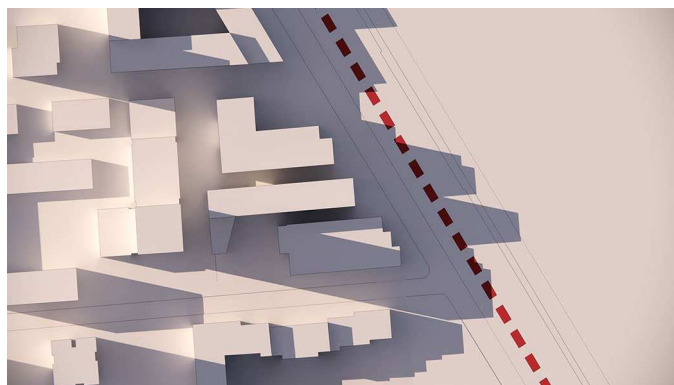
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

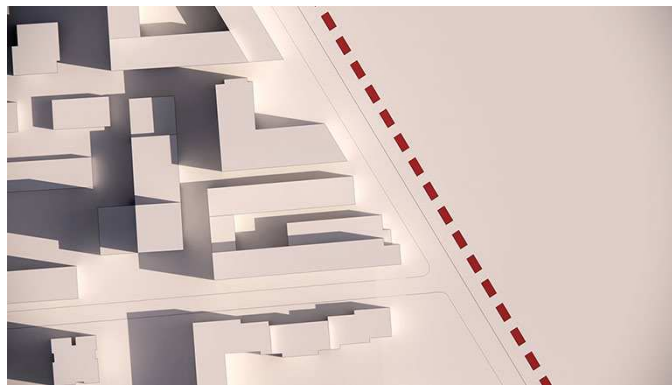


21. juni kl. 16.00

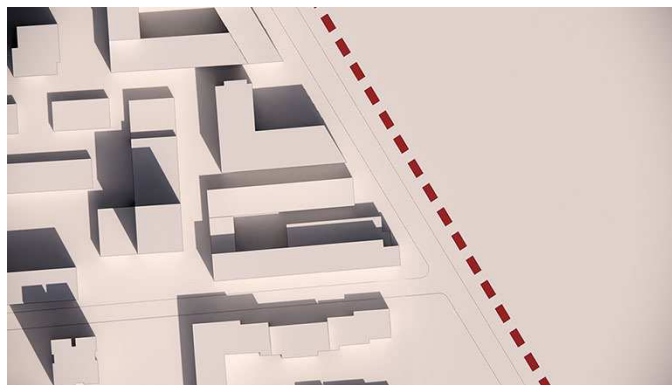


21. juni kl. 19.00

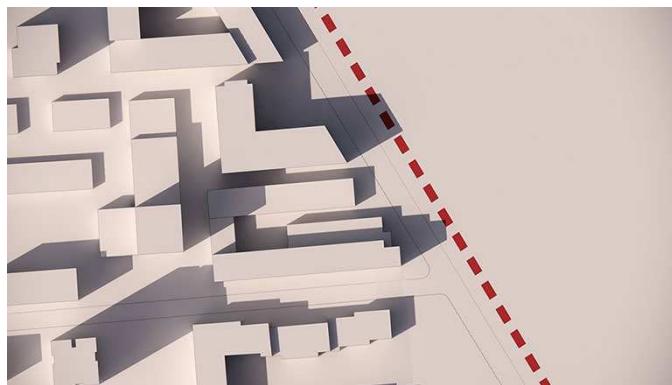
## Muliggjort med lokalplanen



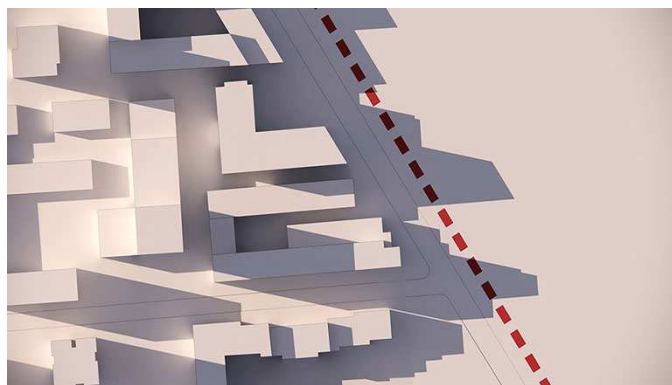
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

I området må der inden for bydelscentret mod nord være et butiksareal på 3.500 m<sup>2</sup>. I bydelscentret må butikker til dagligvarer have en størrelse på 1.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 2.000 m<sup>2</sup>. Uden for bydelscentret må der være et butiksareal på 1.000 m<sup>2</sup>. Højest halvdelen må anvendes til dagligvarebutik. Den enkelte udvalgsvarebutik må have en størrelse på 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må have en størrelse på 200 m<sup>2</sup> etageareal.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 130.

### Bygningshøjde

Den maksimale bygningshøjde kan i en lokalplan fastsættes til 27 m, og der kan endvidere fastlægges rammer for op til 9 punktvisse byggefeltet med mulighed for bebyggelse med en bygningshøjde på højst 64 m.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Lokalplan Krimsvej II er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

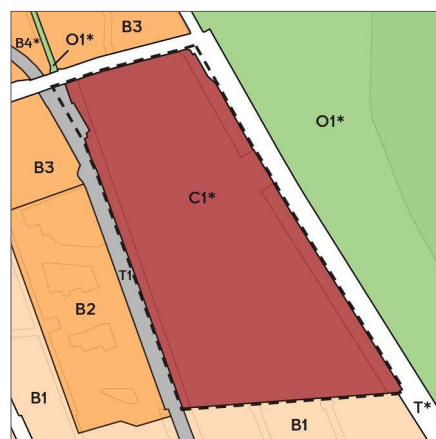
### Bydelsplan









Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.



-  Byudviklingsområde - 1. del af planperioden
-  Byudviklingsområde - 2. del af planperioden
-  Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.



-  B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
-  B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
-  C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
-  T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
-  T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
-  O1 Områder til fritidsområder m.v.
-  \* Områder med særlige bestemmelser
-  Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

Amager Øst Lokaludvalg har i deres seneste bydelsplan 2017-2020 opstillet en række målsætninger under visionen 'Fællesskabets grønne og mangfoldige bydel'. Blandt andet ønsker udvalget flere et varieret boligudbud og boliger til udsatte grupper og flere ungdomsboliger. Hele bydelsplanen kan ses på hjemmesiden: [www.aeolu.dk](http://www.aeolu.dk).

Amager Øst Lokaludvalg er i gang med at udarbejde en ny bydelsplan.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 287

Formålet med lokalplanen er at fastlægge, at området øst for Amagerbanen fortsat anvendes til erhvervsformål, at området vest for Amagerbanen fastlægges til boligformål og at skabe grundlag for at der etableres et stisystem fra nord til syd langs med Amagerbanen.

### Lokalplan 326 med tillæg 1 og 2

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for, at Prøvestenen fastholdes til havnerelateret erhverv og muliggøre opfyldninger til udvikelse af disse funktioner. Desuden skal der muliggøres opfyldninger til rekreative funktioner, herunder etableringen af en lystbådehavn syd for Prøvestenen, der skal ses som en del af Amager Strandpark.

Tillæg 1 udgør det planmæssige grundlag for etablering af Amager Strandpark i vandarealet ud for den oprindelige strandpark. Den nye strandø udgør et ca. 34 hektar stort areal ved opfyldning, som lokalplanen har muliggjort. Lokalplantillægget fastsætter desuden bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering med en byggemulighed på maksimalt 3.500 m<sup>2</sup> inden for byggefeltene på strandøen, udpeget af fredningen.

Tillæg 2 har til formål at muliggøre opførelse af 3 store vindmøller i et område på Prøvestenen, der er fastlagt til offentlige rekreative formål.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 590 Amager Strandpark blev lokalplanen ophævet for alle landarealer i strandparken.

### Lokalplan 346 Østamager III

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af et større delvist nedslidt industriområde til et attraktivt område for boliger, serviceerhverv og offentlige formål med udnyttelse af beliggenheden ved Amager Strandpark.

### Lokalplan 360

Formålet med lokalplan er at skabe rammerne for etablering af Metro etape 3 - Østamagerbanen - samt en strækning af den overordnede cykelrute "Amagerruten" langs hermed.

### Lokalplan 425 Krimsvej med tillæg 1 og 2

Formålet med lokalplanen er at udvikle det nu tidligere industrikvarter til et blandet bykvarter med boliger, erhverv, serviceerhverv butikker, cafeer, restauranter og lignende. Tillæg 1 omfatter en mindre del af området, mens tillæg 2 omfatter hele området. Begge tillæg justerer på byggemulighederne i området. Lokalplan 425 Krimsvej samt tillæg 1 og 2 ophæves i sin helhed med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### Lokalplan 503 Lergravsvej

Formålet er at færdiggøre og omdanne dette hidtidige industriområde på Østamager til et attraktivt område for boliger og serviceerhverv.



- Gældende lokalplaner
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## Lokalplan 590 Amager Strandpark

Formålet med lokalplanen er at skabe rammerne for udnyttelse af Amager Strandpark med rekreative funktioner og i mindre omfang byggeri på udvalgte steder.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges. Kravene til de forskellige projekttyper findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.



I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Stormflodssikring**

En del af lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,2 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger, der ifølge Kommuneplan 2019 kan blive ramt af stormflod, skal sikres på indtil 2,2 m. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.at.dk/](http://www.at.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 847a, 847c, 847d, 1776a, 3627, 4200 og en del af 3825 Sundbyøster, København er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven. Den øvrige del af området er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)



## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1776a, 1776b, 1a, 3391a, 3391b, 3618, 3627, 3770, 3790, 3825, 4107, 4186, 4190, 4195, 4196, 4200, 4206a, 4206b, 4206c, 4206d, 4206e, 4206f, 4206g, 4206h, 4206i, 4206k, 4206l, 4206m, 4206n, 4206o, 4206p, 4206q, 4206r, 4206s, 4222, 4226, 4227, 4395, 4498a, 61a, 61c, 61d, 643a, 643ab, 643ac, 643ad, 643ae, 643af, 643ag, 643ah, 643ai, 643ak, 643al, 643am, 643an, 643ao, 643ap, 643aq, 643ar, 643as, 643at, 643b, 643c, 643d, 643e, 643f, 643g, 643h, 643i, 643k, 643l, 643m, 643n, 643o, 643p, 643q, 643r, 643s, 643t, 643u, 643v, 643x, 643y, 643z, 643æ, 643ø, 643aa, 847a, 847b, 847c, 847d, 7000as og 7000d Sundbyøster, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) og alle parceller, der efter den 2. september 2022 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C, D, E, F og G, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

## Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 75 % af det mulige bruttoetageareal. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Indtil 30 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5 e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

## Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.  
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-ejne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

## Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### Kommentar

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

## Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### Kommentar

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*



#### **Stk. 6. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening) som skønnes forenelig med boliganvendelsen, samt forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

#### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for bydelscentret vist på tegning 2a, er 3.500 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik i bydelscentret må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik i bydelscentret må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres uden for bydelscentret vist på tegning 2a, er 1.000 m<sup>2</sup>. Højst halvdelen må anvendes til dagligvarebutik. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> etageareal.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 3.292 m<sup>2</sup> pr. 25. oktober 2022.*

#### **Stk. 8. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser. Dog må der ikke etableres nye vendepladser i forbindelse med tværveje og tværstien vist på tegning 3a.

#### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

- a) Vejtype a (Krimsvvej) fastlægges med en placering som vist på tegning 3a.

Den nordvestlige del af Krimsvvej skal anlægges som stationstorv for Øresund Station med cykelparkering.

Der skal etableres en stiforbindelse a på stationstorvet med en placering som vist på tegning 7a. Placeringen af stiforbindelsen kan afvige fra den viste.

- b) Vejtype b (Amager Strandvej) fastlægges med en placering som vist på tegning 3a.

Fortovsarealer på vestsiden af vejtype b kan indgå som en del af et promenadeområde langs vejen.

- c) Tværvejene 1, 2, 3, 5 og 6 fastlægges i en bredde af 6-10 m og en placering som vist på tegning 3a.

- d) Tværvæg 4 som vist på tegning 3a fastlægges i en bredde af 10 m med kørespor og fortov i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit A-A på tegning 3b.
- e) Tværstien fastlægges i en bredde af 4-10 m og en placering som vist på tegning 3a.
- f) I delområde F udlægges areal til fortov på den vestlige side af vejtype b. Udformningen skal ske som vist i snit B-B på tegning 3b.
- g) Vejtype a, vejtype b, tværeveje og tværstien er fællesanlæg.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 3. Overkørsler**

Nye overkørsler skal etableres mod de tværeveje og tværstien, der er vist på tegning 3a.

### **Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

### **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### **Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1-6 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m <sup>2</sup> , undtagen areal til idrætshaller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>
Butikker til pladskrævende varer:	1 plads pr. 71 m <sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Højest 2/3 af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn.

#### *Delområde B*

På matr.nr. 3618 Sundbyøster, København skal vejadgang til parkeringspladser på terræn og parkeringskældre etableres mod Tværvej 4.

#### *Delområde F*

Der kan etableres op til 10 bilparkeringspladser på terræn i delområde F. Bilparkeringen på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

## **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller end den, der i øvrigt gælder for erhverv.



Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger,  
ungdomsboliger,  
erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Grundskoler: 1 plads pr. 600 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

#### *Delområde F*

Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

Adgang til cykelparkeringskælder skal etableres som en udvendig rampe til cykelkælder, som vist på tegning 3a.

Cykelparkering på terræn for byggeri i delområde F skal placeres inden for arealerne vist på tegning 4.

### **Kommentar**

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

### **Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret de i § 5, stk. 1 og 2 fastlagte bilparkeringspladser og cykelparkeringspladser til bebyggelsen.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

#### *Bebyggelsesprocent*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for området under ét.

#### *Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5a.

Bebyggelse i delområde F skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.

- b) I byggefeltene med bygningsbetegnelsen a på tegning 5b, skal byggeri opføres som højhuse.

I byggefeltene, der er angivet med bygningsbetegnelsen b på tegning 5b, skal byggeri opføres som stokbebyggelse.

I byggefeltene, der er angivet med bygningsbetegnelsen c på tegning 5b, skal byggeri opføres som rækkehusbebyggelse.

I byggefeltene, der er angivet med bygningsbetegnelsen d på tegning 5b, skal byggeri opføres som karrébebyggelse.

I byggefeltene, der er angivet med bygningsbetegnelsen e på tegning 5b, skal byggeri opføres som anden bebyggelse.

### Kommentar

*Der er ikke fastlagt en bygningsbetegnelse for bevaringsværdige bygninger.*

- c) Der skal placeres en port i delområde A, som vist på tegning 5c. Porten skal etableres i bygningens stueetage, og den skal have en bredde på 2,5-4 m og en loftshøjde på mindst 3,6 m.

Der skal placeres en port i delområde F, som vist på tegning 5c. Porten skal etableres i bygningens stueetage, og den skal have en bredde på mindst 2,4 m og en loftshøjde på mindst 3,5 m.

Der kan etableres porte andre steder i området.

- d) Der fastlægges en byggelinje mod vejtype a, Øresundsvej og vejtype b som vist på tegning 5a. På de enkelte ejendomme skal al byggeri etableres inden for byggelinjen.

Mod vejtype b kan der dog etableres brandtrapper samt altaner og karnapper uden for byggelinjen fra 1. etage og op.

På stationstorvet kan der etableres tekniske anlæg og mindre bygninger med tilknytning til metroen.

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade at brandtrapper samt altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltene vist på tegning 5a.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal.

- b) Bygninger skal opføres i højst 27 m.

- c) I delområde A må bygninger opføres med en bygningshøjde på højst 18 m målt fra 263 cm DVR.

- d) I delområde B og F må nybyggerier højst opføres med de på tegning 5a viste bygningshøjder.

- e) I delområde E må bygninger opføres med en bygningshøjde på højst 6,5 m eksklusiv værn om tagterrasser.

- f) I byggefeltene med bygningsbetegnelsen a, skal bygninger opføres med de på tegning 5a viste etageantal og en bygningshøjde på

højest 64 m. Alternativt må byggerier i byggefelterne angivet med bygningsbetegnelsen a opføres i højst 6 etager og en bygningshøjde på højst 27 m.

- g) I byggefelterne med bygningsbetegnelsen d, skal bygninger opføres som lukkede eller åbne karréer som angivet på tegning 5a med forskelligt etageantal inden for den enkelte karrébebyggelse. Tagetagen skal være udformet med et terrasseret eller et kamtakket forløb, herunder med penthouseetage og/eller taghave.
- h) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 1,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 1,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

- i) Teknik- og Miljøudvalget kan ved eksisterende byggerier dispensere til tekniske anlæg på taget, der er tilpasset tagformen og er en integreret del af bebyggelsens arkitektur.
- j) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bygningshøjden og etageantallet, fastsat oven for, overskrides for elevator- og trappetårne, når det er nødvendigt for at give adgang til uden-dørs areal på tag.

*Delområderne B og F*

- k) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag. Dog må der ikke etableres elevator- og trappetårne over 6. etage (5. sal).

#### **Stk. 4. Husdybde og længde**

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen a*

- a) Husdybden og -bredden over den 6. etage må ikke overstige 17,5 x 17,5 m.

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen b*

- b) Husdybden må ikke overstige 10 m og huslængden må ikke overstige 40 m.

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen c*

- c) Husdybden må ikke overstige 10 m og bredden på den enkelte bolig må ikke overstige 8 m.

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

- a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bygningshøjden og etageantallet, fastsat i § 6, stk. 3, overskrides for mindre bygninger på tag.

*Delområderne B og F*

- c) I delområderne B og F må mindre bebyggelser, herunder skure, o.lign., der bliver etableret på tagterrasser, etableres udover den højde og det etageantal, der er fastlagt i § 6, stk. 3. Dog må der ikke etableres mindre bebyggelser over 6. etage (5. sal).

## **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5b må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Hvis den på tegning 5b viste fredede bebyggelse ændrer status, så den ikke længere er fredet, må den ikke ændres, ombygges eller nedrives. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsen ændres, ombygges eller nedrives.
- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

*Bestemmelsen muliggør også dispensation til de påbygninger af bevaringsværdige bygninger, der er vist på tegning 5b.*

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Materialerne skal være metal, pudset tegl, blank mur, glas, træ, beton og natursten.



Facadebegrønning, solcellepaneler, isolerende natskodder for vinduer og døre eller lignende skal være en integreret del af det arkitektoniske udtryk.

Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- b) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- c) Farverne skal tilpasses områdets karakter.
- d) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og/eller døre. Ligeledes kan gavlene etableres med begrønning eller solceller.

Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.

- e) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen a*

- f) De enkelte højhuse skal have en identitetsskabende og signalvirkende arkitektur, som har et varieret og individuelt formudtryk.

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen b*

- g) I de enkelte byggefelter skal stokbebyggelserne udformes med åbne facader, dvs. med altaner, karnapmotiver eller lignende. Stokbebyggelsen kan desuden udføres med en penthouseetage i den øverst muliggjorte etage.

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen c*

- h) I de enkelte byggefelter skal rækkehusbebyggelsen have et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen d*

- i) I de enkelte byggefelter skal karrébebyggelsen fremstå med et varieret arkitektonisk udtryk.

*Byggefelter med bygningsbetegnelsen e*

- j) I de enkelte byggefelter skal bebyggelsen fremstå med et varieret arkitektonisk udtryk.

*Delområde A*

- k) Facader skal udføres i tegl.

Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.

- l) Vinduer skal udføres som åbninger i den murede bygningsflade.
- m) Bygningens hjørner skal udføres med en særlig arkitektonisk bearbejdning.
- n) I gårdrummet i delområde A skal facader og tag på cykel- og affaldsskure begrønnes.

*Delområde F*

- o) Høje kælderetager og stueetagen (1. etage) skal opdeles i både lodrette og vandrette enheder. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer og farver.

De lodrette og vandrette enheder skal markeres med facadeelementer/gesimser/facadebånd i beton.

- p) Facade a, vist på tegning 6 skal opdeles i seks vandrette enheder. Hver facadeenhed skal markeres ved sammenhængende altaner i hele facadens længde. Dog skal overgangen imellem den næstøverste og den øverste enhed markeres med en sammenhængende solafskærmning i hele facadens længde.
- q) På facade b, vist på tegning 6 skal 2. etage (1. sal) til 5. etage (4. sal) opdeles i 4 vandrette enheder. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i gesimser/facadebånd i hele facadens længde.
- De lodrette og vandrette enheder skal markeres med facadeelementer/gesimser/facadebånd i metal.

### Kommentar

*Hvor nybyggeri bliver etableret med en høj kælderetage, vil kælderetagen og stueetagen (1. etage) blive betragtet som én enhed.*

- r) Ved høje kælderetager og 1. etage (stueetagen) skal materialerne være i beton og blank mur.
- s) Fra 2. etage (1. sal) til 6. etage (5. sal) skal materialerne være i metal.
- t) Facader i beton skal være i materialets naturlige farve eller indfarvet i en lys grå farve.
- Facader i blank mur skal være røde.
- Facader i metal skal være i metallens naturlige farve.
- Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- u) Mindre bygningsdele kan være i andre materialer. Trappe- og elevatorårne skal dog være i metal.

#### Delområde G

- v) Den øverst muliggjorte etage på matr.nr. 4107 Sundbyøster, København må max. udgøre 250 m<sup>2</sup>.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksfacader, der rækker udover den enkelte bygningsenhed.
- c) Vinduer må ikke være i plastik.
- d) Døre må ikke være i plastik.
- e) Bebyggelse ved veje og stier skal have hovedadgang i facaden mod disse.
- Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage-mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udledes. Dette gælder dog ikke for boligbyggeri i delområde F.

#### Delområde A

- f) Vinduer og døre skal udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i træ og metal.
- g) Stueetager til publikumsorienteret serviceerhverv skal udformes med mindst 60 % transparente glaspartier, så der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.

- h) Der skal etableres adgang til terrasser og kantzoner fra boliger i stueetagen.

*Delområde F*

- i) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage (1. sal) og op.
- j) På facade a og b, vist på tegning 6, skal vinduer og døre fra 2. etage (1. sal) til 6. etage (5. sal), der har gående rammer/partier, have rammer i træ i materialets naturlige farve.  
  
På facade a og b, vist på tegning 6, skal vinduer og døre fra 2. etage (1. sal) til 6. etage (5. sal), der har stående rammer/partier, have rammer i metal i materialets naturlige farve.

### **Stk. 3. Altaner, karnapper og solafskærmning**

- a) Boliger fra 2. etage og op, som ikke har privat terrasse eller privat tagterrasse, skal have opholdsaltaner.

*Delområde A*

- b) Værn om altaner skal udformes som en spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparent.

*Delområde F*

- c) Der må ikke etableres karnapper.
- d) På facade a, vist på tegning 6, skal altaner have et fremspring fra facaden på mindst 90 cm og højst 150 cm målt fra facaden.  
  
Altanerne må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet.  
  
Mindst 45 % af altanernes altanbunde skal være i metalgitter eller perforeret metal. Procentdelen skal beregnes for hver række af sammenhængende altaner, der opdeler facaden i vandrette enheder.
- e) På facade a, vist på tegning 6, skal skærme imellem de enkelte, sammenhængende altaner være i metalgitter, perforeret metal, metalwires eller træ.
- f) På facade a, vist på tegning 6, skal solafskærmning i overgangen imellem den næstøverste og den øverste enhed flugte med taget/tagterrassen i hele facadens længde. Solafskærmningen skal etableres i metalgitter.
- g) På facade b, vist på tegning 6, må der kun etableres franske altaner med et fremspring på max. 30 cm målt fra facaden.  
  
Altanerne må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet.
- h) På facade b, vist på tegning 6, må max. 30 % af den samlede facadelængde bestå af franske altaner. Procentdelen skal beregnes for hver etage for sig.
- i) På facade b, vist på tegning 6, må der ikke monteres solafskærmning på facaden.
- j) På facade a, vist på tegning 6, skal hver række af sammenhængende altaner, der opdeler facaden i vandrette enheder, være åbne på tre sider.

Franske altaner skal være åbne.

Altanværn skal være i lodrette, spinkle metalbalustre eller et spinkelt net i metal. Håndlister skal være i træ.

- k) Materialer i metal skal være i metallets naturlige farve.  
Materialer i træ skal være i træets naturlige farve.  
Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage kan udformes med tagterrasser, begrønning og solceller.
- b) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3h.

##### *Delområde A*

- c) Flade tage skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

##### *Delområde E*

- d) Værn omkring tagterrasser skal fastgøres på indersiden af murkronen, så værnet trækkes ca. 30 cm tilbage fra facaden. Værn udføres transparent eller som metalgelænder.

##### *Delområde F*

- e) Tage skal være flade. Det gælder dog ikke tage på legehuse.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- i) Der må ikke etableres tagterrasser over 6. etage (5. sal).
- j) Værn omkring tagterrasser skal være i lodrette, spinkle metalbalustre eller et spinkelt net i metal. Farverne skal være i en lys grå farve.  
Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- k) Værn omkring tagterrasser med tilknytning til grundskolen/institutionen kan suppleres med klart glas af hensyn til støj.
- l) Værn, der bliver etableret på tagterrasser, kan etableres udover den på tegning 5a viste bygningshøjde.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Stormflodssikring**

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,2 m over dagligt vande. Bestemmelsen gælder for det på tegning 8 viste område.



## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### Kommentar

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### Stk. 2. Afbigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til afvigelse fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

### Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7d viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplægning i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

#### **Stk. 4. Bevaringsværdig beplantning**

Bevaringsværdig beplantning, vist på tegning 7d, må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fjernes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fjernelse af beplantningen efter en vurdering af beplantningens alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis beplantningen er kritisk syg, død eller ødelagt i en storm (naturligt forfald).

#### **Stk. 5. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 6. Terrænregulering**

Terrænet skal reguleres, så det tilpasses de omkringliggende ejendomme.

#### **Stk. 7. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

- a) Ubebyggede arealer skal underopdeles med forskellige belægnings- og beplantninger.  
  
De ubebyggede arealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge i området.  
  
De ubebyggede arealer skal rumme varierede funktioner.
- b) Der skal være en stiforbindelse b parallelt med vejtype b, som vist på tegning 7a. På hele strækningen skal stiforbindelsen anlægges som et sammenhængende promenadeområde, der skal bestå af de ubebyggede arealer mellem bebyggelsen vest for vejen og fortovets forkant.
- c) Boliger i stueetager skal forsynes med forhaver, og rækkehuse skal forsynes med haver.  
  
Rækkehushaver i delområde D, der ligger ud til byrum F2 beskrevet i § 8, stk. 8, skal have en dybde på max. 5 m. I delområdet skal der være udgang fra rækkehushaverne til byrummet.
- d) Der skal være en stiforbindelse c, som vist på tegning 7a. Stien skal markeres i belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.  
  
En del af stien kan etableres som en del af fortovet langs Tværvej 4 og 5 samt tværstien.
- e) Ubebyggede arealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Dette gælder dog ikke for haver og forhaver, der etableres til boliger i stueetagen.
- f) Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Friarealer til institutioner og grundskoler skal kunne anvendes af andre uden for institutionens eller grundskolens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.
- g) Byrum, kantzoner, gårdrum og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7d.

- h) Byrum måles fra kantzonens yderkant.
- i) Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.
- j) Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.
- k) Stiforbindelse b langs Amager Strandvej er et fællesanlæg.

## **Stk. 8. Indretning af byrum, gårdrum og tagterrasser**

### *Byrum F*

- a) Der skal være legepladser til lege- og sportsaktiviteter og siddemuligheder.
- b) I byrum F1 skal mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal være bede med beplantning.
- c) I Byrum F2 skal mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal være bede med beplantning i form af blomster, buske el.lign.
- d) Der skal være en stiforbindelse c, som vist på tegning 7a. Stien skal markeres i belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.

### *Byrum G*

- e) Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

### *Byrum J*

- f) Der skal indrettes en plads med siddemuligheder og anlæg til aktiviteter.
- g) Pladsen skal udformes under hensyntagen til stiforbindelse a (promenadeområdet) langs Amager Strandvej.
- h) I overgangen mellem byrum J og gårdrum A skal der etableres trapper, åbne værn, begrønning og siddemuligheder.
- i) Der skal være en stiforbindelse c, som vist på tegning 7a. Stien skal indpasses i byrummet og markeres i belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.

### *Gårdrum A*

- j) I gårdrum A skal mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal være bede med beplantning i form af græsser, buske og træer.
- k) Der skal være en legeplads og siddemuligheder.

### *Tagterrasser i delområde B*

- l) Udover trappe- og elevatortårne må der opføres mindre, fritliggende bygninger på de tagterrasser i delområdet, der knytter sig til byggeriets anvendelse. De mindre bygninger skal være drivhuse eller lignende. Det samlede areal af de mindre bebyggelser på tagterrassen må højst være 50 m<sup>2</sup>.
- m) Mindre, fritliggende bygninger, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1,5 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

### *Tagterrasser i delområde F*

- n) Mindst 7 % af det samlede areal på tagterrasser, der udgør friareal for grundskolen/institutionen i delområdet skal være bede med beplantning.

o) Mindst 40 % af det samlede areal på tagterrasser, der udgør friareal for boliger i delområdet, skal være bede med beplantning.

p) Udover trappe- og elevatortårne må der opføres mindre, fritliggende bygninger på de tagterrasser i delområdet, der knytter sig til grundskolen/institutionen i delområdet. De mindre bygninger kan være skure, drivhuse, legehuse og lignende.

Det samlede areal af de mindre bebyggelser på tagterrasser, der knytter sig til grundskolen/institutionen, må højst være 50 m<sup>2</sup>. Den enkelte mindre bebyggelse må højst være 10 m<sup>2</sup>.

Der må opføres boldbure på de tagterrasser, der udgør friareal for grundskolen/institutionen i delområdet.

Mindre bygninger, boldbure o.lign., der bliver etableret på tagterrasser med tilknytning til grundskolen/institutionen, kan etableres udover den på tegning 5a viste højde og etageantal.

q) Udover trappe- og elevatortårne må der opføres mindre, fritliggende bygninger på de tagterrasser, der knytter sig til boliger i delområdet. De mindre bygninger skal være drivhuse eller lignende.

Det samlede areal af de mindre bebyggelser på tagterrasser, der knytter sig til boliger, må højst være 125 m<sup>2</sup>. Den enkelte mindre bebyggelse må højst være 25 m<sup>2</sup>.

På tagterrasser, der knytter sig til boliger, må der også etableres pergolaer.

Drivhuse og lignende samt pergolaer, der bliver etableret på tagterrasser med tilknytning til boliger, kan etableres udover den på tegning 5a viste højde. Dog må der ikke etableres drivhuse og lignende eller pergolaer over 6. etage (5. sal).

r) Mindre, fritliggende bygninger, pergolaer og lignende, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1,5 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

## Stk. 9. Indretning af kantzoner

*Kantzone a - Kantzoner ved boliger mod gade*

a) Kantzonen skal have en dybde på 1,5-3 m målt fra facaden.

b) I kantzonen skal der anvendes materialer, der svarer til bebyggelsens primære facader.

c) I kantzonen skal der være en kontakt mellem stueetagen og arealet, der ligger omkring kantzonen.

Gelændere og værn, der har en højde på mere end 1,5 m skal fremstå åbne.

d) Hvor kantzonen ligger mere end 0,8 m over det omkringliggende terræn, skal kantzonen etableres med nedtrapninger, som vist på tegning 7c.

*Kantzone b - Kantzoner ved boliger mod gårdrum*

e) Kantzonen skal udformes som forhaver/terrasser og være afgrænset af mure på højst 1 m, som vist på tegning 7c.

f) I kantzonen skal der anvendes materialer, der svarer til bebyggelsens primære facader.

g) I kantzonen skal der plantes flerstammede træer og buskbeplantning.



#### *Kantzone c - Kantzoner ved erhverv*

- h) I kantzonen skal der være en kontakt mellem stueetagen og area-  
lerne, der ligger omkring kantzonen.
- i) Kantzonen skal indrettes med siddemuligheder.
- j) Kantzonen kan indrettes til udeservering, hvor stueetagen anven-  
des til publikumsorienteret serviceerhverv.

#### *Kantzone d*

- k) Kantzonen skal have en dybde på mindst 0,9 m målt fra facaden.
- l) Kantzonen skal indrettes med cykelparkering samt bede med klat-  
replanter og træer.

#### *Kantzone e*

- m) Kantzonen skal have en dybde på mindst 0,4 m målt fra værnet om-  
kring rampen til cykelkælderen.
- n) I hele kantzonen skal der etableres et bed med beplant-  
ning, der er hævet mindst 0,4 m i forhold til terrænet.

#### *Generelt*

- o) Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

### **Stk. 10. Beplantning**

- a) I delområderne A, B, D og F skal der være beplantning, som vist på  
tegning 7d.

I kantzone b skal der være beplantning som beskrevet i § 8, stk. 9.

#### *Vejtype b - parallelvejen Amager Strandvej*

- b) Øst for vejtype b og stiforbindelse b skal der plantes 38 stk. nye  
træer. De nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes,  
på mindst 20 - 25 cm, og de nye træer skal på det konkrete sted  
kunne opnå en højde på mindst 10 m.

#### *Delområde A*

- c) Udover træerne øst for vejtype b og stiforbindelse b skal der i hele  
delområde A plantes mindst 27 stk. nye træer, som ikke må fældes.

I byrum J i delområde A skal der plantes mindst 7 stk. nye træer,  
som har en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm.  
De øvrige 20 træer i delområde A skal have en stammeomkreds, når  
de plantes, på mindst 14-16 cm.

#### *Delområde B*

- d) I hele delområde B skal der plantes 15 stk. nye træer, som ikke må  
fældes.

I byrum G i delområde B skal der plantes mindst 8 stk. nye træer  
som har en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm.  
De øvrige 7 træer i byrum F2 i delområde B skal have en stamme-  
omkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

#### *Delområde D*

- e) I byrum F1 i delområde B skal der plantes mindst 6 stk. nye træer  
som har en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

#### *Delområde F*

- f) Udover træerne øst for vejtype b og stiforbindelse b skal der i hele  
delområde F plantes mindst 6 stk. nye træer, som ikke må fældes.

De 6 nye træer vest for vejtype b og stiforbindelse b skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 10-12 cm.

*Delområde E og G*

- g) I delområde E og G skal der langs tværveje, tværstien og legepladser plantes nye træer, som ikke må fældes. De nye træer langs tværveje og stier skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

*Generelt*

- h) Bilparkeringsarealer på terræn skal indrettes med træer, som ikke må fældes. Dette gælder dog ikke for bilparkeringsarealer langs Krimsvej.

Nye træer ved bilparkeringsarealer på terræn skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

- i) Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*

### **Stk. 11. Regnbede**

Byrum og gårdrum vist på tegning 7a skal have render/kanaler /regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede skal der være beplantning i form af siv, græsser, og eventuelt træer.

### **Stk. 12. Betingelse for ibrugtagning**

I området er det en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er plantet træer ved de parkeringspladser på terræn, der knytter sig til byggeriet.

I delområderne A, B, D og F er det en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7d viste nye træer på bebyggelsens ejendom er plantet.

I delområde E og G er det en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der på bebyggelsens ejendom er plantet nye træer langs tværveje, tværstien og legepladser.

På matr.nr. 4222, 4226 og 4227 Sundbyøster, København er det en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der på matr.nr. 1a Sundbyøster, København er plantet nye træer jf. § 8, stk. 10b.

### **Stk. 13. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### Kommentar

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

### Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

- a) For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2a og b fastlagte vejtype a og vejtype b.
- b) For ejendomme, der grænser op til stiforbindelse b gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 8, stk. 7b fastlagte stiforbindelse b/promenadeområde på ejendommen.
- c) For ejendomme, der grænser op til en tværvej gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2c fastlagte tværvej, som ejendommen har vejadgang til.
- d) For ejendomme, der grænser op til tværstien gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2e fastlagte tværsti.
- e) For delområderne B og F gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2d fastlagte Tværvej 4.
- f) For delområde D gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 2c og e fastlagte Tværvej 3 og Tværsti.
- g) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

*Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12. Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.*

## § 12. Grundejerforening

### Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

### Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

### Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

### Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 2a, b, c, d, e og f samt § 8, stk. 7b, fastlagte veje, tværsti og stiforbindelser.



### **Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### **§ 13. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlige.

### **§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 425 Krimsvej bekendtgjort den 15. september 2009 ophæves i sin helhed.

Tillæg 1 til lokalplan 425 Krimsvej bekendtgjort den 6. juli 2016 ophæves i sin helhed.

Tillæg 2 til lokalplan 425 Krimsvej bekendtgjort den 7. juli 2017 ophæves i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

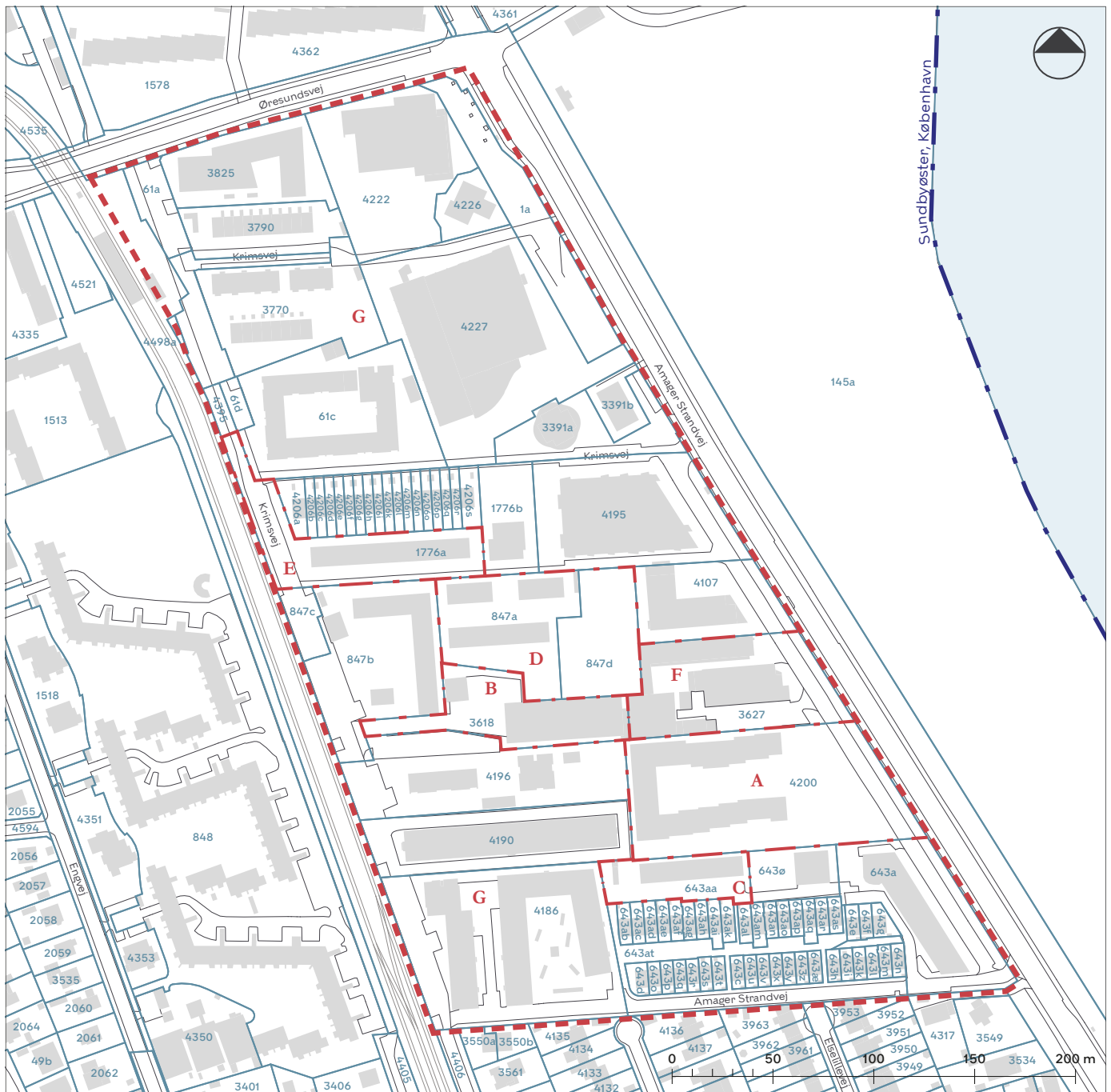
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

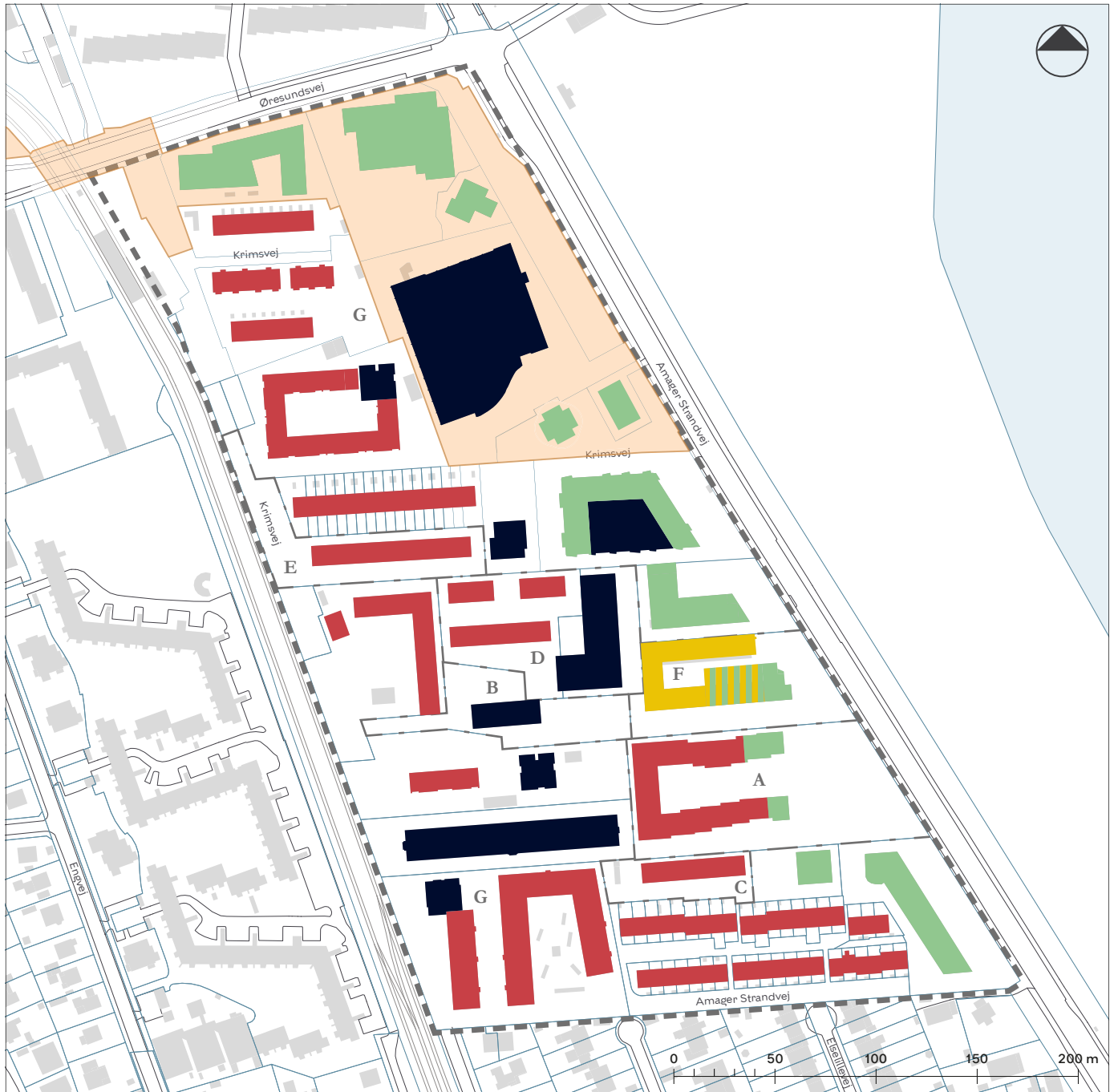
A-G Delområde












XX Matrikel

- . - Ejerlavsgænse

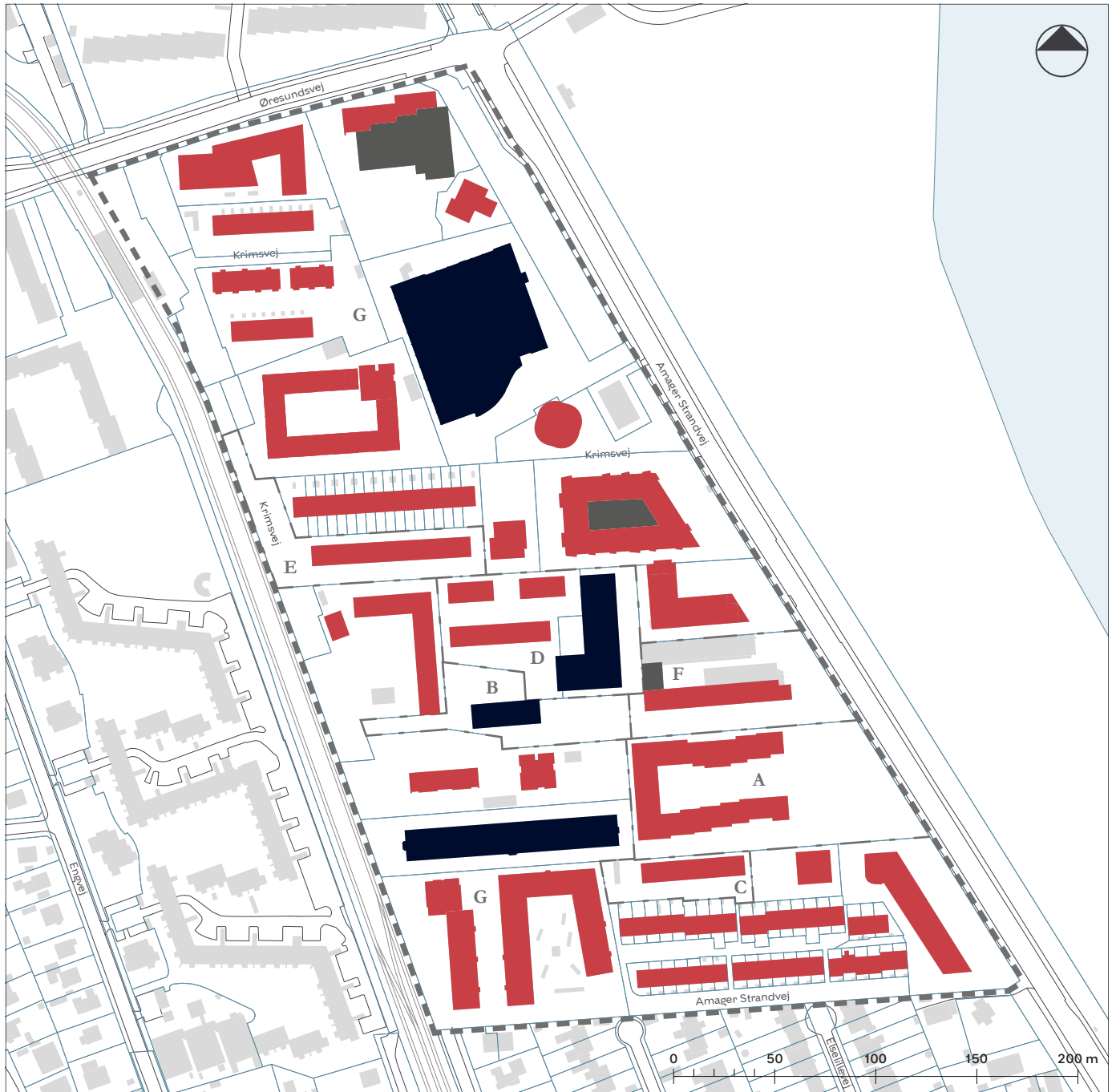
■ Eksisterende bygning

# Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- |   |                                     |   |                               |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Bolig                               |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Erhverv                             |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv |  | Delområde                     |
|  | Bolig/Institution/Grundskole        |  | Matrikel                      |
|  | Institution/Grundskole              |  | Eksisterende bygning          |
|   |                                     |  | Bydelscenter                  |

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



Bolig

Erhverv

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

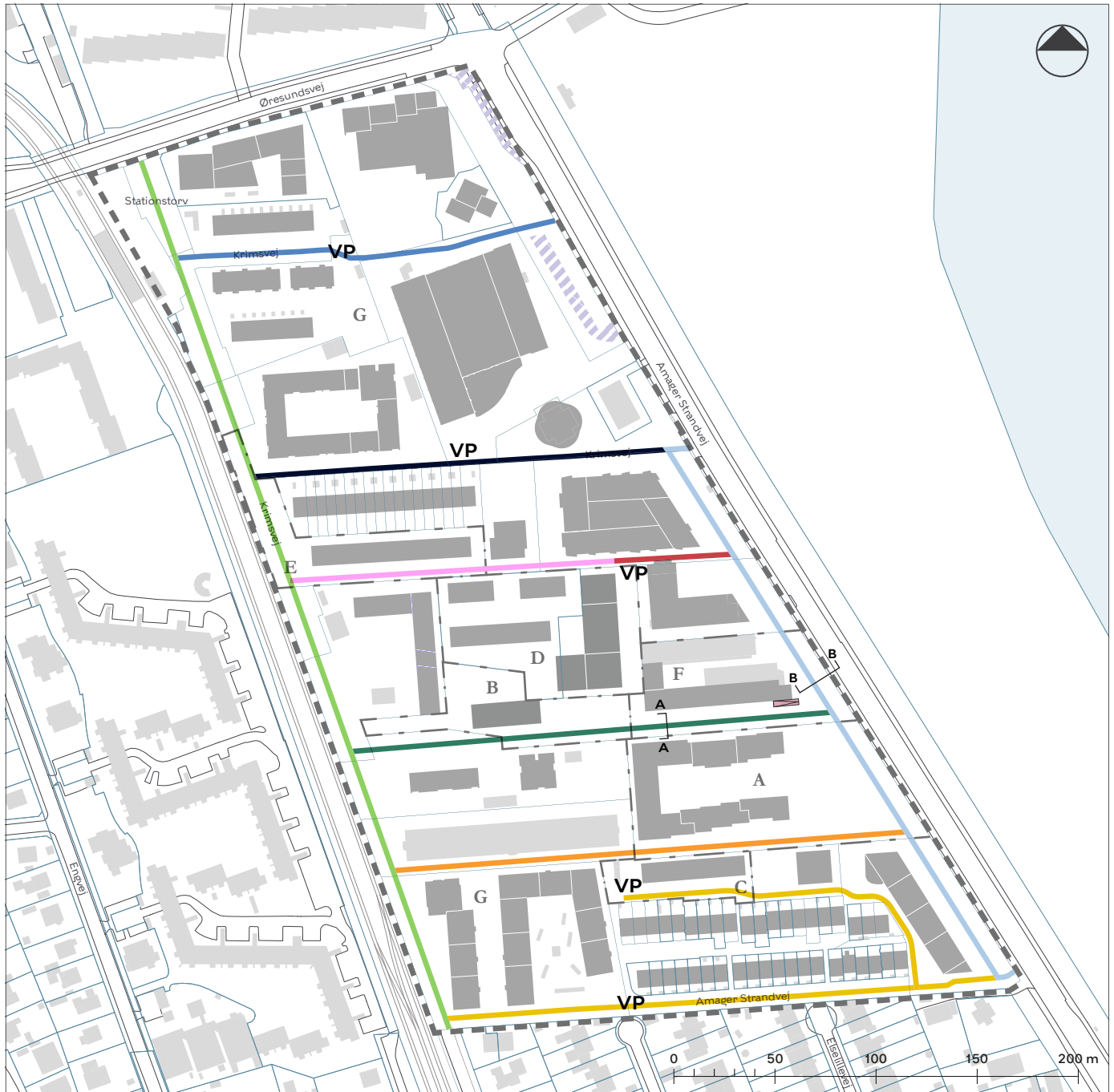
**A-G** Delområde

Matrikel

Eksisterende bygning

Byggeligt i stueetagen (1. etage)

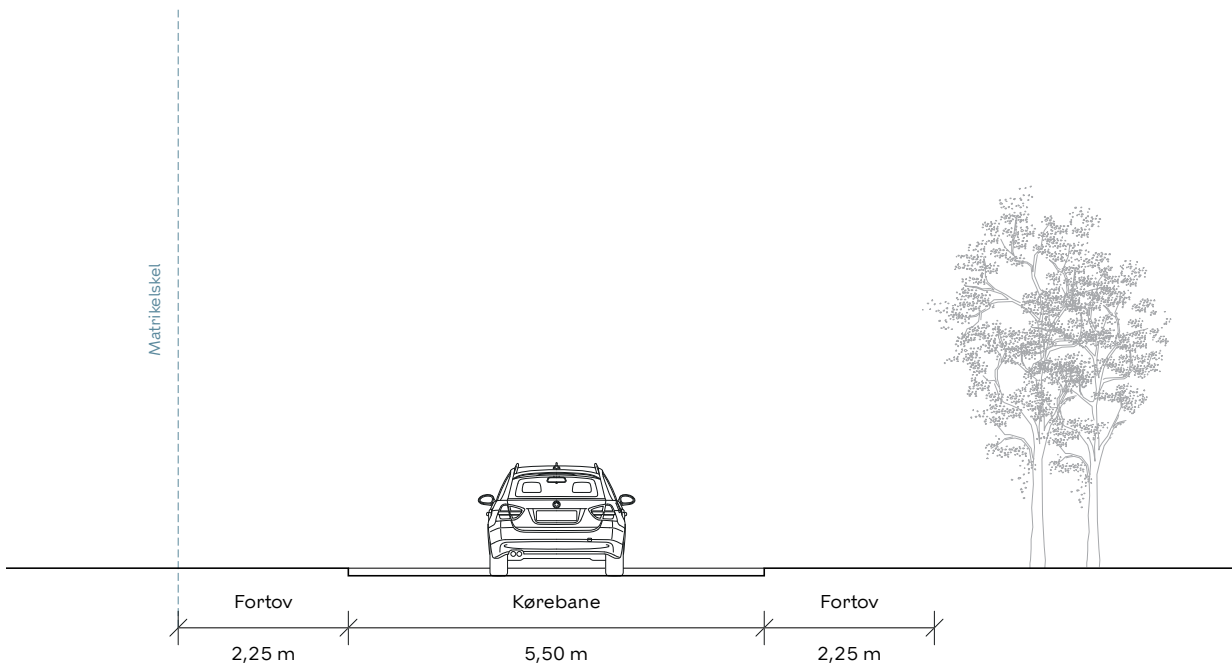
# Tegning 3a · Veje



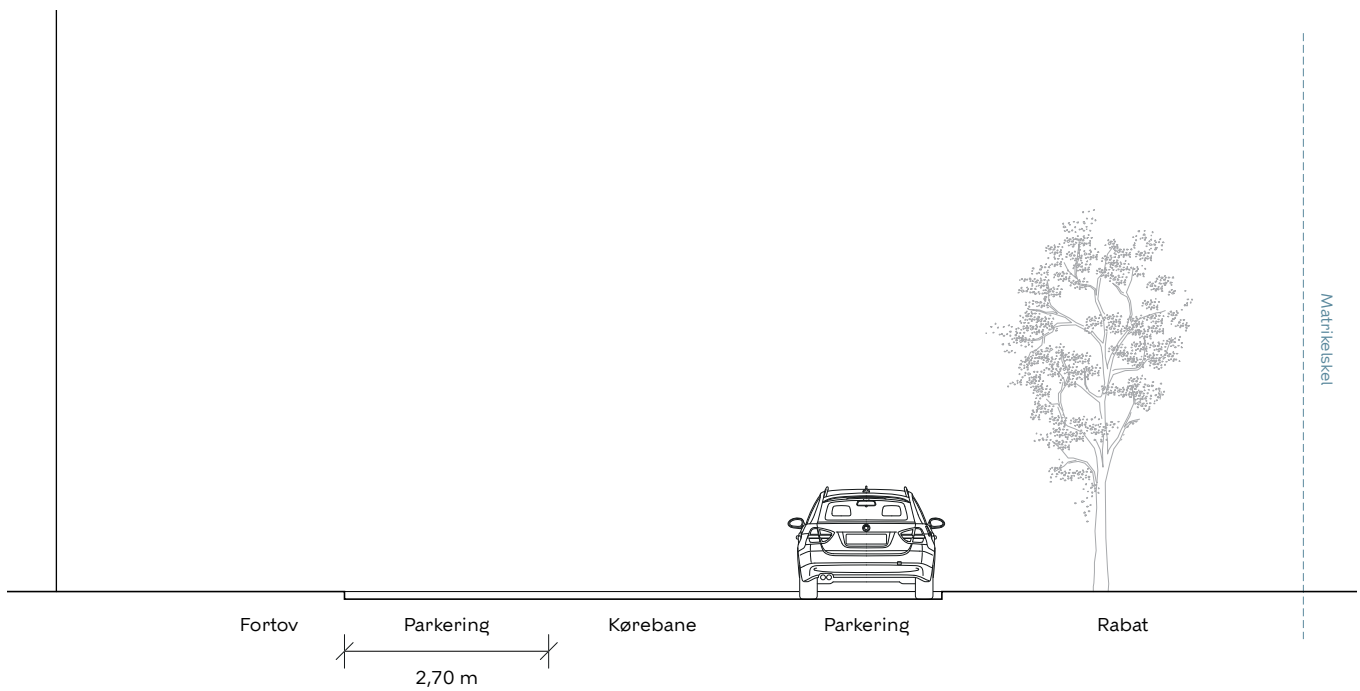
- |   |                           |   |           |   |                               |
|---|---------------------------|---|-----------|---|-------------------------------|
|  | Vejudlæg, der kan ophæves |  | Tværvæg 1 |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejtype a                 |  | Tværvæg 2 |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Vejtype b                 |  | Tværvæg 3 |  | Delområde                     |
|  | Angivelse af snit         |  | Tværvæg 4 |  | Matrikelskel                  |
|  | Rampe til cykelkælder     |  | Tværvæg 5 |  | Eksisterende bygning          |
|   |                           |  | Tværvæg 6 |  | Byggefelt                     |
|   |                           |  | Tværsti   |  | Eksisterende vendeplads       |



# Tegning 3b · Vejsnit

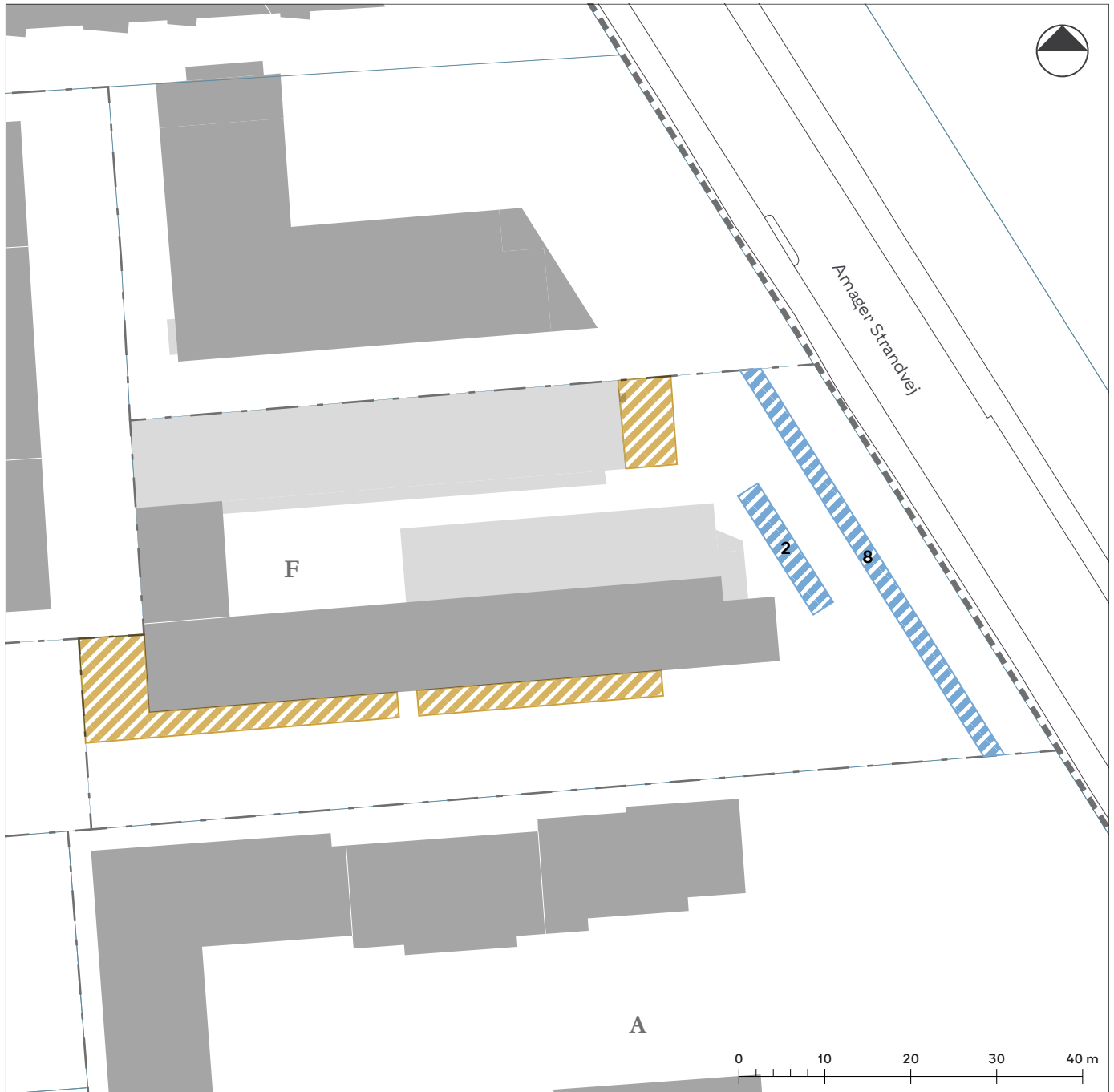



Snit A-A




Snit B-B


## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering - delområde F



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

**A-F** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

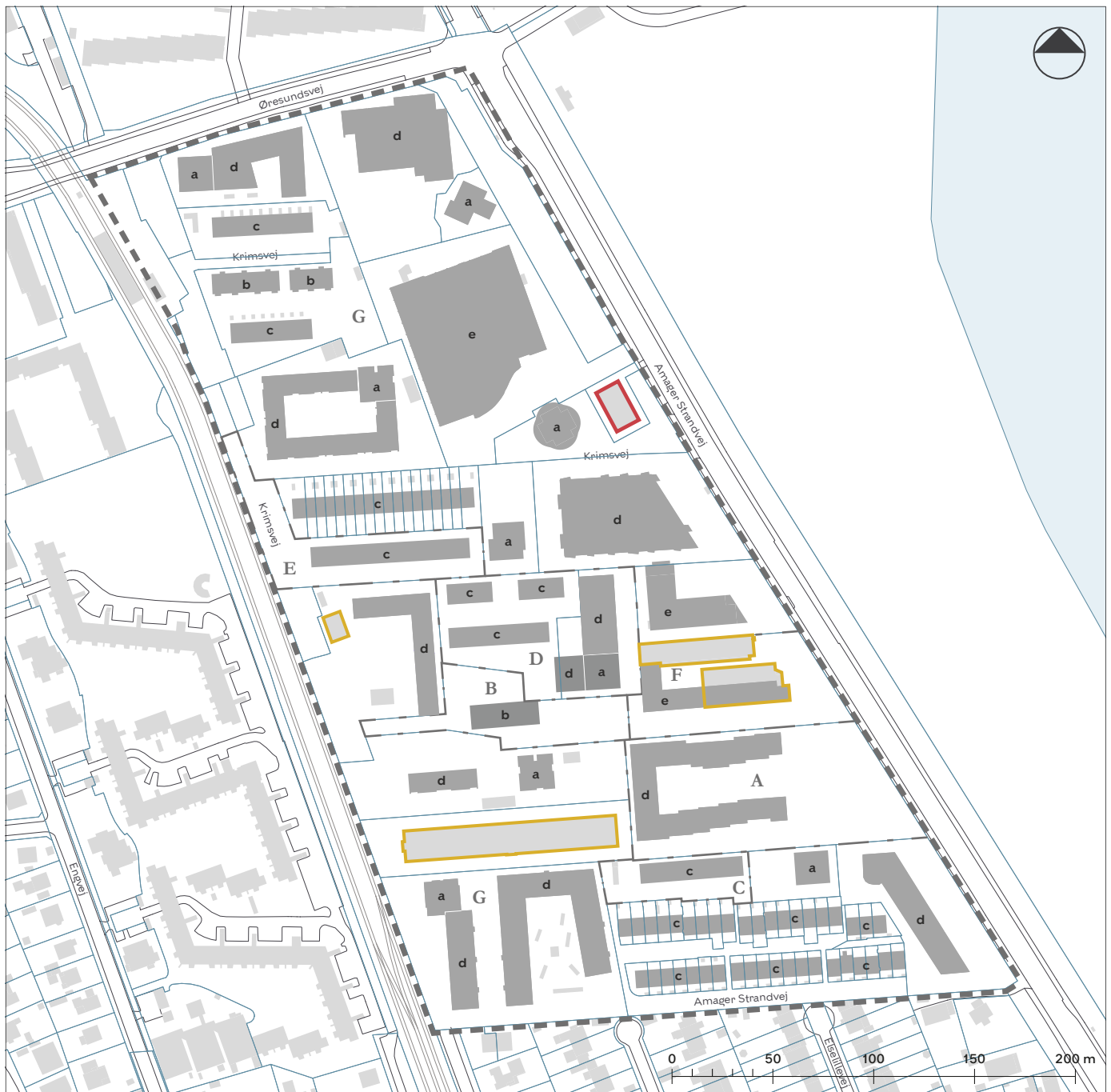
 Byggefelt

# Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- |  |  |
|--|--|
| ----- Afgrænsning af byggefelt                           | ----- Lokalplanområdets afgrænsning        |
| — Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant | - - - Grænse mellem delområder             |
| ■ Byggefelt  | A-G Delområde                              |
| x Maksimalt etageantal                                   | — Matrikelskel                             |
| xx m Maksimal højde                                      | ■ Eksisterende bygning                     |
| --- Byggelinje   | — Eksisterende metrolinje                  |
|  | · · · Servitutlinje for eksisterende metro |

# Tegning 5b · Bevaringsværdige bygninger





- Bevaringsværdig bygning, der er fredet
- Bevaringsværdig bygning
- a-e Bygningbetegnelse


- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- A-G Delområde
- Matrikel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 5c · Porte



 Krav om placering af port

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

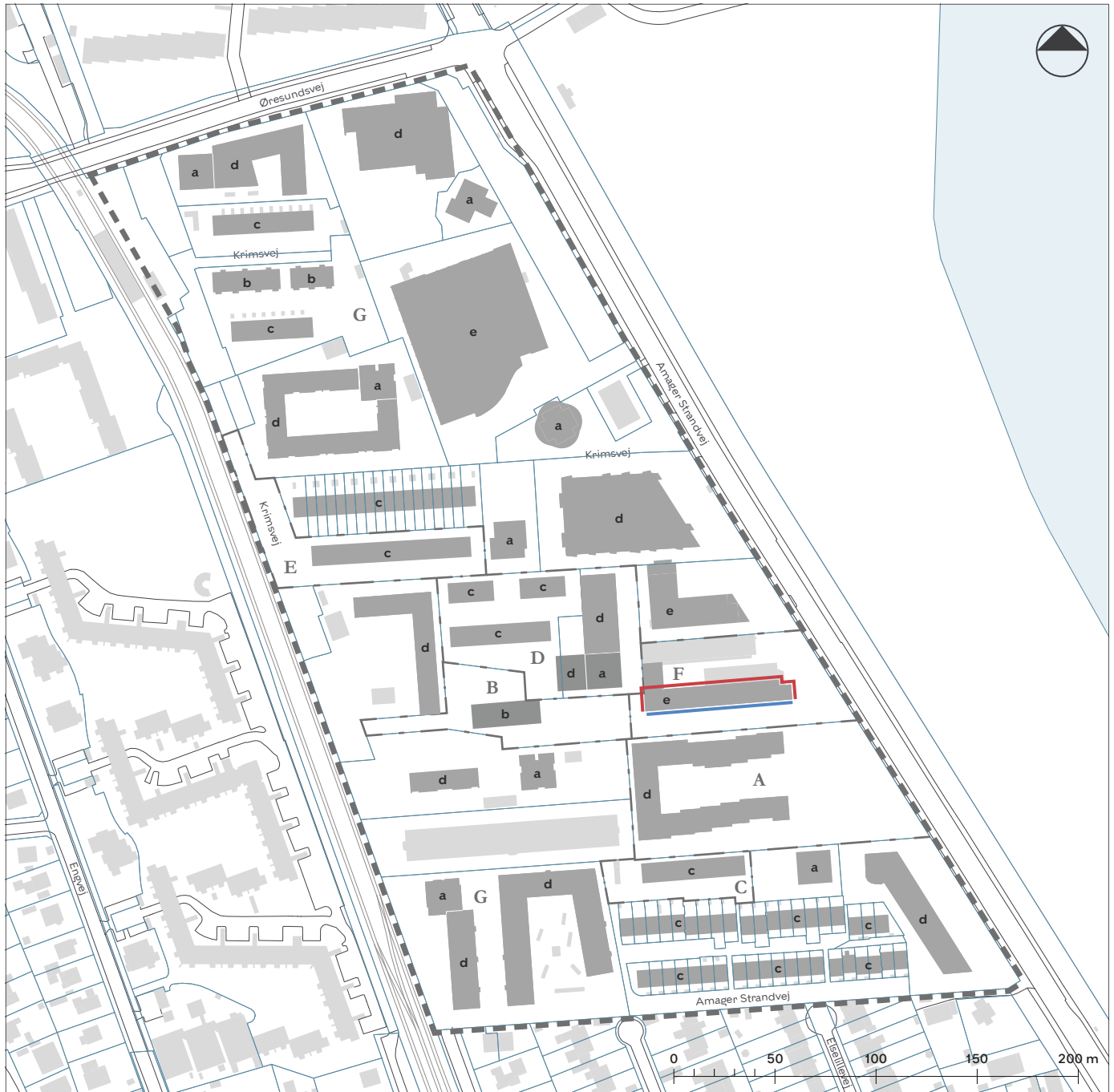
**A-G** Delområde

 Matrikel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

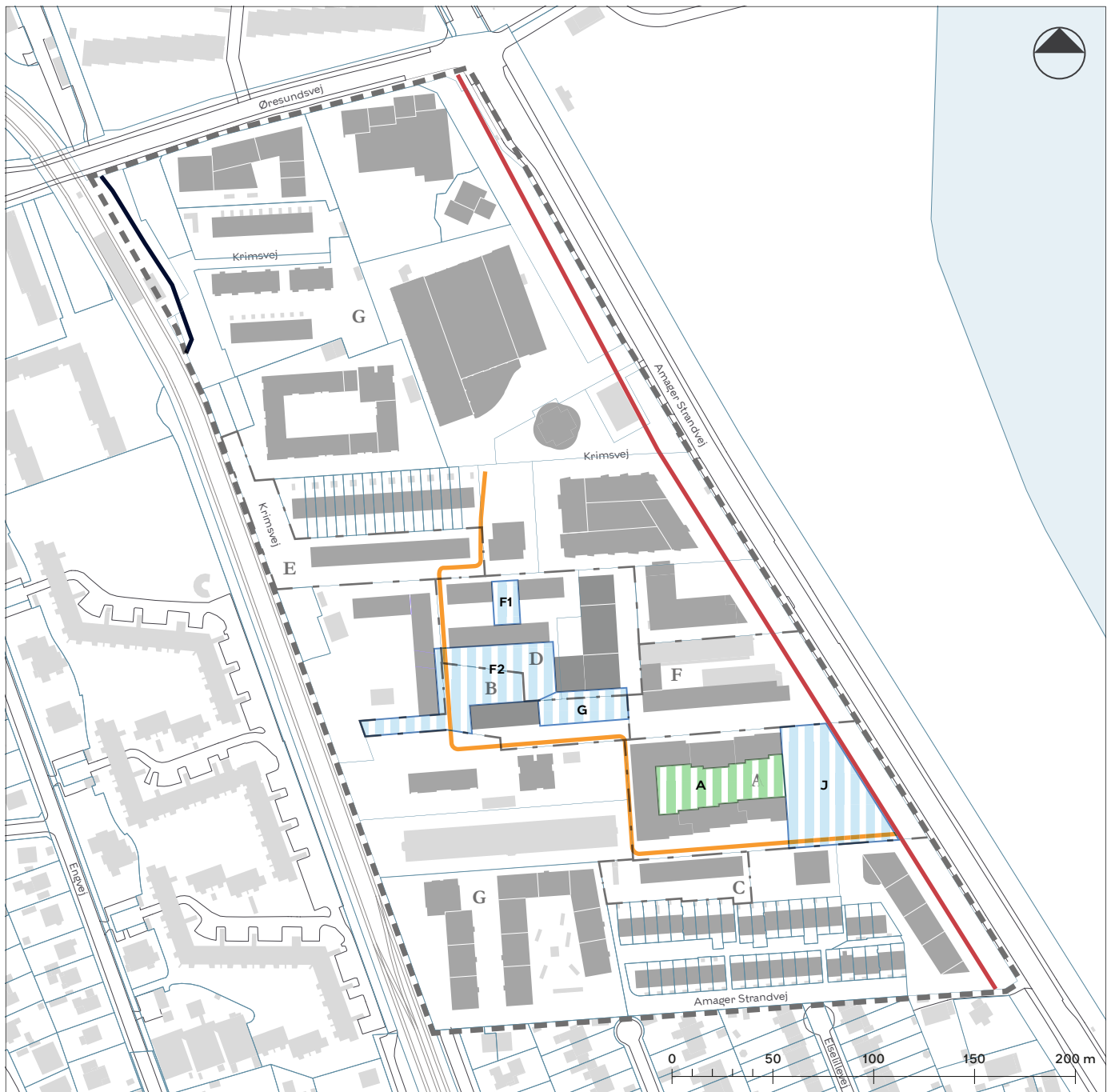
# Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- a-e Bygningsbetegnelse
- · — · — Lokalplanområdets afgrænsning
- · - · - Grænse mellem delområder
- A-G Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



# Tegning 7a · Byrum



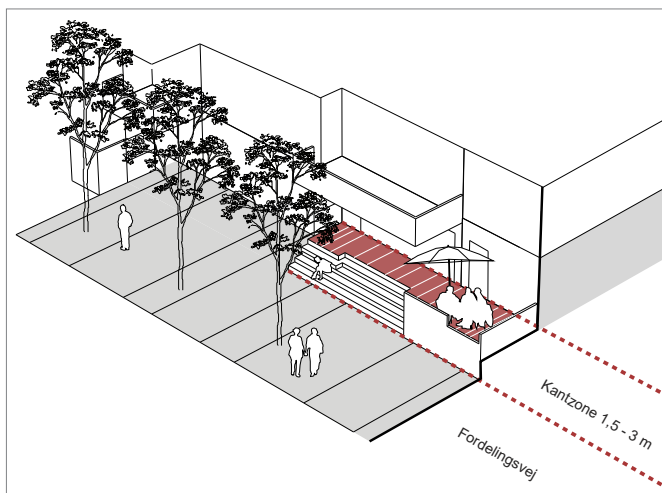
- |   |                  |   |                               |
|---|------------------|---|-------------------------------|
|  F-J | Byrum            |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  A   | Gårdrum          |  | Grænse mellem delområder      |
|      | Stiforbindelse a |  | Delområde                     |
|      | Stiforbindelse b |  | Matrikel                      |
|      | Stiforbindelse c |  | Eksisterende bygning          |
|   |                  |  | Byggefelt                     |

# Tegning 7b · Kantzoner

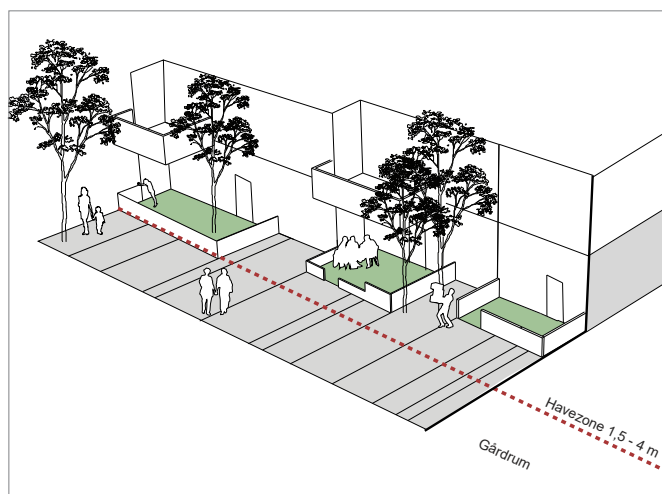


- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- A-G** Delområde
- Matrikel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 7c · Kantzonediagrammer



Kantzone a - princip for kantzoner ved boliger mod gade. Kantzonen er hævet med nedtråpninger mod omgivende byrum.



Kantzone b - princip for kantzone mod gårdrum med lave mure og forhaver/terrasser.


# Tegning 7d · Beplantning





- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Område, hvor der skal plantes min. antal træer               |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Bevaringsværdigt træ   |  | Delområde                     |
|  | Bevaringsværdig beplantning                                  |  | Matrikel                      |
|  |  |  | Eksisterende bygning          |
|  |  |  | Byggefelt                     |

# Tegning 8 · Stormflodssikring



 Sikringsniveau 2,2 m

 Lokalplanrådets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

**A-G** Delområde

 Matrikel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 28. november 2022 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Krimsvej II.

Høringsperioden løber fra den 6. december 2022 til den 31. januar 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Øst Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, onsdag den 18. januar 2023 kl. 17-19.

Mødet afholdes i Filips Kirken, Menighedssalen, Kastrupvej 55, 2300 København S.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[parc@kk.dk](mailto:parc@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 31. januar 2023**