

KRIMSVEJ

Lokalplan nr. 425 med tillæg nr. 1 og 2

Borgerrepræsentationen har den 27. august 2009 vedtaget lokalplan nr. 425.

Lokalplanen er bekendtgjort den 15. september 2009.

Borgerrepræsentationen har den 22. juni 2016 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 6. juli 2016

Borgerrepræsentationen har den 22. juni 2017 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425.

Lokalplantillægget er bekendtgjort den 7. juli 2017.



Indhold

Baggrund for lokalplanen	4	Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425	46
Lokalplanens formål	4	Lokalplantillæggets baggrund og formål	46
Baggrund	5	Lokalplanområdet og kvarteret	47
Lokalplanområdet og kvarteret	5	Byggeønsker	48
Helhedsplanen	10	Lokalplantillæggets indhold	48
Vurdering	12	Miljøforhold	48
Trafik- og miljøforhold	13	De kystnære dele af byzonen	48
Planforhold	14	Skyggediagrammer	49
Lokalplan nr. 425	23	Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	50
§ 1. Formål	23	Kommuneplan 2015	50
§ 1. Område	24	Bydelsplan	50
§ 3. Anvendelse	24	Lokalplaner i kvarteret	51
§ 4. Vej- og stifterhold samt byggelinier	26	Miljø i byggeri og anlæg 2016	51
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	27	Affald	52
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	29	Museumsloven	52
§ 7. Miljømæssige foranstaltninger	32	Rottesikring	52
§ 8. Ubebyggede arealer	33	Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 Krimsvvej	53
§ 9. Særlige fællesanlæg	35	§ 1. Formål	53
§ 10. Grundejerforening	36	§ 2. Område	53
§ 11. Tilladelser i henhold til anden lovgivning	37	§ 3. Anvendelse	53
§ 12. Retsvirkninger	37	§ 4. Bebyggelsens omfang og placering	53
§ 13. Ophævelse af lokalplanbestemmelser	37	§ 5. Ubebyggede arealer	53
Kommentarer af generel karakter	37	§ 6. Retsvirkninger	53
Tegning nr. 1	39	§ 7. Ophævelse af lokalplanbestemmelser	54
Tegning nr. 2	40	Kommentarer af generel karakter	54
Tegning nr. 3	41	Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning	55
Tegning nr. 4	42	Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger	56
Tegning nr. 5	43	Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv	57
Tegning nr. 6	44	Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan	58
Tegning nr. 7	45		

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425..... 59

Lokalplantillæggets baggrund og formål	59
Lokalplanområdet og kvarteret.....	59
Byggeønsker	61
Lokalplantillæggets indhold	62
Helhedsplan for byrum og landskab.....	63
Miljøforhold	63
De kystnære dele af byzonerne.....	63
Skyggediagrammer	64

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....67

Kommuneplan 2015	67
Lokalplaner i kvarteret.....	67
Miljø i byggeri og anlæg	68
Regnvand	68
Varmeplanlægning.....	69

Tilladelser efter anden lovgivning 70

Affald	70
Jord- og grundvandsforurening	70
Museumsloven	71
Lov om bygningsfredning.....	71
Rottesikring	71

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425 Krimsvej.....72

§ 1. Formål.....	72
§ 2. Område	72
§ 3. Anvendelse.....	72
§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering	72
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	73
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	73
§ 7. Ubebyggede arealer	74
§ 8. Byrum.....	74
§ 9. Støj og anden forurening	75
§ 10. Regnvand	76
§ 11. Særlige fællesanlæg.....	76
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	76
Kommentarer af generel karakter	76
Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning	77
Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger	78
Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv	79
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....	80
Tegning nr. 5 - Landskabsplan.....	81
Tegning nr. 6 - Kantzoner	82
Tegning nr. 7 - Træer.....	83



Luftfoto af Østamager set mod nordvest. Det aktuelle lokalplanområde er vist med gul ramme. Lokalplan nr. 346 er vist med hvid stiplede ramme. (JW Luftfoto marts 2006).

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at området beliggende mellem Metro-området ved Øresund Station, Øresundsvej, Amager Strandvej og villaområdet ved Italiensvej kan udvikles som et byudviklings- og lavenergi-område og på alle måder et bedre miljø, hvor alle friarealer og parkeringsarealer skal være fælles for hele området. Området opdeles i kvarterer og udbygges til et attraktivt, moderne, tæt integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, med varierede bygningstyper og etageantal, herunder 1-2 etages rækkehuse, karré- og stokbebyggelse i 3-7 etager, bevaring og ombygning af eksisterende bebyggelse med tilbygninger i 1-2 etager og høje solitære bygninger i 12-21 etager. Med planen udnyttes den optimale beliggenhed i forhold til Amager Strandpark og stationsnærheden til metroen. Der kan opføres og/eller indrettes i alt ca. 135.000 - 140.000 m² etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 130 for området under ét. Erhvervsandelen udgør mindst 25 pct. og boligandelen mindst 50 pct. De ubebyggede arealer forudsættes anlagt som en sammenhængende flade uden hegning, matrikelskel og privat skiltning med mange forskellige brugsmæssige og rekreative kvaliteter. Mindst 1/3 af parkeringsdækningen skal være etableret i underjordiske anlæg. Det nye bykvarter bliver et varieret og spændende byområde med en høj grad af fortætning. Især omkring metrostationen med centrale bytorve med butikker og andre publikumsorienterede funktioner i stueetagerne i de omgivende bygninger, hvor der skabes mulighed for et byliv med rekreative aktiviteter,

udeservering, udstillinger, optræden mv. på pladsen. Ved hvert bytorv placeres i princippet et slankt højhus som identitetsskabende og signalvirkende arkitektur for hvert kvarter. De kvartersopdelende øst-vest gående tværveje bevarer kigget til vandet og vil fungere som trafikdæmpede bolig-gader. Hertil kommer mindre pladser og stræder i sammenhæng med tværvejene. Bebyggelse langs Øresundsvej og Amager Strandvej vil i stueetagerne indeholde publikumsorienterede serviceerhverv med åbne facader, med erhverv over stueplan langs Øresundsvej og boliger over stueplan langs Amager Strandvej. Hertil kommer bevaring af en del kreative erhverv og andre større og mindre erhvervsvirksomheder inde i området, samt bevaring og udvidelse af Filipskolen. Områdets strækning langs Amager Strandvej anlægges i øvrigt som promenade i samspil med Amager Strandpark og dennes funktioner.

Baggrund

Det østlige Amager undergår i disse år en markant forvandling fra industri-kvarter til et attraktivt kystnært byområde. Den nye Amager Strandpark blev indviet i 2006 og metroens etape 3 i 2007. Nyt boligbyggeri er opført på begge sider af metrolinien.

Lokalplan nr. 346 "Østamager III" udgør det planmæssige grundlag for dele af denne forvandling og omfatter også det aktuelle lokalplanområde. Opførelse af ny bebyggelse eller indretning af boliger her forudsætter imidlertid supplerende lokalplan.

I Kommuneplan 2005 er området udlagt til C1*-område med et tillæg om, at boligandelen skal udgøre 50 procent af områdets etageareal, samt at der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

Regeringen ønsker ifølge Landsplanredegørelse 2006 en stærk hovedstad. På baggrund heraf har regeringen vedtaget Fingerplan 2007, der omkring stationer udlægger stationsnære kerneområder, hvor der skal bygges tæt, for at skabe et effektivt miljømæssigt bæredygtigt transportmønster.

Med udgangspunkt i individuelle aktuelle byggeønsker indledte grundejerne af de større ejendomme i lokalplanområdet for nogle år siden et samarbejde med kommunen om områdets udvikling. Resultatet af samarbejdet foreligger nu i form af en helhedsplan, som er principgrundlag for planforslagene.

Helhedsplanen, der omfatter ca. 135.000 - 140.000 m² og rummer bebyggelsesplan fra 1 - 21 etager, er udarbejdet af arkitektfirmaet SLA A/S. De enkelte bygninger skal projekteres af de kommende bygherrer i området.

Lokalplanområdet og kvarteret

Krimsvej-området er i dag både anvendelsesmæssigt og bebyggelsesmæssigt et broget erhvervsområde. Området rummer 1-4-etages større og mindre fritliggende bygninger og haller, tomme eller mindre produktionsvirksomheder, enkelte nyindrettede serviceerhverv og en privatskole. Grundarealet er ca. 108.000 m² og etagearealet er ca. 57.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 53.

Området er opdelt i små og store grunde, og matrikelstrukturen er karakteriseret ved mange øst-vestgående skel, især i den sydlige del. Store dele af bebyg-

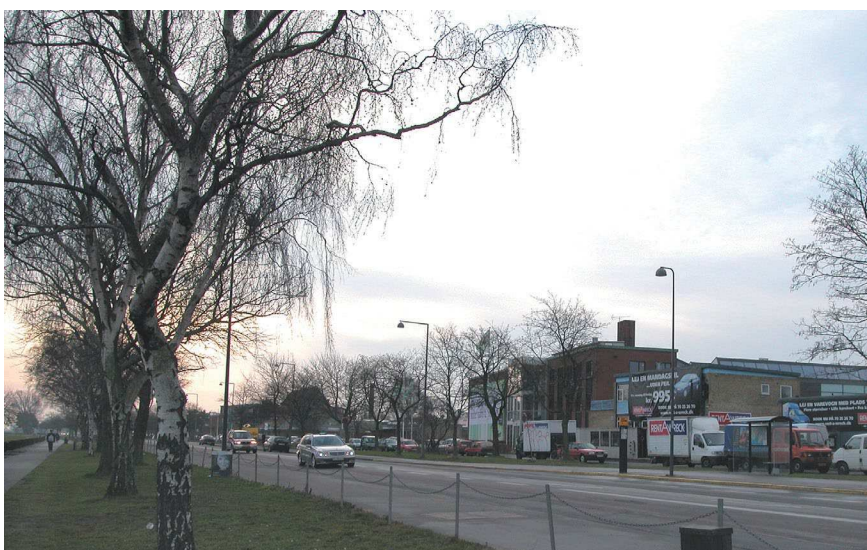
Lokalplanområdet ligger ud til Øresundsvej og Amager Strandvej. Nord for lokalplanområdet langs Øresundsvej er opført 5-6 etages boligbyggeri.



Lokalplanområdet ligger overfor Amager Strandpark.



Amager Strandvej set fra strandpromenaden. På begge sider af Amager Strandvej er et beplantet bælte med græs og høje træer, som ikke berøres af planen.





Amager Strandvej 108. Bygningen bevarer i lokalplanen, men kan udvides.



Udsigt til Amager Strandpark set fra lokalplanområdet.



Amager Strandvej 112 og 122 (rødstensbygning). Nr. 122 er i planen udpeget som bevaringsværdig.



Det fredede Krudthus fra 1779, er i dag søgt indrettet til café.



Den interne parallelgade i området langs Amager Strandvej bevarer hvor det er nødvendigt for den interne trafikbetjening. Resten af vejen nedlægges og inddrages i den kommende promenade.



Amager Strandvej 124 var i helhedsplanen tænkt nedrevet og erstattet af nybyggeri. Lokalplanen fastlægger bygningen som bevaringsværdig, med mulighed for tilbygning.



Filipskolen var i helhedsplanen tænkt nedrevet og erstattet af nybyggeri. Lokalplanforslaget fastlægger bygningerne som bevaringsværdige, med mulighed for tilbygning.



Center for Park og Natur har udpeget bevaringsværdige træer og beplantning i området.



Lokalplanområdet grænser mod syd op til et villakvarter.



Krimsvvej 29 er en eksisterende virksomhed, som bevarer sin status i forslaget.



Lokalplanområdet omfatter Krimsvvej, som grænser op til metroen. Lokalplanforslaget fastlægger, at Krimsvvej kan nedlægges som vej, når forholdene er til det.

De to højt bevaringsværdige ejendomme Krimsvvej 15 og 17. Bygningerne ligger markant langs Krimsvvej, og er fine eksempler på nogle af de industrihistoriske spor i området som bevares.



Her ses en af de øst-vest gående stier, der findes i området, og som har dannet grundlag for forslagets øst-vest gående veje.



Eksisterende kreative erhverv i området tænkes bevaret i forslaget.

Lokalplanområdet grænser op til Øresund Station. På den anden side af metroen er opført 4-etages boligbyggeri.



gelsen er nedslidt. En mindre 1-etages bygning mod Amager Strandvej, tidligere brugt til krudtmagasin, er fredet. To bygninger mod Krimsvej er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan nr. 346. En værdifuld allé langs parallelvejen til Amager Strandvej markerer områdets afgrænsning mod øst. Mod vest er området begrænset af metroens trafik anlæg, der er begrænset af en gabionsvæg, der er forhøjet med henblik på reduktion af gener for de omboende. Mod nord og vest er lokalplanområdet i øvrigt omgivet af nyopførte eller nyere etageboligbebyggelse og mod syd af villabebyggelse. Nord for Øresundsvej vest for den tidligere Amagerbanes tracé er der fortsat ubebyggede arealer. Mod øst er der frit udsyn til Øresund, den fredede nye Amager Strandpark og den fremtidige lystbådehavn ved Prøvestenen.

Helhedsplanen

Helhedsplanen bygger videre på en tidligere skitse for den sydlige del af området, som SLA udarbejdede for Nordicom Bolig, der ejer en stor del af grundene her. Forslaget indeholder eksisterende og ny bebyggelse med erhverv og boliger og forskellige bygningstyper, herunder 1-2 etages rækkehuse, boligpaa bygninger på eksisterende erhvervsbebyggelse, karréer og stokke i 3-7 etager og højhuse i 12- 21 etager, højest ved metrostationen.

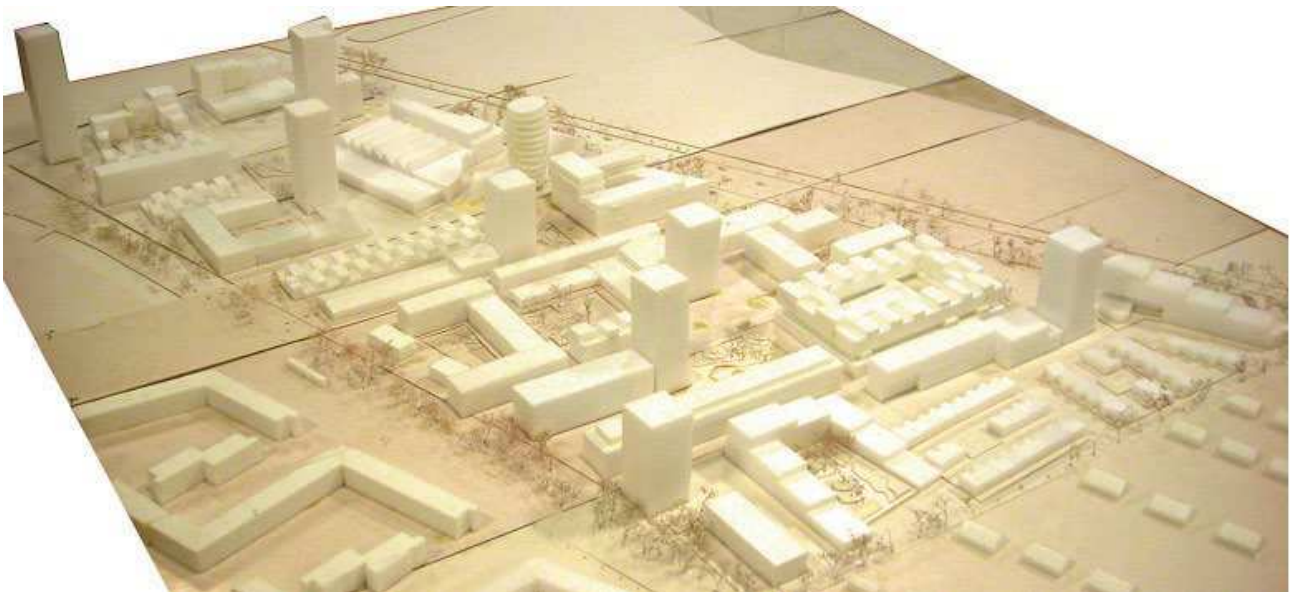
Bebyggelsesplanen og bygningerne er orienteret øst-vest med 6 gennemgående passager/veje, der strukturerer området i 6 kvarterer og forbinder Krimsvej og Amager Strandvej.

Der ønskes opført ca. 135.000 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 125 beregnet for området under ét, varierende fra ca. 15 – 200



T.v. ses computertegning af forslaget fra Christensen Architects til fremtidige forhold på Amager Strandvej 108-110.

Nedenfor et modelfoto af Krimsvej-området set fra sydvest.



Amager Strandvej 108 får ny facade-påbygning mod vejen.



procent for de enkelte grunde. I den foreliggende bebyggelsesplan udgør erhvervsandelen ca. 20 procent og boligandelen 80 procent. Friarealet udgør ca. 10 procent af erhvervssetagearealet og 43 procent af boligetagearealet. Intentionen er, at udadrettede funktioner i højhusenes stueetager skal trække mennesker igennem området, og skabe liv i byrummene. De forudsættes i princippet anlagt som en sammenhængende flade uden hegning og uden hensyn til eksisterende matrikelskel, og indrettes med forskellige rekreative og brugsmæssige kvaliteter.

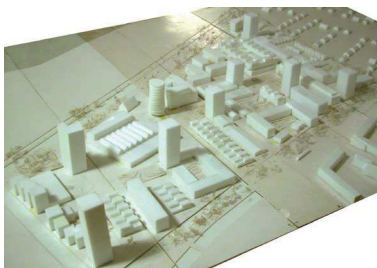
Der er taghaver, lukkede karrégårde, større og mindre grønne pladser, smalle smøger og bymæssige aktivitetstorve, der knytter sig til bebyggelsen og de seks passager.

Tilkørsel til området sker hovedsageligt fra Amager Strandvej via den eksisterende parallelvej. Fra Øresundsvej er der indkørsel til et supermarked, der ønskes opført ved hjørnet af Amager Strandvej. Hovedparten af terrænparkeringen er koncentreret langs Krimsvej i en tæt beplantning. 1/3 af parkeringen etableres i underjordiske anlæg.

Boligbebyggelser ved Øresundsvej/ Amager Strandvej. Der er butikker i stueetagen langs Øresundsvej og café mod Amager Strandvej.



Vurdering



Helhedsplanen for området set mod sydøst (modelfoto).

Vision fra området omkring det fredede krudthus, hvor højhuset "Twister" tænkes placeret bagved krudthuset. Krudthuset skal indrettes til kultur- og musikcafé og området forventes at generere en masse liv omkring promenaden.

Efter forvaltningens opfattelse indeholder helhedsplanen et kvalificeret bud på industriområdets omdannelse til et varieret, og levende stationsnært byområde. Området vil indeholde en blanding af serviceerhverv, kontorer, kreative erhverv og boliger, og vurderes at kunne blive en spændende bydel med en høj grad af fortætning omkring stationen. Amager Strandvej kan på strækningen blive en "lille riviera" med publikumsorienteret serviceerhverv, som cafeer, restauranter og butikker, som vil tiltrække mange forskellige typer mennesker og kulturliv. Byarkitektonisk vil bebyggelsen bidrage til at tegne en markant byfront mod Sundet og Øresundsbroen. Indtil videre er det kun bygningvolumener og signaturer, men intentionen er, at hvert højhus og nye bygninger i øvrigt skal have sin egen arkitektoniske fremtræden. For højhusene er det vigtigt, at de har en slankhed, spændstighed og arkitektonisk kvalitet, der lever op til deres funktion som byens pejlemærker langs kysten.

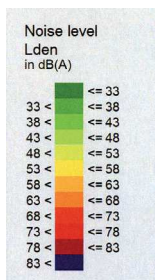
Internt i området vil højhusene også fungere som lokale fikspunkter for de mindre kvarterer, som området er opdelt i og give kvartererne selvstændig identitet. Kombinationen af forskellige bygningstyper, ens bygningsorientering og slanke højhuse, præcist placerede i fast takt ned gennem området tilfører området sin egen moderne identitet. Samtidig vil sporene fra områdets historie stadig kunne aflæses i den øst-vestgående ejendoms- og bygningsstruktur, hvor flere eksisterende bygninger forudsættes bibeholdt. Mod syd er der taget hensyn til villaerne ved en aftrapning af bygningshøjden.

Forvaltningen finder, at den foreslåede bebyggelsesstruktur for området vil skabe forudsætninger for et varieret oplevelsesrigt byområde med kvaliteter i bygninger og byrum og en balance mellem bevaring og fornyelse. Helhedsplanen vil således danne et kvalificeret grundlag for det videre planarbejde og forhandlinger om enkeltprojekter.



Trafik- og miljøforhold

Kort over støjforhold fra veje/metro udarbejdet af Center for Miljø.



Cykeltrafik

Cykeladgangen til området er god med en planlagt cykelforbindelse mod nord ad Amagerbanens tidligere tracé og via stationsforpladsen til cykelbroen syd for Øresund Station og videre mod syd langs metroen. På Øresundsvej er der planlagt nye cykelstier med tilslutning til cykelstierne på Amager Strandvej.

Biltrafik og trafikstøj fra veje

Lokalplanområdet grænser op til Øresundsvej og Amager Strandvej, hvor trafikstøjbelastningen i dag ligger på henholdsvis 58-63 dB(A) og 63-68 dB(A). De af Borgerrepræsentationen vedtagne grænser for, hvor der kan opføres boligbyggeri, overholdes således. Kravet om at mindst én af boligens facader til sove-/opholdsrum højst belastes med 55 dB(A) vurderes ligeledes at kunne overholdes. Fra statslig side er der fastsat nye retningslinier for trafikstøjniveauet. Det overvejes p.t., hvordan disse retningslinier skal indpasses i kommunens planlægning. Til den sydlige del af lokalplanområdet forventes en biltrafik på ca. 2.500 biler pr. døgn, mens der til den nordlige del forventes ca. 1.500 biler pr. døgn, heraf ca. 400-600 til dagligvarebutikken.

Togtrafik og trafikstøj fra metroen

Området er beliggende op til Øresund Station på metroens 3. etape og dele af lokalplanområdet ligger nærmere ved metrostationen Amager Strand ved Italiensvej. Det meste af metroarealet ud for lokalplanområdet er begrænset af en bevokset 1,8 m høj gabionsvæg med en 1,2 m høj afskærmning oven på. Miljøstyrelsens krav om, at døgnbelastningen fra rullende materiel ikke må overstige 60 dB(A) i en afstand af 15 m fra nærmeste spormidte overholdes. Metroen passerer de påtænkte byggerier i en afstand af 20-25 m, og målinger og beregninger viser, at støjbelastningen ikke overstiger 60 dB(A) i en afstand af ca. 10 m fra spormidten. Forvaltningen vurderer således, at metroen ikke vil være til gene for de kommende beboere.

Højdegrænser for byggeri i forbindelse med flytrafik

Højhusene i bebyggelsesplanen overholder højdebegrænsningerne fastsat af Statens Luftfartsvæsen af hensyn til indflyvningsruter til Kastrup Lufthavn.

Terrænhøjden

Der ventes en stigning i grundvandshøjden i området, hvorfor der foreslås en mulighed for hævnning af terrænhøjden med ca. 50 cm.

Forurenende virksomheder og jord

Forvaltningen har oplysninger om, at der på Øresundsvej 150 og 152 samt Amager Strandvej 130 ligger 3 aktive maskinfabrikker. Vejledende afstandskrav er 50-150 meter til forureningsfølsom anvendelse. Såfremt virksomhederne ikke flytter/lukker, vil de kunne give miljømæssige gener ved indretning af boliger, såfremt der ikke udføres afværgeforanstaltninger og/eller tages særlige midlertidige bestemmelser for byudviklingsområder i anvendelse.

Vision fra én af de øst-vestgående veje som åbner området op ud mod strandparken. De øst-vestgående veje tænkes anlagt som "lege- opholdszone med bilkørsel tilladt", idet vejene trafikbetjener området internt.



Lokalplanområdet er placeret så tæt på Amagerværkets forbrændingsanlæg, at det ved opførelse af høje huse skal undersøges, om der er miljømæssige gener fra værkets skorstensrøg.

Da det tidligere industriområde nu skifter anvendelse til boliger, skal eventuel jordforurening ifølge § 8 i Jordforureningsloven oprensnes til et forsvarligt niveau. For flere matrikler er der konstateret forurening, og andre formodes at være forurenede.

For alle matrikler gælder, at de ubefæstede arealers øverste 50 cm skal bestå af dokumenteret rene materialer.

Planforhold

Udvikling af det indre Nordøstamager

Lokalplanområdet indgår i et større tidligere industriområde syd for Prags Boulevard, der i Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005 om Rækkefølgen for Byudvikling er udlagt til omdannelse inden 2018. Lokalplanområdet og arealerne tættest ved Strandlodsvej er dog udpeget til omdannelse i første del af planperioden og kan således udbygges inden 2011.

Ifølge de foreløbige overvejelser om retningslinier for byudviklingen skal industriområdet udvikles med en bymæssig differentieret tæthed, bebyggelsesstruktur og anvendelse, der modsvarer den sammensatte karakter, som kendetegner området som helhed.

For området som helhed anbefales en bebyggelsesprocent på 130 med størst tæthed i de stationsnære områder. Herved understøttes brugen af metroen, og der skabes grundlag for bæredygtig transport og for en differentieret bebyggelsesstruktur og anvendelse. Foreløbige undersøgelser viser, at rummeligheden til kontorformål i kommunen er mindre end forventet. Indenfor en radius af 600 meter fra en station bør arealerne derfor prioriteres til kontor og serviceerhverv, jf. i øvrigt bestemmelserne i landsdirektivet Fingerplan 2007.

Strandlodsvej og Amager Strandvej anbefales fastholdt som de overordnede nord-syd gående vejforbindelser, hvor trafikken til og fra området afvikles på det eksisterende vejnet. Bebyggelsens placering, udformning og anvendelse anbe-

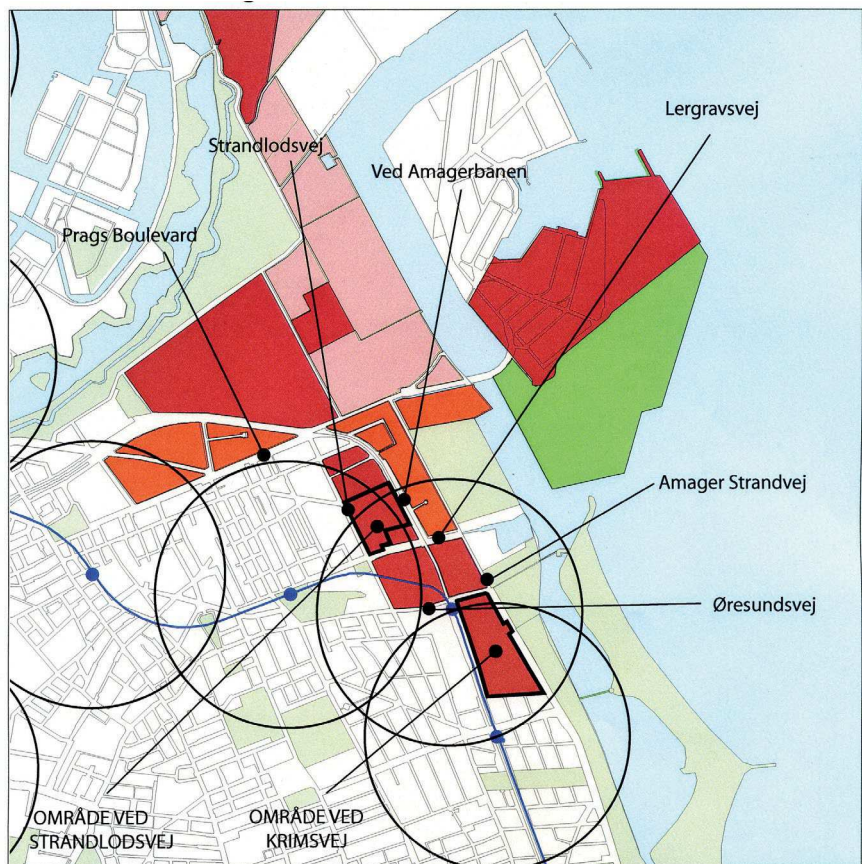
fales at understøtte disse hovedstrøg bl.a. ved placering af caféer og andre kulturelle og udadrettede funktioner. Ved Amagerbanen opgraderes som en grøn forbindelse for bløde trafikanter, der dels binder Kløvermarken og Københavns bymidte sammen med Amager Strandpark, dels forbinder de øst-vestgående grønne strøg Lergravsparken, Italiensvej mv.

Udover de butikker, der i dag forsyner området langs Amagerbrogade, Holmbladsgade og Øresundsvej, skal den lokale butiksforsyning udbygges i lokalcentret Øresund Station, hvor det maksimale bruttoareal til butikker må være 5.000 m². Kommuneplanrammen for detailhandel for området er opretholdt i overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i den seneste bestemmelse i planloven om detailhandel. Først med den kommende revision af kommuneplanen tilrettes detailhandelsstrukturen for hele kommunen i henhold til planloven.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes med bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

- 1. del af planperioden (2006-11).
- 2. del af planperioden (2012-17).
- Perspektivområder (2018-).
- Større rekreative områder.
- Det aktuelle lokalplanområde og området ved Strandlodsvej, hvor et lokalplantillæg er under forberedelse.
- Afstanden til nærmeste station er maksimalt 1000 m.



Rækkefølgen for udvikling af større områder for byomdannelse.

”Miljø i byggeri og anlæg” berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravet skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

”Miljø i byggeri og anlæg” oplyser i øvrigt om love og regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

”Miljø i byggeri og anlæg” kan hentes på www.tmf.kk.dk eller fås ved henvendelse i Center for Miljø eller Center for Bydesign.

Debatoplæg om højhuse i København

Med udgangspunkt i Kommuneplan 2005 udsendte kommunen medio februar 2007 et debatoplæg om højhuse i København med henblik på at udarbejde en højhusstrategi for byen. Debatperioden sluttede den 20. april 2007, og opsamlingen af de modtagne forslag og synspunkter med en indstilling om det videre forløb, og hvad en strategi kunne indeholde er endnu ikke forelagt.

Visionen i debatoplægget er, at højhuse, tæthed og eksperimenterende miljørigtig arkitektur i forening med god kollektiv trafikbetjening og et mangfoldigt byliv kan gøre København til en endnu mere attraktiv storby med en ny markant byprofil. Forventningen er, at der er tale om unikke huse, der bygger videre på den eksisterende byprofil, forholder sig bevidst til stedets identitet og kvaliteter og rummer udadrettede funktioner, der kan styrke bylivet. Herudover skal placering og udformning i forhold til byrum og anden bebyggelse redegøre for og tage højde for de vind- og skyggegener, som højhuse ofte medfører.



Visualisering af idéskitse til udsigtsplads.

Kommuneplan 2005 fastlægger området til blandet bolig- og serviceerhverv, et C1*-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, og at etageantallet ekskl. tageetage ikke må overstige 5. Boligandelen skal udgøre 50 procent af områdets etageareal, og boligerne skal anvendes som helårsboliger. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening), således at eksisterende erhverv kan forblive i området. Desuden kan der tillades sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Den nordlige del af lokalplanområdet indgår i det lokale center Øresund Station, hvor bruttoetagearealet til butikker maksimalt må udgøre 5000 m².

Lokalplan nr. 346 "Østamager III" fastlægger området til helårsboliger og serviceerhverv. Der må indrettes lettere industri, lager og kollektive anlæg og institutioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Indretning af boliger og opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre skure, forudsætter ny lokalplan.

Området forventes udbygget og omdannet i 1. del af planperioden inden 2011. Inklusive den udbygning, der allerede er i gang i kvarteret, forventes der opført ca. 1000 nye boliger langs Amager Strand i planperioden.

Metrostationen ved Øresundsvej giver lokalplanområdet en god kollektiv trafikbetjening med direkte forbindelse til centrum og Kastrup Lufthavn. Øresundsvej er den vigtigste trafikforbindelse mellem det tætte Amager og strandparken.

Området er busbetjent af linierne 77 og 78. "Amager-ruten", den overordnede nord-sydgående cykelrute, der nord for Øresundsvej løber i Amagerbanens tracé, krydser banearealet lige syd for stationen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. I henhold til planloven skal der i forbindelse med lokalplanlægning redegøres for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt. Da ønsket til bygningshøjder i helhedsplanen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området, vil der som redegørelse til lokalplanforslaget blive lagt vægt på at begrunde og redegøre for bebyggelsens højder og visuelle påvirkning af kysten. Der er redegjort herfor i miljørapporten til plansagerne.

Grundejerforening

I følge planlovens § 15, stk. 2, nr. 13 gives der mulighed for, at der kan optages bestemmelser i lokalplanen om oprettelse af grundejerforeninger, herunder om medlemspligt, og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Ejere, der benytter deres ejendom som hidtil, er ikke forpligtet til medlemskab af grundejerforeningen. Endvidere giver det mulighed for at benytte overgangsordninger i forbindelse med visse miljøforhold, såfremt det bliver nødvendigt, afhængig af hvilke virksomheder der vælger at forblive i området.

Kommuneplantillæg nr. 31 ændrer rammerne, så planområdet udpeges til byomdannelsesområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 130. Der kan bygges op til 7 etager, idet der i en lokalplan kan fastlægges op til 9 punktvisse byggefelter med mulighed for at bygge slanke højhuse i op til 21 etager. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent og erhvervsandelen mindst 25 procent af etagearealet. Fælles tilgængelige fri- og opholdsarealer på hævede arealer kan medregnes i friarealet. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Desuden er rammeområdets grænse tilrettet, således at områdets østlige grænse følger Amager Strandvej helt op til Øresundsvej, idet et lokalt vejareal indlemmes i området. Endelig er der sket en mindre ændring af grænsen mellem området og det tilgrænsende T1-område for metroen, som følge af matrikulære ændringer i forbindelse med etableringen af metroen.

Intentioner i lokalplanen

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv. Erhvervs- og boligandelen i området foreslås fordelt med mindst 25 pct. erhverv, overvejende i de nederste etager, og mindst 50 pct. boliger. Kun den nordlige del af området inden for lokalcentret "Øresund Station" giver mulighed for detailhandel med større butikker. Når betingelserne for en butiks- og boligbebyggelse i området nordvest for metrostationen evt. kommer på plads, vil et kommuneplantillæg kunne udvide lokalcentret med dette område således, at den fremtidige detailhandel koncentrerer omkring metrostationen. Bebyggelsesprocenten foreslås fastlagt til 130 beregnet for hver bebyggelse inden for området under ét, og der foreslås fastlagt en bebyggelsesplan med byggefelter og maksimalt antal etager i princippet i overensstemmelse med helhedsplanen. Området opdeles i delområder, hvor der for hvert delområde fastlægges detaljerede bestemmelser, der sikrer, at intentionerne i helhedsplanen opfyldes, og at tætheden er størst i det nordlige område ved stationen. Beregnet for området under ét skal friarealet, inklusive fælles tagterrasser/hævede arealer, være i størrelsesordenen 10 procent af erhvervsarealet og 50 procent af boligarealet. Kontorer skal fortrinsvis placeres i det nordligste område tæt på metrostationen. Bebyggelse og byrum mod Øresundsvej og Amager Strandvej skal fortrinsvis udnyttes og indrettes til publikumsorienterede funktioner.

- At bebyggelsen er varieret med en base på mellem 1 og op til 6 etager og højhuse fra 12 til 21 etager, som alle skal sikres en slank fremtræden. Højhusenes stueetager skal anvendes til udadrettede funktioner og udformningen af de nederste etager skal sikre en minimering af vindgener. De nederste boligetager skal indrettes til familieegnede boliger.
- At de ubebyggede arealer indrettes efter en samlet plan med oplevelsesrige byrum af forskellig karakter og størrelse, fra smalle smøger/stier til større grønne pladser uden hegning og uden væsentlige niveauspring mellem gående og kørende trafikanter.
- At parkeringen indrettes med mindst 1/3 i underjordiske anlæg og højst 2/3

på terræn, hovedsageligt placeret langs Krimsvej og afskærmningen mod metroen.

- At trafikbetjeningen sker via de øst-vestgående veje til erstatning for Krimsvej, der forudsættes delvis nedlagt, når forudsætningerne herfor er til stede.
- At der udover den fastlagte byggeret kan opføres eller indrettes fælles parkeringsanlæg.
- At værdifulde træer bevares.

Kommentar

Det er kommunens boligpolitiske strategi at skabe levende mangfoldige bykvarterer, hvor forskellige ejerformer og livsformer kan eksistere ved siden af hinanden. Det er derfor et væsentligt bidrag til denne strategi, at der indtænkes billige boliger i forbindelse med opførelse af boligbyggeri i området. Dels som almene boliger, dels som billige udlejningsboliger i en begrænset periode (10 år), hvorefter de ved fraflytning kan sælges til markedspriser.



21. juni kl. 10



21. juni kl. 12



21. september kl. 11



21. september kl. 13



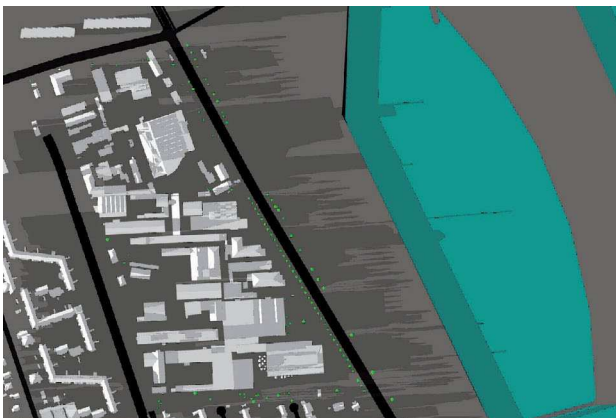
21. december kl. 10



21. december kl. 12



21. marts kl. 17



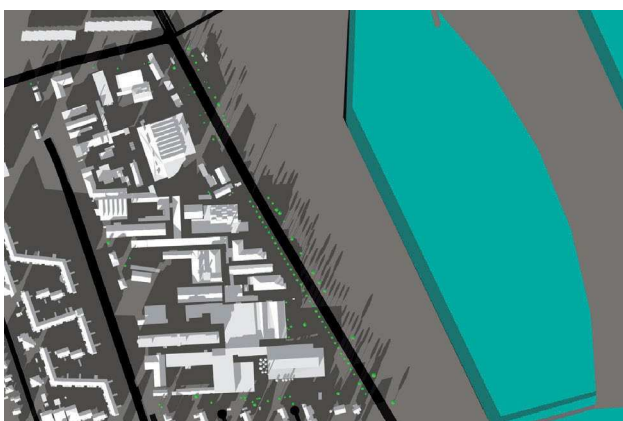
21. marts kl. 18



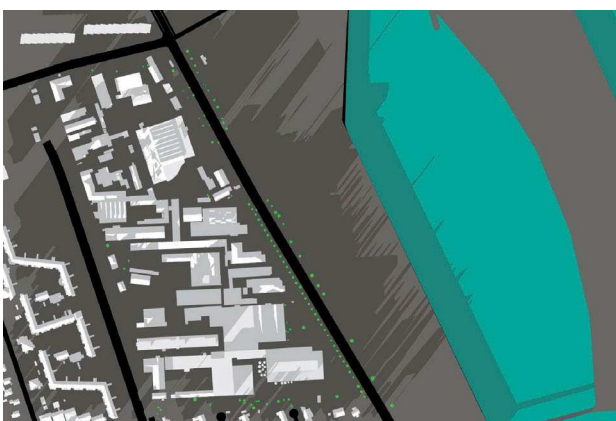
21. juni kl. 19



21. juni kl. 21



21. december kl. 14



21. december kl. 15



21. marts kl. 16



21. marts kl. 17



21. juni kl. 19



21. juni kl. 21



21. december kl. 14



21. december kl. 15

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Øresundsvej, dele af Amager Strandvej, villabebyggelsen nord for Italiensvej (nordskellet af ejendommene matr.nr. 3550, 3953, 3963, 4135, 4136, 4317 og 4406 Sundbyøster, København) samt Metro-området ved Øresund Station.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af et delvist nedslidt industriområde til et attraktivt, moderne, tæt og integreret byomdannelsesområde for boliger, serviceerhverv og offentlige formål, samt fastholdelse af de eksisterende kreative erhverv i området. Området skal omdannes med høj arkitektonisk kvalitet i nybyggeri og ved optimal udnyttelse af beliggenheden ved Amager Strandpark og stationsnærheden i forhold til Øresund Station. Som led heri skal følgende overordnede principper tilgodeses:

- For at tilvirke et alsidigt byområde, skal området anlægges med en blanding af boliger, erhverv, institutioner og publikumsorienterede serviceerhverv. Boliger skal fortrinsvis være store familieegnede boliger.
- Med henblik på at styrke Øresundsvej som en levende og aktiv forbindelse mellem Amager Strandvej og Amagerbrogade kræves, at butikker og publikumsorienterede serviceerhverv placeres langs Øresundsvejs stueetager.
- Med henblik på at styrke formidlingen mellem lokalplanområdet og strandområdet, muliggøres etableringen af en promenade langs med bebyggelsen mod Amager Strandvej. I stueetagerne langs med områdets strækning, der vender ud mod Amager Strandvej, placeres mindre butikker, gallerier, caféer og lignende funktioner, der relaterer sig til funktionen af en promenade.
- Med henblik på at styrke bylivet inde i området muliggøres, at caféer, restauranter og kreative erhverv placeres omkring torve og pladser.
- For at opnå diversitet i lokalplanområdet, opdeles området i mindre "kvarterer", der afgrænses af øst-vest gående tværeveje. Tværevejene skal fungere som hovedfærdselsårer inden for lokalplanområdet, og underopdeles således, at biltrafik kun må ske på de i lokalplanen fastlagte forbindelser, og at de øvrige tværstier alene er til brug for bløde trafikanter. Desuden søges biltrafikens krydsning af vejssystemet begrænset.
- For at styrke diversiteten i lokalplanområdet, og bevare en større del af den eksisterende bebyggelse samt opnå større åbenhed i bebyggelsesstrukturen, skal hvert kvarter have deres eget særpræg, som blandt andet giver sig udtryk i at hvert kvarter har et til to højhuse, der relaterer sig til et torv eller en plads, hvor højhuset i udseende og højde varierer fra de andre.
- Kvalitative krav til friarealerne indebærer en begrænsning af parkering på terræn ved etablering af parkering fortrinsvis i underjordiske anlæg.
- Formålet med lokalplanen er også at sikre et varieret by- og uderum i området, med gode opholdsarealer, tilgængelighed og miljørigtig bæredygtighed i såvel by- og opholdsrum som i byggeri.
- Krav til udformning af byrum og friarealer skal tilgodeses ønsket om at skabe bilfrie miljøer.

§ 1. Formål

- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig, høj arkitektonisk kvalitet.
- Krav til byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter.
- Krav til beplantning, belægninger, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Hele lokalplanområdet skal anlægges med hensyn til bæredygtighed og miljø, og der fastlægges bestemmelser om at integrere disse principper i arkitekturen såvel som i byrummene/udearealerne blandt andet ved krav om, at nybyggeri skal være lavenergi. Ved udnyttelsen af områdets nærhed til Øresund Station, gennem bevaring af eksisterende bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved træbeplantning og bevaring af eksisterende bevaringsværdige træer, ved hensyntagen til cyklister og fodgængere samt muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes området opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på bæredygtige løsninger og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske løsninger fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod bæredygtig by. *)

Kommentar

*) Borgerrepræsentationen har på mødet den 26. februar 2006 tiltrådt revideret udgave af "Miljø i Byggeri og Anlæg" med de heri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a, 61d, 61c, 643, 3391, 3392, 3618, 3627, 3771, 3790, 3825, 4107, 4195, 4200, 4206, 4222, 4226, 4227, 4282,, 4333 og del af offentlig vej Amager Strandvej, del af umatr. baneareal (Amagerbanen), del af ejendommene matr.nr. 61a, 847, 1776, 3728, 3770, 4186, 4190, 4196, 4320, 4395 Sundbyøster, København, samt alle parceller der efter 1. april 2008 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes lettere industri, lager og lignende, og endelig må der indrettes kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, jf. dog stk. 7.

Kommentar Krav om helårsbeboelse betyder, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig eller anden midlertidig anvendelse. Folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Fordelingen af boliger og erhverv fastlægges således, at mindst 50 pct. af områdets etageareal skal anvendes til boliger og mindst 25 pct. skal anvendes til erhverv. Erhverv som serviceerhverv og lignende skal placeres som vist på tegning nr. 3, herunder skal der indrettes publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne mod Øresundsvej og Amager Strandvej. Omkring torve/pladser skal der indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, som cafeer, restauranter, mindre butikker, kreative erhverv, gallerier, klubber, udstillings- og beboerlokaler. Bebyggelse langs Amager Strandvej skal over stueetageplan anvendes til helårsboliger, hotelvirksomhed eller lignende i princippet placeret som vist på tegning nr. 3.

Stk. 3. Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

Stk. 4. Der må kun indrettes boliger, såfremt der ikke er miljømæssige gener fra ejendomme i og uden for området.

Kommentar De miljømæssige forhold i forbindelse med eksisterende erhvervsvirksomhed i lokalplanområdet skal undersøges, inden der indrettes boliger. Ved opførelse af høje huse skal det undersøges, om der er miljømæssige gener for bebyggelsens anvendelse fra udslippet via Amagerværkets skorstene.

Stk. 5.

- a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger indrettet i bebyggelse med en husdybde på over 12 m skal i normaletager have en størrelse på mindst 100 m². Dybden regnes som et gennemsnit og eksklusiv altaner. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra disse bestemmelser.
- b) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes mindst 1 pct. af etagearealet til fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Kommentar Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.. Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fællesvaskeri, beboerlokaler, værksteder beboerhotel og lignende.

Stk. 6. Etablering af butikker skal ske med henblik på betjening af lokalområdet, og skal etableres i stueetagen af bebyggelsen placeret som vist på tegning nr. 3.

Der kan ikke etableres butikker over stueplan.

Ved Øresundsvej og på ejendommene Amager Strandvej 100-108 kan der etableres 1.500 m² dagligvarebutik efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. For det øvrige område må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige 1.000 m², hvoraf højst halvdelen må anvendes til dagligvarehandel. Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m² for dagligvarebutikker og ikke 200 m² for udvalgsvarebutikker.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på lov om planlægningsregler for beregning af bruttoetagearealet for butikksformål.

Stk. 7.

I lokalplanområdet må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier

Stk. 1.

For Amager Strandvej gælder følgende:

- a) De på tegning nr. 4 med gult viste arealer af offentligt vejareal og arealerne 1a og 3391 Sundbyøster, København, kan nedlægges som vej og vejudlæg, når forudsætningerne herfor er til stede.
- b) På den sydlige strækning opretholdes den eksisterende vejlinie og lokalgaden i det omfang, det er nødvendigt til trafikbetjening af de i stk. 4 fastlagte nye veje og stier.
- c) På ejendommen matr. nr. 3391 Sundbyøster, København, opretholdes vejudlægget foran forlængelsen af skellet for ejendommene syd for ejendommen.
- d) Fortovsarealer på de private fællesvejareal af Amager Strandvej kan indgå som en del af et promenade- og pladsareal langs østsiden af bebyggelsen mod vejen, jfr. § 8.
- e) Ved nedlæggelse af vej/vejudlæg opretholdes den eksisterende vejlinie som bebyggelsesregulerende byggelinie.

Stk. 2.

For Øresundsvej gælder:

Det eksisterende 22,00 m vejudlæg opretholdes som vist på tegningen.

Stk. 3.

For Krimsvej gælder:

- a) Den eksisterende vestlige vejlinie på den nordlige del opretholdes som vist på tegning nr. 4. Mod vest fastlægges vejlinien i grænsen mod metroarealet. Den nordlige del af Krimsvej skal i videst muligt omfang anlægges som stationstov for Øresund Station med cykelparkering og passage af stiforbindelse/cykelrute i princippet som vist på tegningen.
- b) Det på tegningen med gult viste areal af Krimsvej kan nedlægges som vej/vejudlæg, når forudsætningerne herfor er til stede. Krimsvejarealet skal i størst muligt omfang anlægges som fælles parkeringsanlæg.

§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier

c) Den eksisterende vejlinie/vejjudlægslinie for Krimsvej syd for stationsforpladsen fastlægges som bebyggelsesregulerende byggelinie som vist på tegningen.

Stk. 4. Om interne vej- og stianlæg med tilgang via Amager Strandvej gælder:
Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje og -stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 4. Disse vej- og stianlæg skal i videst muligt omfang være med karakter af alléer. Vej- og stianlæggene skal have en bredde på 7-10 m. Alle blinde vejanlæg skal udføres med vendeplads.

Stk. 5. For hjørneafskæringer gælder:
Der fastlægges 5 m hjørneafskæringer ved Øresundsvej samt ved den offentlige vej Amager Strandvej og 3 m hjørneafskæringer i området i øvrigt.

Stk. 6. Om placering af overkørsler gælder:
Der må ikke etableres overkørsler mod Amager Strandvej, Øresundsvej, og den nordlige del af Krimsvej undtagen for ejendomme, hvor alternativ adgang efter forvaltningens skøn indebærer væsentlig omvejskørsel eller ikke er praktisk mulig.

Stk. 7. For vejudstyr gælder følgende:
Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kreativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden til markering af opdelingen af området i kvarterer. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m². For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m³ rodvenlig befæstelse pr. træ herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. Bestemmelserne om træers vækstbetingelser gælder generelt for træer på vejareal.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.
Bebyggelsesprocenten kan overskrides med det etageantal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, fælles parkeringsanlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Desuden kan et etageareal opført eller indrettet til kulturelle formål og af en størrelsesorden af 10 pct. af erhvervsetagearealet på ejendommen, etableres ud over de anførte etagearealer.

Kommentar De maksimale etagearealer i byggefelterne er fastlagt på baggrund af en maksimal bebyggelsesprocent på 130 for området under ét, men de enkelte bebyggelser skal opfylde lokalplanens bestemmelser evt. ved sikring af opfyldelsen på området under ét.

- Stk. 2.** Ny bebyggelse skal opføres og placeres i princippet som vist inden for byggefelterne på helhedsplanen og med den primære facade placeret som angivet, jf. tegning nr. 5. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som højhuse, stokbebyggelse, rækkehusbebyggelse og karrébebyggelse efter nedenstående bestemmelser. Eksisterende bebyggelse skal i videst muligt omfang indgå som dele af disse bebyggelser.
- Stk. 3.** Den bevaringsværdige bebyggelse, som er vist på tegning nr. 1, må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, idet der henvises til § 6, stk. 13. Eksisterende bebyggelse fastlagt som bebyggelsesplan må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
- Stk. 4.** For højhusbebyggelse i området gælder særligt:
- a) Der kan opføres 9 højhuse inden for helhedsplanen i princippet placeret inden for de på tegning nr. 5 angivne byggefelter. Højhusene skal indbyrdes have forskellig højde inden for en højdevariation på mellem 12 og 21 etager som angivet på tegningen og skal opføres med de angivne etager eller højst i 6 etager. Placering og udformning af tagmølle skal ske under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.
 - b) Husdybden og -bredden for hvert højhus må over den 6. etage ikke overstige 17,5 x 17,5 m eller anden etageudformning, for at opnå et slankt udtryk og mindske skyggevirkninger i omgivelserne. Der skal tages hensyn til vindforhold, således at vindturbulens omkring højhuset mindskes eller helt undgås.
- Stk. 5.** For rækkehusbebyggelse i området gælder særligt:
Rækkehusbebyggelse må højst være i 2 etager eksklusive tagetage, og må maksimalt være 10 m i dybden og 8 m i bredden.
- Stk. 6.** For stokbebyggelse i området gælder særligt:
Stokbebyggelse må højst være i 5 etager inklusive tagetage, og må maksimalt være 10 m i dybden og 40 m i længden.
- Stk. 7.** For karrébebyggelse i området gælder særligt:
- a) Karrébebyggelse skal udformes som lukkede eller åbne karreer som angivet på tegningen med forskelligt etageantal inden for den enkelte karrébebyggelse, hvor tagetagen er udformet med et terrasseret eller et kamtakket forløb, herunder med penthouseetage og/eller taghave efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
 - b) Karrébebyggelse må højst være i 7 etager inklusive tagetage, hvor etageantallet skal variere fra mellem 2 til 7 etager inden for den enkelte karré, eksempelvis som et terrasseret forløb.
- Stk. 8.** a) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den fastlagte helhedsplan for bebyggelse, etageantal, bygningshøjder og husdybder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen sø-

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

ger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

- b) Der kan opføres mindre bygninger i én etage til fællesanlæg, herunder byøkologiske anlæg, udhuse, cykelskure og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Som overordnet retningslinje gælder, at de enkelte bygningstyper skal afspejle et varieret og nutidigt arkitektonisk udtryk i høj arkitektonisk kvalitet. Facader orienteret mod syd og vest skal så vidt muligt udformes med mulighed for udnyttelse af solenergi.

Proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i et fælles byarkitektonisk helhedspræg, der afspejler den bebyggelsestæthed og den skala, som præger byrummene.

Der skal ske en variation i højden ved forskellige etageantal, etagehøjder og/eller gesimsafslutninger.

Alle beboelsesbygninger skal have opholdsaltaner på mindst én facade og/eller tagterrasser, der er egnet til ophold samt tørring af vasketøj.

Stk. 2.

Bygningsoverflader skal udføres i naturlige genanvendelige materialer, såsom metal, glas, træ, beton, tegl, herunder pudset murværk og natursten. Bestemmelsen gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v. Metalflader skal fremstå ikke reflekterende.

Glas må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.

Eksperimenterende bæredygtige facader såsom facadebegrønning, solcellepaneler, isolerende natskodder for vinduer og døre mv. skal være en integreret del af det arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 3.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer, og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Påbygninger skal udformes i høj arkitektonisk kvalitet og i nutidigt udtryk, hvor dette styrker den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Stk. 4.

Tage skal udformes flade eller med taghælding, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk og skal i øvrigt udformes under hensyn til samspillet mellem de forskellige bygningsformer, herunder særligt de høje, fritliggende bygninger. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Tage kan udformes med tagterrasser, begrønning eller solceller som en integreret del af det arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Tagterrassers belægning, beplantning og belysning skal udformes således, at der opnås en arkitektonisk helhed, jf. § 10, stk. 2.

- Stk. 5.** Permanent fritstående gavle skal fremtræde med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og skal forsynes med vinduer og eventuelt franske altaner eller lignende.
Gavlene kan udformes med begrønning, solceller eller andre bæredygtige eller rekreative tiltag som integrerede dele af det arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 6.** I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 7.** Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning. Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.
- Stk. 8.** Bebyggelse ved veje og stier skal have hovedadgang i facaden mod disse. Op-gange i boligbebyggelse opført som randbebyggelse mod gader skal forsynes med adgang til begge facader.
- Stk. 9.** Skiltning, reklamering og facadebelysning, samt markiser, solafskærmninger og udhængsskabe, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.
Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved deres udseende i øvrigt være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.
- Stk. 10.** Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagformen, og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- Stk. 11.** For højhusbebyggelse i området gælder særligt:
Højhusene skal være slanke med identitetsskabende og signalvirkende arkitektur inden for hvert af området kvarterer, men samtidig har et overordnet arkitektonisk familieskab - såsom materialevalg, farveholdning, terrasseret forløb og lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
Hvert højhus skal have et varieret, individuelt og nutidigt formudtryk i høj arkitektonisk kvalitet, og som i sit formudtryk tager højde for sol- og vindforhold i området og dermed beviseligt mindsker skyggeeffekter og vindturbulens i

byrummene omkring højhusene alt efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse.

Højhusene kan udformes med en base, jf. § 5, stk. 4b, eller opføres i forbindelse med eksisterende eller nyt byggeri som et tårn, når dette er begrundet med særlige arkitektoniske eller miljømæssige forhold efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 12.

For rækkehusbebyggelse i området gælder særligt:

Rækkehusene skal have karakter af rækkehusbebyggelse med et sammenhængende arkitektonisk udtryk som har sin egen identitet kvartererne imellem, men samtidig spiller op til de omkringliggende bebyggelsestyper. Rækkehusene kan udformes med skrå tagflader eller tagterrasser/- haver som en integreret del af arkitekturen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Jf. i øvrigt stk. 1-10.

Stk. 13.

For stokbebyggelse i området gælder særligt:

Stokhusbebyggelse skal have karakter af stokbebyggelse, være slanke i deres udtryk og udformes med åbne facader, dvs. med altaner og karnapmotiver og lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Jf. i øvrigt stk. 1-10.

Stokbebyggelse kan udføres med en penthouseetage som tagetage efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, jf. i øvrigt stk. 1-10.

Stk. 14.

For karrébebyggelse i området gælder særligt:

Hver karrébebyggelse skal have et individuelt præg kvartererne imellem, og kan udformes med et terrasseret eller kamtakket tagforløb der giver et spændende varieret arkitektonisk udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. jf. i øvrigt stk. 1-10.

Facaderne kan forsynes med opholdsaltaner, karnapper eller franske altaner eller integrerede haver som en del af det arkitektoniske facadeudtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. jf. i øvrigt stk. 1-10.

Stk. 15.

For de på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bygninger gælder, at ombygninger og ændringer skal ske efter følgende retningslinier:

a) Ændringer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens

skøn tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, således at der opnås en god helhedsvirkning.

b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.

c) Vindues- og dørhuller skal etableres inden for murværkets blændingsfelter.

Vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukke-måde og farver som oprindeligt, alternativt udskiftes til anden lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset den eksisterende arkitektur.

d) Farver skal afstemmes med området karakter, og der skal tages udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- e) Udsmykning i form af gesimser, indfatninger og forsætninger, bånd og anden facadeudsmykning skal bevares.
- f) Tagbelægninger skal udføres i materialer som oprindeligt.
- g) Tagrender, nedløbsrør, inddækninger m.v. skal udføres i zink.

Stk. 16.

Ibrugtagning af bebyggelsen kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenne-anlæg. Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag eller gårdfacader. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 7. Miljømæssige foranstaltninger

Stk. 1.

Ny bebyggelse i området skal minimum udføres som lavenergiklasse 2, jf. BR 08 og SBI-anvisning 213.

Stk. 2.

Vedrørende forureningsforhold i området gælder særligt:

- a) bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.*)
- b) Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A) **)

Kommentar

*) Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdet delvis består af erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. Adskillige matrikler er kortlagt i forhold til "Lov om forurennet jord" (lov nr. 370 af 2. juni 1999), der trådte i kraft 1. januar 2000. Derudover er det sandsynligt, at der kan forekomme forurening i opfyld, ligesom overfladejorden kan være forurennet fra de industrielle aktiviteter i området. I henhold til "Lov om forurennet jord" skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Center for Miljø) i henhold til § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i "Lov om forurennet jord" bestemmes det, at opgravning og flytning af forurennet jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej skal anmeldes til miljømyndigheden (Center for Miljø). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

§ 7. Miljømæssige foranstaltninger

**) Ligeledes henledes opmærksomheden på Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Stk. 3. For miljøstationer gælder følgende:
Miljøstationer skal indrettes som fælles for hele området.

Stk. 4. For ledningsforhold mv. i området gælder følgende:
a) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Hele områdets terræn skal hæves i størrelsesordenen 0,5 m. De ubebyggede arealer skal anlægges i princippet som én stor flade uden synlige skel eller privat skiltning efter en samlet plan. Fladen kan underopdeles med forskellige belægninger og beplantninger efter bæredygtige principper efter nærmere godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen i forhold til deres anvendelse. Parallelt med Amager Strandvej og på hele stækningen skal der anlægges et sammenhængende promenadeområde bestående af de ubebyggede arealer mellem bebyggelsen og fortovs forkant der muliggør passage, ophold, udeservering, torvedage m.v.

Kommentar Bæredygtige principper for belægninger kan f.eks. være varmeabsorberende materialer på syd/vestvendte overflader der afgiver komfortvarme samt øger udetemperaturen i en periode efter at arealet kommer i skygge eller mørke. Overflader skal kunne optage en vis mængde regnvand, således at kloaksystemet ikke overbelastes unødigt. Brug af permeable belægninger og ubefæstede arealer giver mulighed for stor frodighed og naturlig nedsivning af regnvand. Ligeledes kan bassiner til regnvandsopsamling have stor rekreativ værdi.

Stk. 2. Friarealer skal udformes med henblik på at skabe et mangfoldigt rekreativt udendørs opholdsareal, både for området som helhed som for de enkelte boliger og erhvervsbygninger. Boliger i stueetager skal i videst muligt omfang forsynes med forhaver. Rækkehuse skal forsynes med haver. Omkring højhuse skal friarealer og torve udformes således at der tages højde for sol- og vindforhold. Friarealer skal være offentligt tilgængelige.

Stk. 3. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og 50 pct. af arealet til skoler og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 4. Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Placering, omfang og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

- Stk. 5.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen én parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Højest 2/3 af parkerings-dækningen i området må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg, som angivet på tegning nr. 6, der i videst muligt omfang er med ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej som muligt. Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres på arealer op til metroområdet og de skal i øvrigt indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og forsynes med træbeplantning. Undtagelsesvis kan 15 pct. af parkeringen til den enkelte bebyggelse placeres på nordsiden af bygningerne.
- Stk. 6.** Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang. Bevaringsværdige træer, som anført på tegning nr. 7, må kun fældes eller beskæres efter nærmere godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i vejarealer, jf. § 4, stk. 8.
- Kommentar** I henhold til Københavns Kommunes pjece "Miljø i Byggeri og Anlæg" om Byrum og Natur, skal grønne anlæg planlægges med øje for biologisk mangfoldighed i en bymæssig sammenhæng. De skal kunne passes uden der sker udvaskning af næringsstoffer og uden brug af pesticider. Mindre ledige eller disponible arealer og byggegrunde udnyttes og anlægges som grønne frimærker.
- Stk. 7.** Beplantningstyper skal vælges, så de trives under de givne forudsætninger i området, og indgår harmonisk i bebyggelsen såvel som nærområdet som helhed. En væsentlig del af beplantningen skal vælges blandt træer og planter der er naturligt hjemmehørende i Danmark, og som indgår naturligt i nærområdet tæt ved Amager Strand. Beplantningen skal sikre naturoplevelser hele året, ved blomstring, frugtsætning og løvfald, så den udgør et attraktivt levested for insekter, fugle og andre dyr.
- Stk. 8.** Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- Stk. 9.** Belægning, beplantning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden baseret på et bæredygtigt og miljøvenligt grundlag. Herunder skal i videst muligt omfang anvendes permeable overflader.
- Stk. 10.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.
- Stk. 11.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser indgå i fællesanlæg. Ved virksomheder og institu-

§ 8. Ubebyggede arealer

tioner kan dele af de ubebyggede arealer hegnes på baggrund af miljø-, sikkerheds- eller industrispionagemæssige årsager.

Stk. 12. Omkring højhuse skal friarealer og torve udformes således, at der tages højde for sol- og vindforhold.

Stk. 13. Tværvejene, parkerings- og legearealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse forsynes med træbeplantning med fortrinsvis hjemmehørende træer af typer, som allerede findes som beplantning i området ved Amager Strandpark, placeret som vist på tegning 6. Solitærtræer skal som minimum have en stammeomkreds på 18-20 cm, målt en meter over jorden, ved plantning. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede, er minimumskravet til bedets størrelse 10 m². For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. Træer på dæk skal have minimum 1,2 m jorddybde.

Stk. 14. De på tegning nr. 6 fastlagte anlæg samt anlæg til friarealer skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes og brugernes forskelligartede behov.

Kommentar

Der lægges særlig vægt på i opholds- og legeområderne at skabe muligheder for selvorganiserede idrætslige aktiviteter, f.eks. streetbasket og skating. Herudover lægges vægt på udfordrende og utraditionelle legemuligheder for børn, som integreres i den landskabelige eller bymæssige udformning af arealerne. Parkeringsarealer ved butikker og erhverv som ikke anvendes til parkering efter lukketid, skal eks. vis kunne anvendes til boldspil eller anden form for leg eller rekreativitet og animere til det ved markering i belægningerne.

§ 9. Særlige fællesanlæg

Stk. 1. For hele området gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- etableret den i § 8, stk. 1 fastlagte promenade.
- etableret de i § 8, stk. 14 fastlagte pladser og torve.
- etableret de i § 4, stk. 4 fastlagte øst-vest gående tværstier og -veje
- etableret de i § 8, stk. 5 fastlagte parkeringskældre.

§ 9. Særlige fællesanlæg

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres for bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering. Anlæggene er fælles for hele området, og skal derfor være offentligt tilgængelige. De må ikke afspærres ved hegning, jf. også § 8, stk. 1 eller ved skiltning forbeholdes bestemte beboere eller brugere.

§ 10. Grundejerforening

Stk. 1.

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

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Stk. 2.

Grundejerforening skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives.

Stk. 3.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje, stier og de i § 9 fastlagte fællesanlæg i hele lokalplanområdet. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende supplerende grundejerforeninger som underafdeling af grundejerforeningen.

Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort. Supplerende grundejerafdelinger til grundejerforeningen kan varetage fælles anlæg/opgaver, der kun omfatter interesser for/i et delområde eller de særlige fællesanlæg, se § 9.

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 5.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan f.eks. være drift af parkeringsanlæg under terræn, anlæg for affaldssortering eller fælles etablering og drift af de forudsatte fællesanlæg for kommende bebyggelsers beboere.

Stk. 6.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 10. Grundejerforening

Stk. 7. Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 8. Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 11. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående må der ikke:

- a) igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og andre anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvsstyrelsen. Bygningen, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort rand på tegning nr. 1.
- b) opføres bebyggelse eller foretages ændringer i anvendelsen af matr.nr. 4222 og del af matr.nr. 4333 Sundbyøster, København, alle tidligere registreret ifølge lov om affaldsdepoter, medmindre der er givet tilladelse til ændring af arealerne til mere følsom anvendelse, jf. lov om forurennet jord, § 8, stk. 1.
- c) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Center for Miljø) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens § 26.
- d) udpumpes forurennet grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Center for Miljø) i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.
- e) tillades alternativ varmforsyning uden dispensation fra varmforsyningslovgivningen.

§ 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan oprettholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de givne byggetilladelser forbehold og i øvrigt er lovlige.

§ 13. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

Bestemmelse i lokalplanerne nr. 346-Østamager III og nr. 360-Metrobanen ophæves for så vidt angår arealer omfattet af nærværende lokalplan.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne

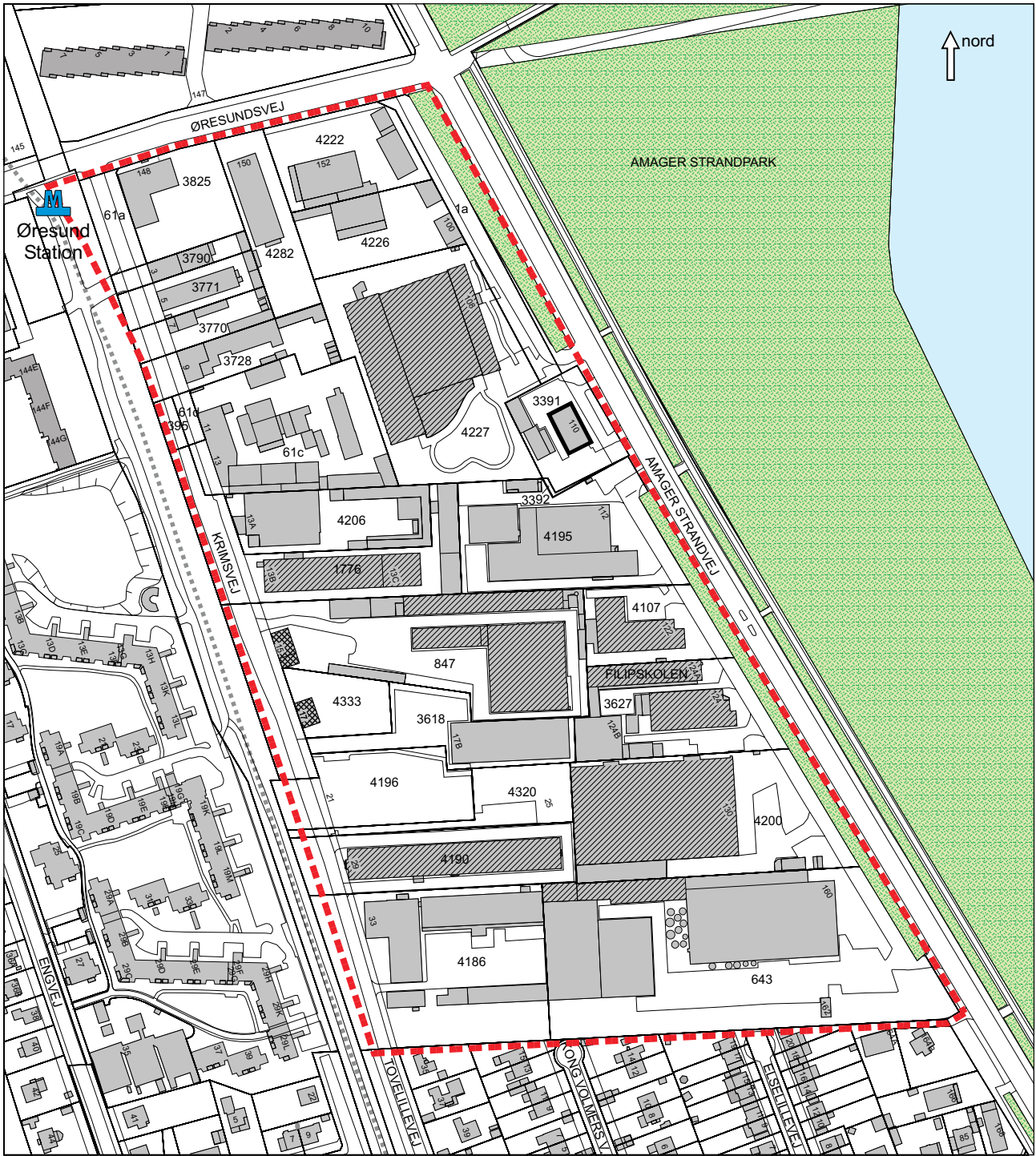
- i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i København.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i undergrunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden skal henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
 - e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center For Miljø og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
 - f) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
 - g) Naboejendommene til metroen er ved ekspropriation pålagt servitutter til sikring af metroen.

Lokalplan nr. 425 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. august 2009 og bekendtgjort den 15. september 2009

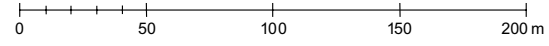
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 15. september 2009

Kim Spiegelberg Stelzer
områdechef

/Morten Wigh Felsen
specialkonsulent



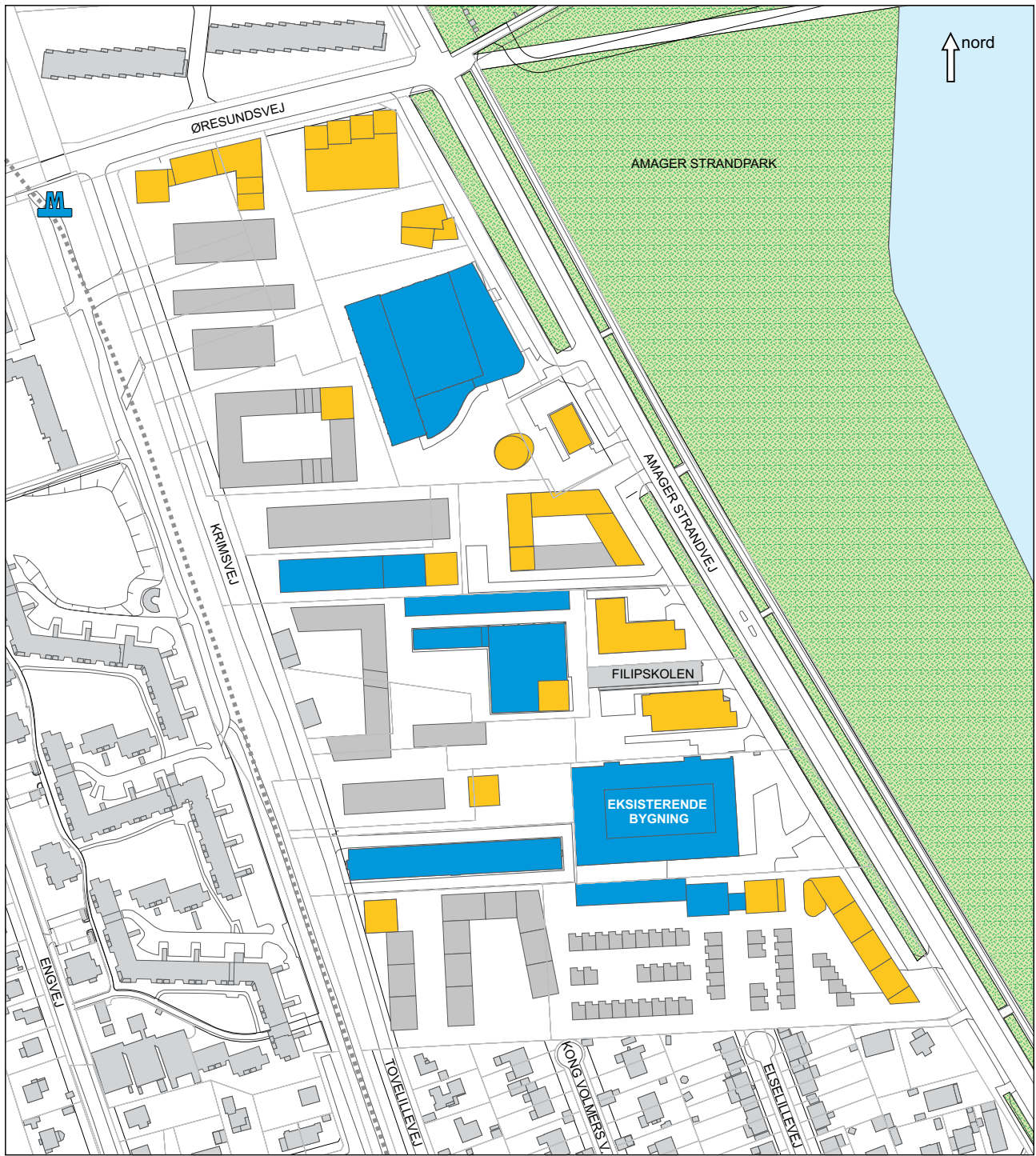
- Lokalplanområde
- Fredet bygning
- Bygninger med høj bevaringsværdi
- Bygninger, der forudsættes bevaret
- Eksisterende bebyggelse





Anvendelse - boliger

 Boliger



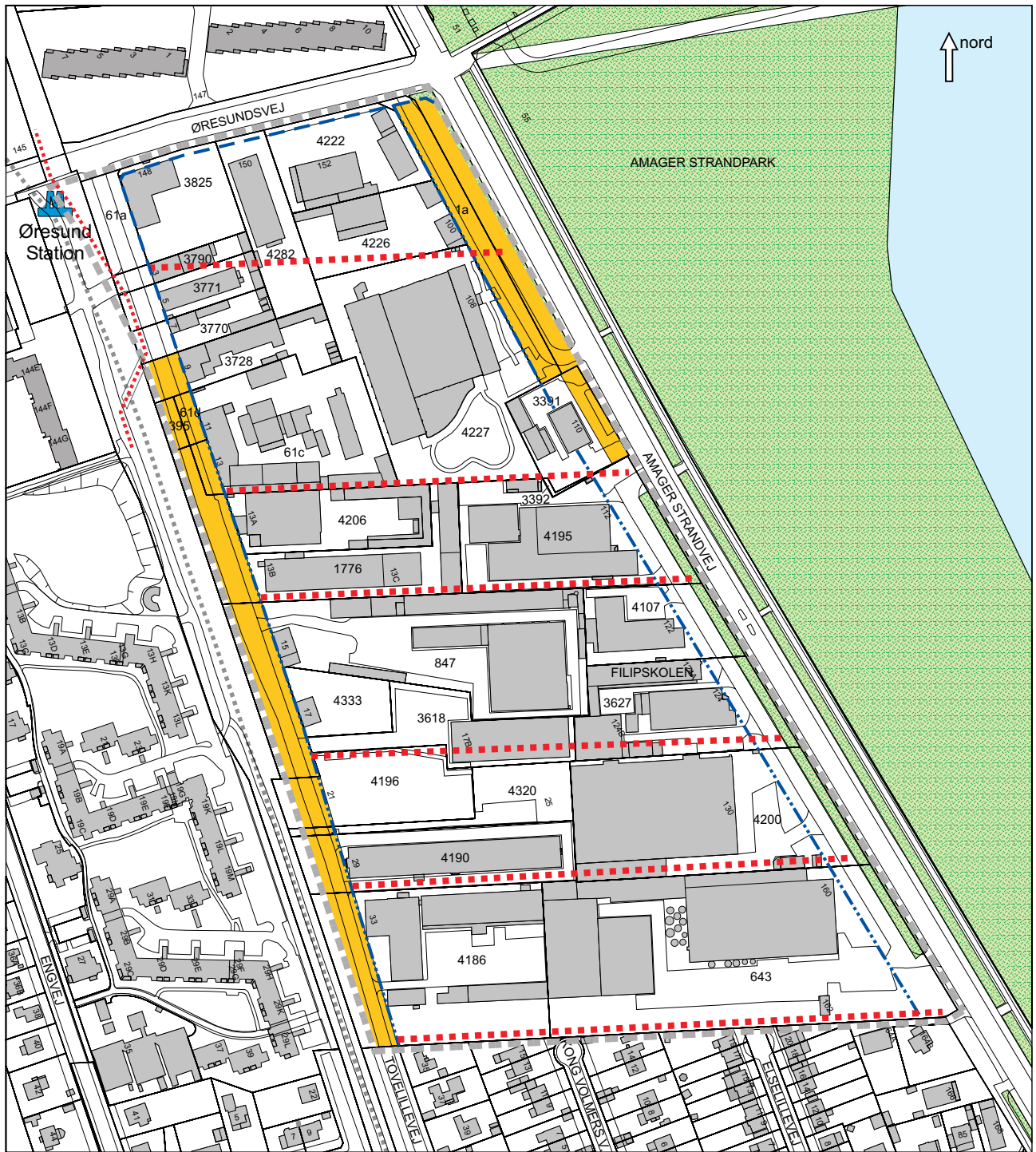
Anvendelse - erhverv



Erhverv

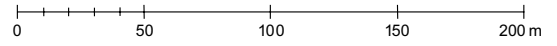


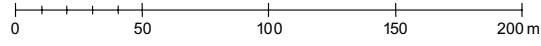
Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen





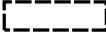

Vejforhold mv.

- — — — Lokalplanområde
 - — — — Vejudvidelseslinie
 - · · · · Principiel placering af vej eller sti
- — — — Bebyggelsesregulerende byggelinie
 - · · · · Stiforbindelse/cykelrute
 - Vejudlæg/vejarealer, der kan ophæves





Principlen bebyggelsesplan

-  Eksisterende bygninger
-  Nye bygninger med maksimale etageantal
-  Muligt byggefelt
-  Mulig etageudvidelse



Beplantning og parkering - principtegning

- Træer
- Begrønnet areal, friareal, byrum o.lign.
- Grænse for underjordiske p-anlæg
- Principiel placering af vej/sti med træbeplantning



Krimsvvej, udpegning af værdifulde træer og karaktergivende beplantning

Symbolforklaring

- Værdifuldt træ
- Karaktergivende beplantning
- lokalplanafgrænsning
- Nabobeplantning_Værdifuldt træ
- Nabobeplantning_Karaktergivende beplantning

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplanen nr. 425



Luftfoto af lokalplantillægsområdet, som er indtegnet med gul streg. Luftfoto taget mod øst af Jesper Sørensen 2013.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med tillægget er at skabe mulighed for fleksibel placering af anvendelsen i byggefelterne indenfor tillæggets område.

Det overordnede fordelingsprincip i lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' skal overholdes, således at boligandelen mindst skal udgøre 50 procent og erhvervsandelen mindst 25 procent af etagearealet. Tillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

I lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' er det præcist fastlagt, hvilke bygninger og byggefelter, der skal indrettes til henholdsvis boliger og erhverv eller en blanding heraf. Den præcise fastlæggelse, vurderer forvaltningen, er et af lokalplanens principper, og det kan derfor kun ændres med et tillæg til lokalplanen, som muliggør en større grad af fleksibilitet til placering af anvendelserne.

Udviklingsgesellschaft ELF Development vil gerne ændre placering af bolig og erhverv på deres ejendomme, som ligger øverst i tillæggets område. De ønsker at indrette rækkehuse i det vestlige byggefelt, og erhverv og boliger i det østlige byggefelt mod Amager Strandvej.

Forvaltningen vurderer, at attraktive rækkehuse er en efterspurgt boligtype, som er velplaceret mod Krimsvvej, hvor der i forvejen bliver opført boligbyggeri bl.a. i rækkehuse, karréer og højhuse. Erhverv, herunder publikumsorienterede erhverv mod Amager Strandvej, er med til at give byliv til den nye promenade, hvorfor den foreslåede placering af erhverv her vil være mere hensigtsmæssig.

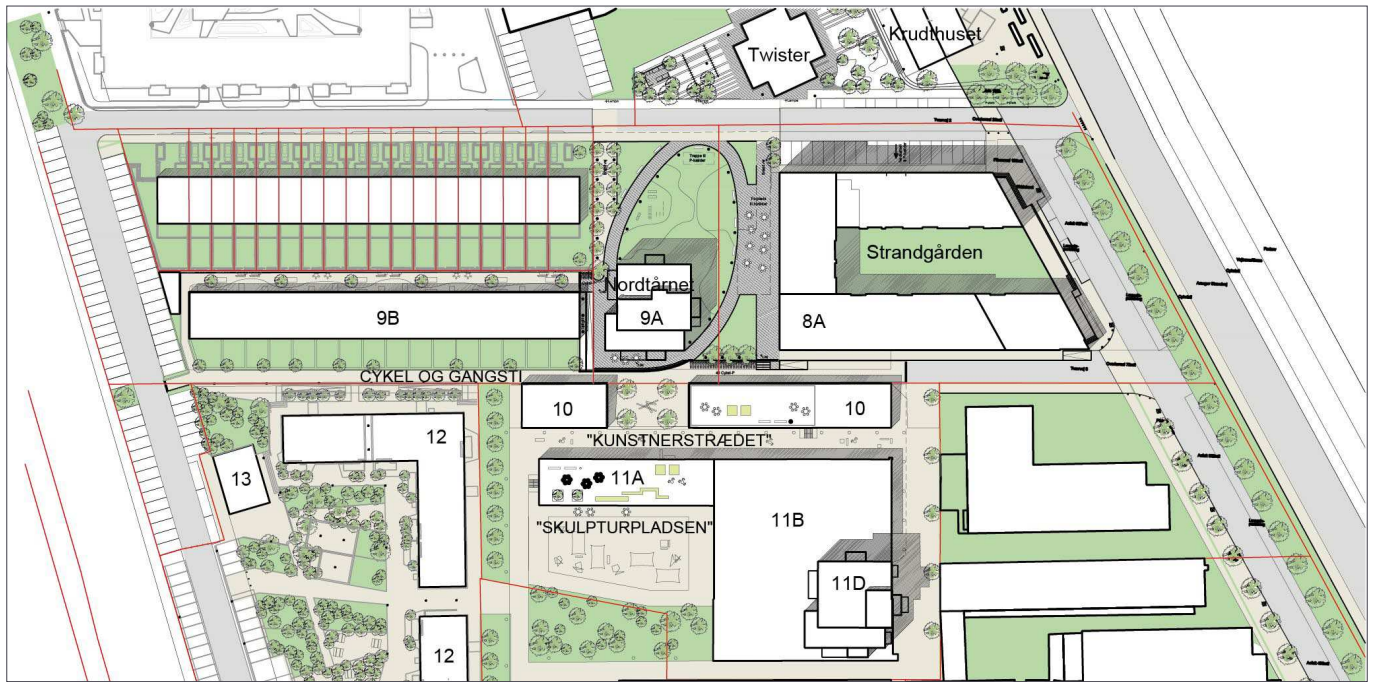


Illustration nr. 1 visende lokalplantillæggets bebyggelsesplan. Illustration af Gröning Arkitekter.

Lokalplanområdet og kvarteret

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

Krimsvejområdet er en del af denne udvikling, som går fra at være et broget erhvervsområde til et moderne byområde med mere end 1000 nye indbyggere. Bygningstyper og etageantal er varierende, herunder 1-2 etages rækkehuse, karré- og stokbebyggelser i 3-7 etager, bevaring og ombygning af eksisterende bebyggelse med tilbygninger i 1-2 etager og høje solitære bygninger i 12-21 etager. Stort set alle byggefelter er i gang med at blive bebygget og/eller ombygget.

Med de mange boliger som opføres, bliver Krimsvejområdet en blandet bydel med både butikker, caféer, erhverv og institutioner. Der bliver anlagt nye pladser omkring højhusene, et diagonalt stiforløb gennem området samt en promenade langs Amager Strandvej med forskellige opholdsmuligheder. Selve Krimsvej forudsættes nedlagt som vej i takt med at de planlagte tværveje, med indkørsel fra Amager Strandvej, etableres og kan betjene området. Herudover ligger området stationsnært i forhold til metrostationerne Øresund og Amager Strandpark.

Tillægsområdet er beliggende i den midterste del af Krimsvejområdet, som er omfattet af lokalplan nr. 425 'Krimsvej'. Tillægsområdet er ca. 16.000 m² stort og består af en tidligere voksfabrik, industri-, produktions- og lagerbygninger. Flere af de bygninger, som har udtjent deres funktion, bliver i dag brugt af kunstnere og til udlejning af selskabslokaler og catering.

Syd for det oprindelige lokalplanområde ligger et parcelhusområde, nord for ligger stokbebyggelser i 5-6 etager,



Illustration nr. 2 viser den overordnede bebyggelsesplan for Krimsvejområdet. Den grå linje viser en principiel hovedsti gennem området og den røde linje viser lokalplantillæggets område. Illustration af Opland Arkitekter.

vest for og på den anden side af metrostrækningen ligger boligstænger i 4 etager og mod øst Amager Strandpark.

Byggeønsker

Rækkehusene

I det vestlige område som hovedsageligt præges af boliger, ønskes opført 16 rækkehuse i en maks. højde på 10 meter på matr. nr. 1776 Sundbyøster. Byggefeltet er i dag udlagt til erhverv, jf. lokalplan 425 'Krimsvvej'. Bygningsdybden reduceres fra de eksisterende ca. 16 meter til ca. 10 meter og vil dermed give mere luft mod både nordlige og sydlige naboer. Parkering til rækkehusene vil foregå på den vestliggende Krimsvvej, hvorfra adgang til husene foregår langs en sti som etableres nord for rækkehusene som vist på illustration nr. 1. Der er tidligere meddelt dispensation til at flytte højhuset ud på den sydvestlige del af pladsen.

Karréen

I det østlige område er ønsket at flytte erhvervsdelen fra rækkehusene over til karréen, matr. 4195 Sundbyøster. Erhvervet placeres i stueetagen for at opnå en centrering af butik og erhverv nær den nord- og sydgående promenade. Der etableres opholdsareal ovenpå stueetagen, en parkeringskælder under karréen samt parkering langs tværvejen nord for karréen, som vist på illustrationen.

Voksfabrikken

Udviklingsselskabet ELF ejer endvidere Krimsvvej 15 'Voksfabrikken', der indgår i selskabets udviklingsplaner, hvor der tidligere er givet dispensation til renovering, nedrivning og påbygning af eksisterende bebyggelse. Selskabet ønsker også denne ejendom medtaget i lokalplantillægget.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget består af bestemmelser, der muliggør fleksibel anvendelse indenfor lokalplantillæggets område. Herudover er lokalplanens bebyggelsesplan justeret bl.a. således, at den muliggør 2 etager i rækkehusbebyggelsen mod Krimsvvej. Med fastlæggelse af byggefelter og etageantal vist på lokalplantillæggets tegning nr. 4, er der endvidere taget højde for tidligere meddelte dispensationer.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (lovbekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015).

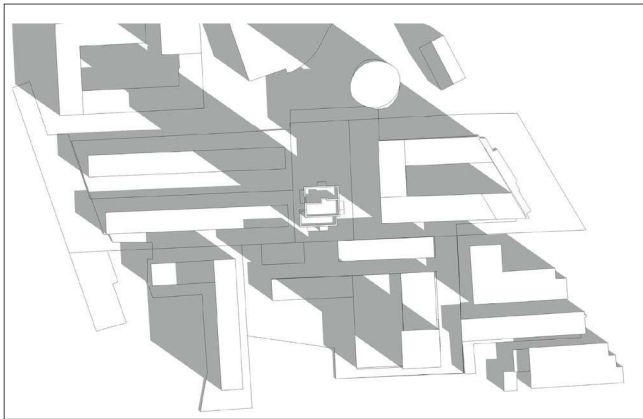
MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 af 10. december 2015).

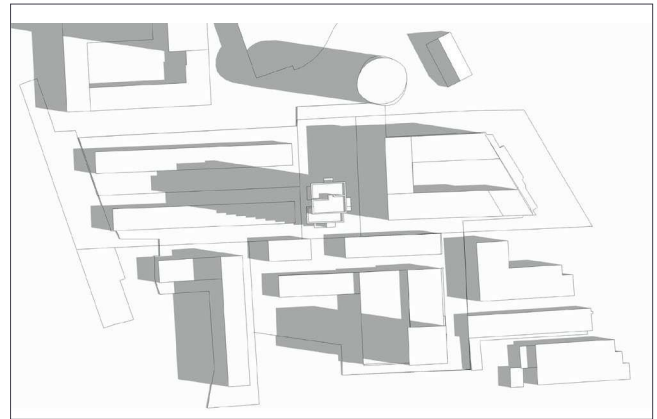
De kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 200 m. fra kysten ved Amager Strandpark og dermed inden for de kystnære dele af byzonen.

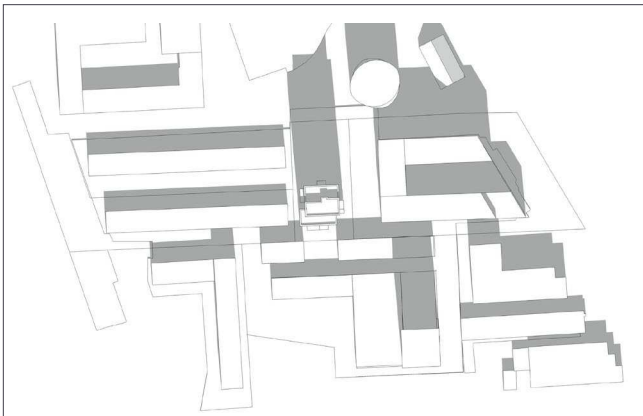
Ændring af 1 til 2 etager for en del af byggefeltet til rækkehusene vurderes ikke at have en visuel påvirkning på kystlandskab, idet rækkehusene ligger ud mod Krimsvvej bag højere bebyggelser som ligger ud mod Amager Strandvej.



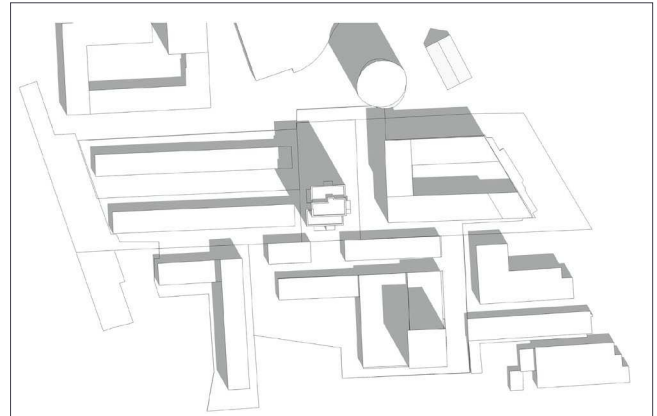
21. marts kl. 9.00



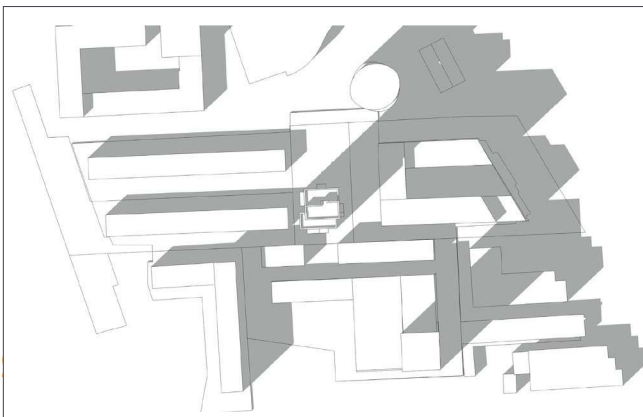
21. juni kl. 9.00



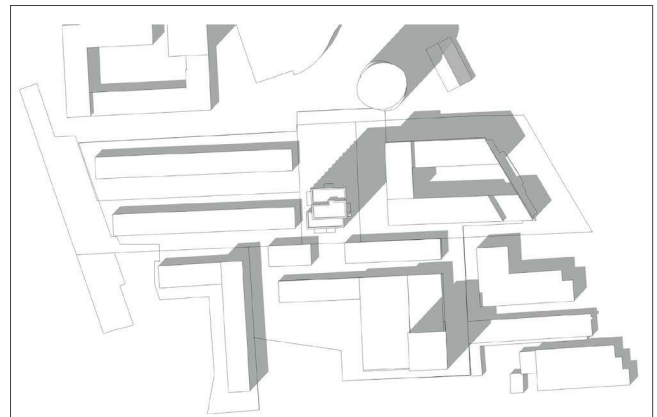
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 15.00

Skyggediagrammer

Diagrammerne viser den fremtidige bebyggelses skyggevirkninger for tre tidspunkter ved jævndøgn i marts måned og fire tidspunkter ved solhverv i juni.

Skyggediagrammer er udarbejdet af Gröning Arkitekter.



21. juni kl. 18.00

Kommuneplan 2015

I rammerne for lokalplanlægning er planområdet fastlagt som et C1*-område til boliger og serviceerhverv. Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne for detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Der er i kommuneplanen fastsat særlige bestemmelser for området, hvoraf det fremgår af området indgår i byomdan-

nelsesområdet Amager Strandvej/Krimsvej. I lokalplan kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 27 m, idet der endvidere kan fastlægges 9 punktvisse byggefelter med mulighed for bebyggelse med en bygningshøjde på højst 64 m. Boligandelen skal udgøre mindst 50 % og erhvervsandelen mindst 25 % af etagearealet. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Parkeringsnormen er en parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

Byomdannelsesområde

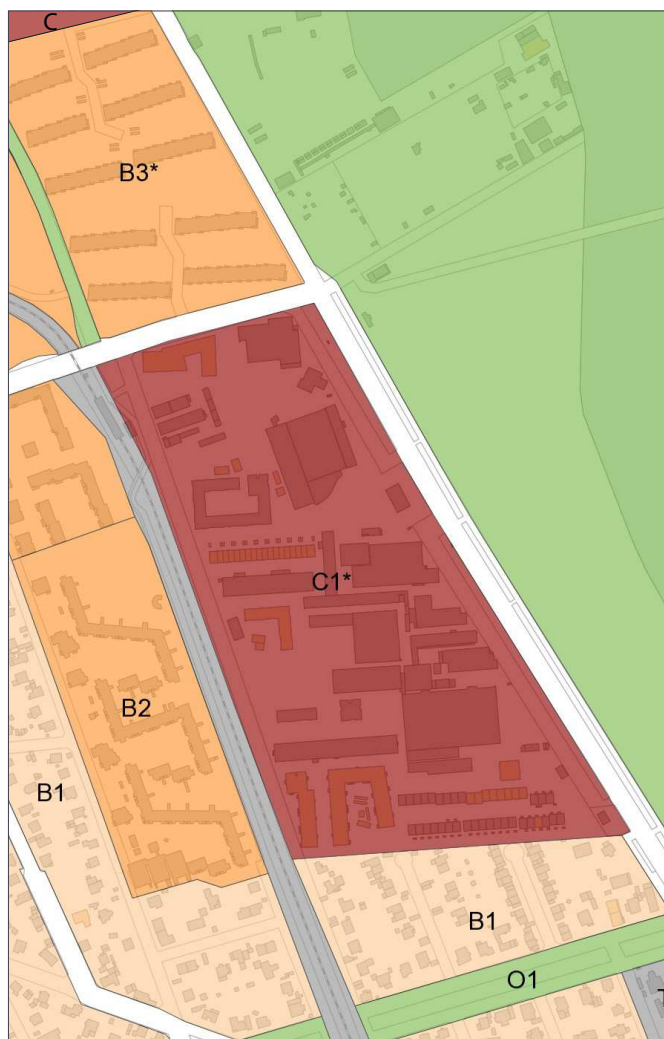
Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har 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 skabt 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.

Bydelsplan

Amager Øst Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfatter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Projekterne handler om alt fra Amagerbrogade som en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, til anvendelse af industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser. Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside http://www.aølu.dk/assets/Amager_Øst_Bydelsplan_2013.pdf.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.

Kommuneplanrammer 2015

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 287 'Engvej'

Lokalplanen fastlægger området til boligformål.

Lokalplan nr. 326 'Prøvestenen og Ny Amager Strandpark' med tillæg 1 og 2

Lokalplanen fastholder Prøvestenen til havnerelaterede erhverv og muliggør opfyldninger til etablering af Ny Amager Strandpark.

Lokalplan nr. 346 'Østamager III'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af et delvist nedslidt industriområde til attraktivt område for helårsboliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 360 'Østamagerbanen'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af Metro etape 3 samt en strækning af cykelruten Amagerruten.

Lokalplanerne kan ses på:

<http://www.kk.dk/lokalplaner>.

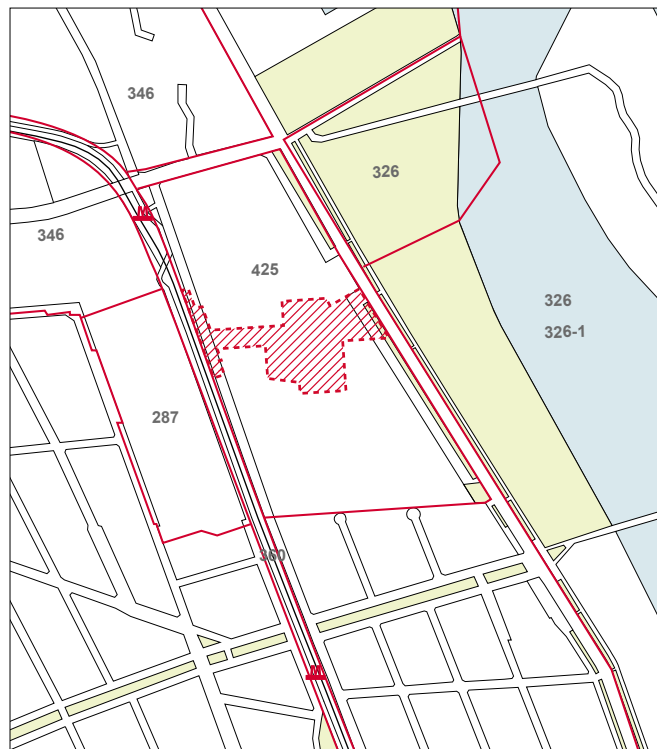
Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.



 Det aktuelle lokalplanområde  Gældende lokalplaner

Lokalplaner i kvarteret

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

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.

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. 1, § 3.

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

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 Krimsvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matriklerne 847a, 847c, 1776a, 1776b og 4195 Sundbyøster, København i lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'.

§ 1. Formål

Formålet med tillægget til lokalplanen er indenfor tillæggets geografiske område, at justere bebyggelsesplanen med bl.a. forhøjelse af etageantal fra 1 til 2 på en bebyggelse, der muliggør ændring fra erhverv til rækkehuse.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 847a, 847c, 1776a, 1776b og 4195 Sundbyøster, København og alle parceller, der efter august 2015 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Bolig og erhverv skal placeres som vist på tegning nr. 2 og 3. Omkring torve/pladser skal der som markeret på tegning nr. 3 indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, som cafeer, restauranter, mindre butikker, kreative erhverv, gallerier, klubber, udstillings- og beboerlokaler.

Kommentar

Det bemærkes, at de øvrige bestemmelser i § 3 i lokalplan nr. 425 fortsat er gældende for lokalplantillæggets område.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For lokalplantillæggets område gælder de på tegning nr. 4 viste byggefelter med tilhørende etageantal. Bebyggelsesprocenten ikke må overstige 130 for tillægsområdet under et.

Kommentar

Det bemærkes, at de øvrige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering i § 5 i lokalplan 425 fortsat er gældende for lokalplantillæggets område.

Stk. 2.

For matr. nr. 1776a Sundbyøster, København, gælder, at ny bebyggelse skal opføres i to etager samt evt. tagterrasse. Bebyggelsen må maksimalt være 6,5 m høj eksklusiv evt. værn om tagterrasse. Værn omkring tagterrasser fastgøres på indersiden af murkronen, så værnet trækkes ca. 30 cm tilbage fra facaden. Værn udføres transparent eller som metalgelændre.

Stk. 3.

For matr. nr. 847a Sundbyøster, København gælder, at den sydlige eksisterende bebyggelse kan erstattes af nyt byggeri som i volumen og højde maksimalt svarer til den eksisterende bebyggelse, jf. tegning nr. 4.

§ 5. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 50 m² til butikker til pladskrævende varer og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Højest 2/3 af parkeringsdækningen i området må indrettes på terræn. Der kan placeres parkeringskælder under hele tillægsområdet med ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej som muligt.

Stk. 2. Cykelparkering

Funktion	Pladser	Overdækning
Boliger	4 pr. 100 m ²	Ingen krav
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m ²	mindst 50 pct.
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m ²	mindst 50 pct.
Erhverv	4 pr. 100 m ²	mindst 25 pct.
Uddannelsesinstitutioner	0,5 pr. studerende/ansat	mindst 50 pct.
Butikker	4 pr. 100 m ²	mindst 50 pct.
<i>Pladskrævende cykler</i>		
Boliger, erhverv og butikker	2 pr. 1.000 m ²	som angivet ovenfor

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

Kommentar

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

§ 6. 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 kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 7. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

I lokalplan nr. 425 Krimsvej ophæves for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede ejendomme § 3, stk. 2, 2. og 3. punktum, § 5, stk. 2, 1. punktum, § 8, stk. 4 og stk. 5, 1 - 3 punktum.

Tegning nr. 2, 3 og 4 erstatter tegning nr. 2, 3 og 5 i lokalplan nr. 425 for så vidt angår lokalplantillægsområdet.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i 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.

- c) 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 Krimsvej er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. juni 2016 og bekendtgjort den 6. juli 2016.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 6. juli 2016

Diddi Maja Thiemann
Enhedschef

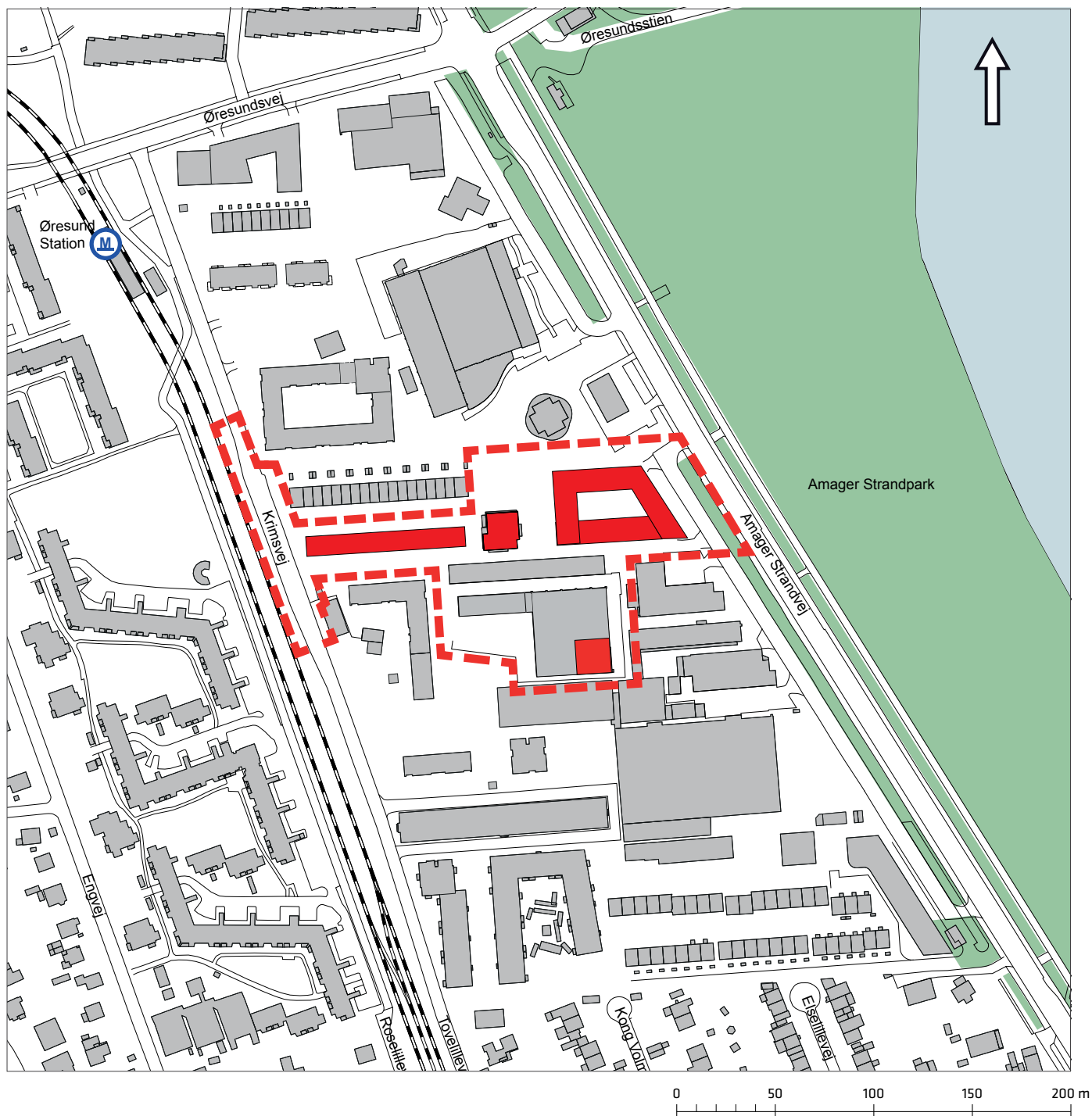
Javier Corvalan
/arkitekt



Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning



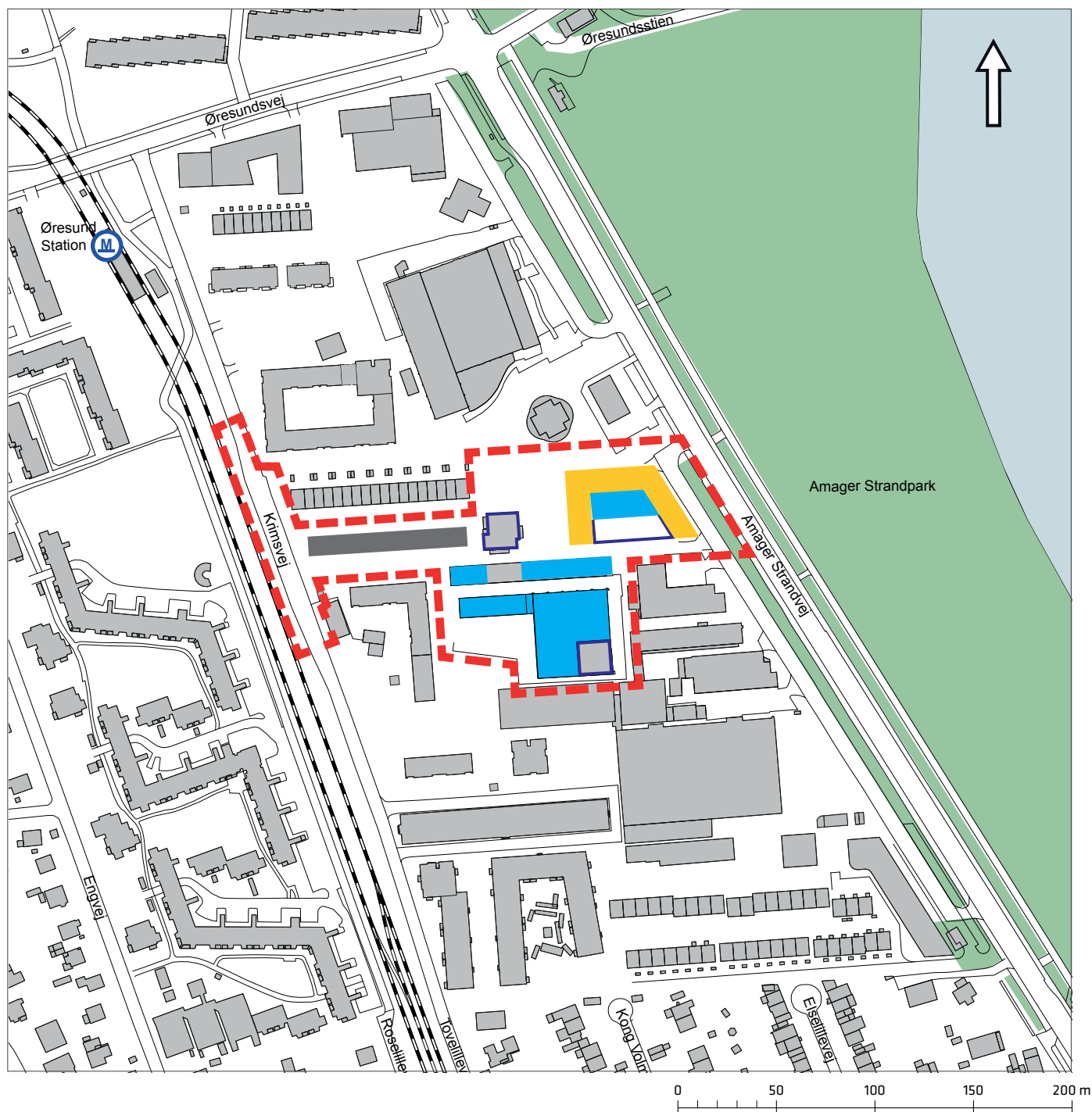
- Lokalplangrænse for lokalplan nr. 425 "Krimsvvej"
- Lokalplantillæggets område
- Matrikelskel

Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger



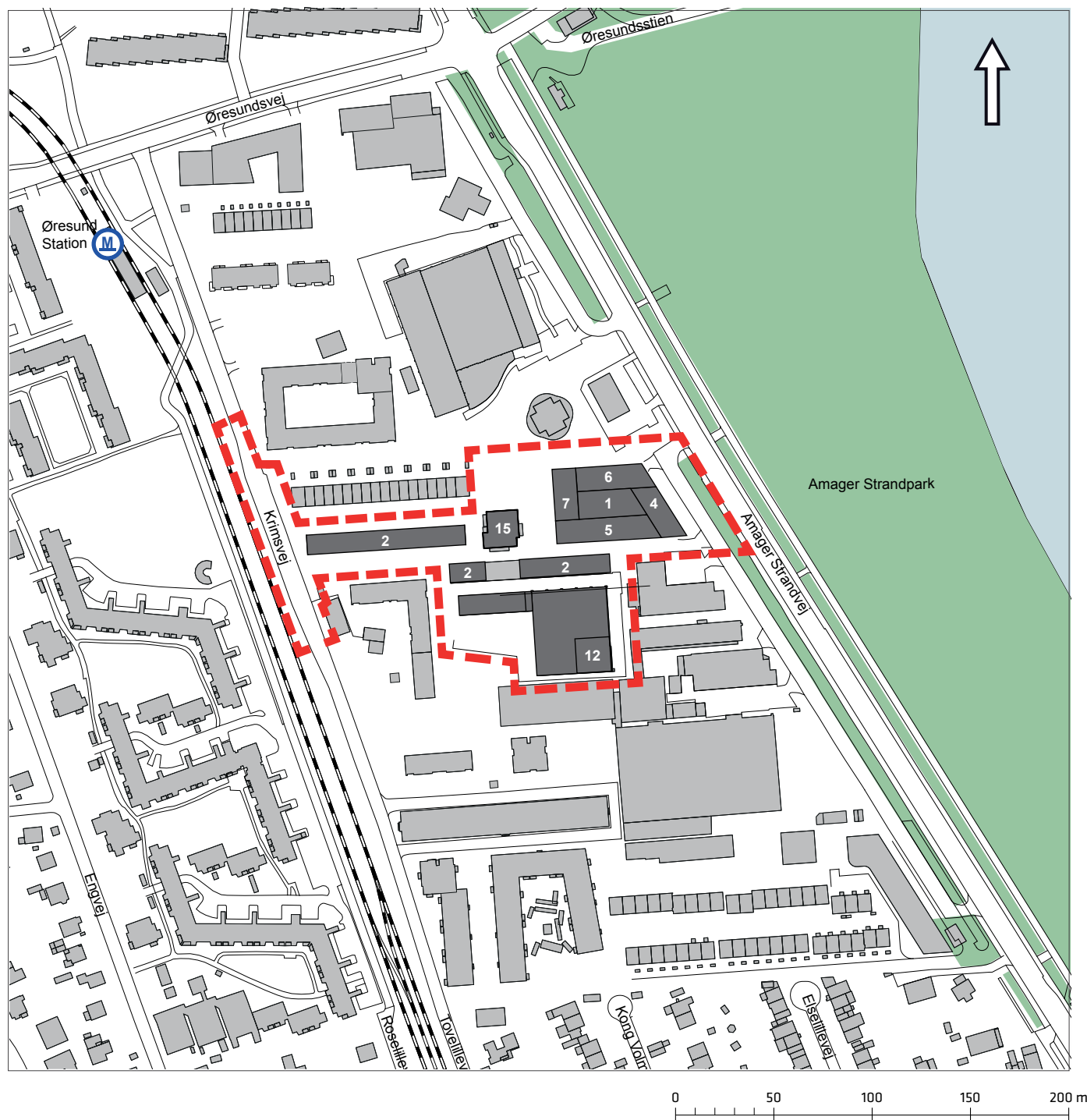
-  Lokalplantillæggets område
-  Boliger

Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv



- Lokalplantillæggets område
- Erhverv
- Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Erhverv i stueetagen
- Byggefelt

Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



1-15 Byggefelter med maksimalt etageantal

— Lokalplantillæggets område

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425



Luftfoto af lokalplantillægsområdet. (JW luftfoto oktober 2015).

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden for lokalplantillægget er et ønske fra grundejerne om at nedrive erhvervsbygninger, som i lokalplan nr. 425 er forudsat bevaret og bygge nyt i stedet for. Ønsket begrundes for det første med at bygningerne er i så dårlig stand, at det bedst svarer sig at rive dem ned og bygge nyt. For det andet ønskes anvendelsen af ejendommene ændret, idet der ikke er efterspørgsel efter industribygninger som disse. I stedet ønskes opført boliger.

Formålet med tillægget er at skabe mulighed for disse ændringer af anvendelsen samt at fastlægge rammerne for, hvad der i stedet kan bygges på de pågældende ejendomme med henblik på færdiggørelse af byomdannelsen i området. Tillægget skal desuden sikre, at udvidelsen af detailhandelsrammen i Kommuneplan 2015 kan udnyttes til at styrke bydelscentret ved metrostationen Øresund. Endvidere er det formålet med tillægget at samle publikumsorienterede erhverv langs Amager Strandvej og Øresundsvej og gøre anvendelsesbestemmelserne for erhverv andre steder i området bredere. Bebyggelsesprocenten på 130 for hele det område, som dækkes af lokalplan nr. 425

(lokalplanområdet), fastholdes, og kan beregnes for området under et.

Af kommuneplanen fremgår det, at boligandelen i lokalplanområdet mindst skal udgøre 50 procent og erhvervsandelen mindst 25 procent af det samlede etageareal. Med de foreslåede ændringer er erhvervsandelen opgjort til 25,4 procent af etagearealet. Tillægget er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger mellem metroens tracé og Amager Strandvej og afgrænses mod nord af Øresundsvej. Mod syd støder det op til et vidtstrakt parcelhusområde. Mod nord består nabobebyggelsen af 6 etager høj stokhusbebyggelse. Mod vest på den anden side af metrobanen ligger der et karrélignende byggeri i 4 etager. Mod øst ligger Amager Strandpark. Udsigten over Øresund, nærheden til strandparken og de store friarealer langs strandparken er områdets store, landskabelige attraktion.

Det østlige Amager undergår i disse år en markant forvandling fra industrikvarter til et kystnært, blandet byområde. Krimsvejområdet er en del af denne udvikling. Området ændrer sig fra at være et broget erhvervsområde til at blive et byområde med mere end 1000 nye boliger. Krimsvejområdets attraktion skyldes især to store offentlige investeringer, nemlig metroen med de to stationer Øresund og Amager Strand samt Amager Strandpark. Disse investeringer har skabt nye muligheder for at udvikle Krimsvejområdet til et attraktivt kvarter, med en bymæssig tæthed og med en blanding af boliger og erhverv.

Bygningstyper og etageantal varierer og spænder fra 1-2 etages rækkehuse, karré- og stokbebyggelser i 3-7 etager til enkelte høje, solitære bygninger i 12-21 etager. Endvidere bevares og ombygges en del af den eksisterende bebyggelse og nogle steder er der mulighed for at bygge til i 1-2 etager.

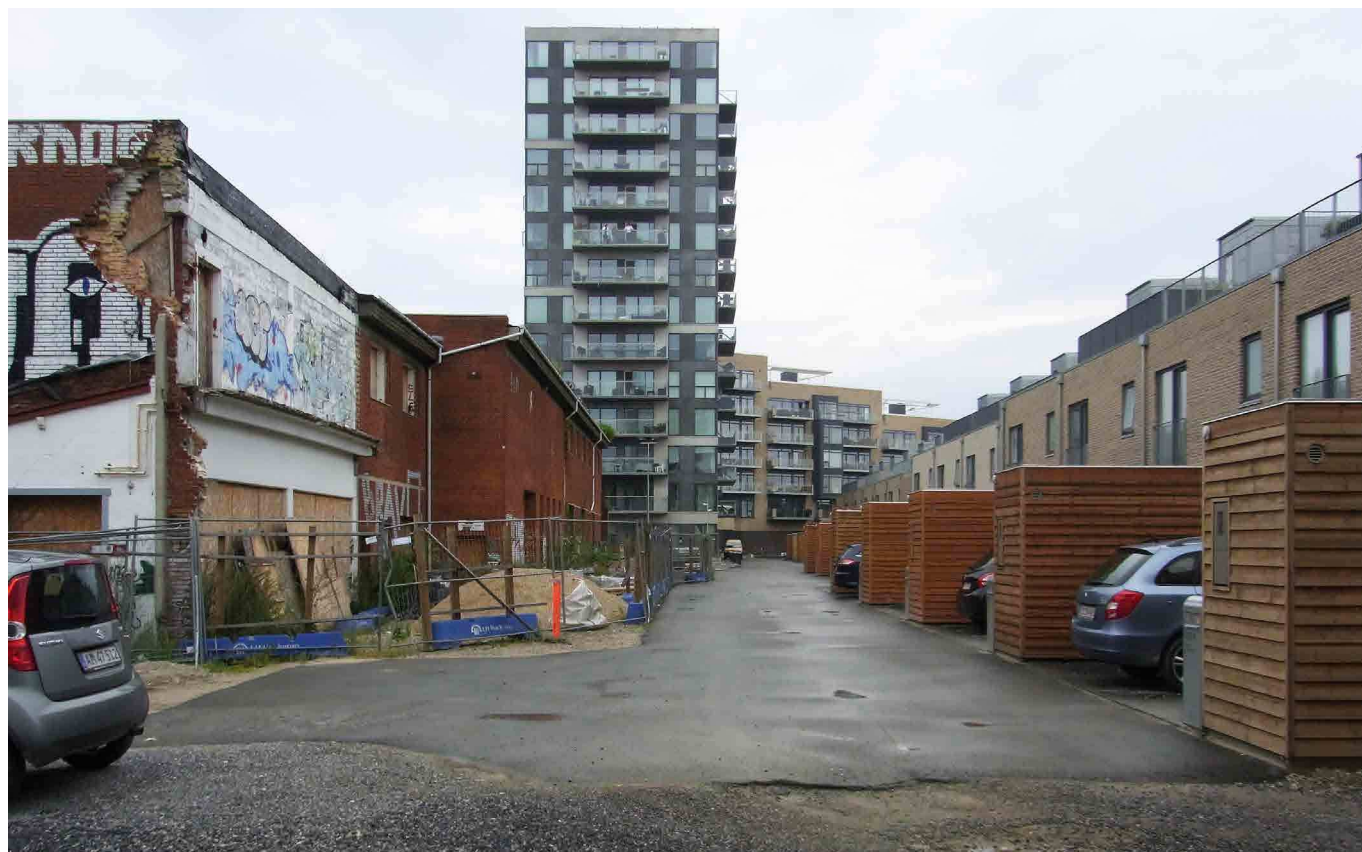
Sammen med de mange boliger som opføres, bliver Krimsvejområdet en blandet bydel med både butikker, caféer, erhverv og institutioner. Der bliver anlagt nye pladser omkring højhusene, et internt stiforløb gennem området samt en promenade langs Amager Strandvej med forskellige opholdsmuligheder. Selve Krimsvej forudsættes på længere sigt nedlagt som vej i takt med, at de planlagte tværveje med indkørsel fra Amager Strandvej etableres og kan betjene området. Herudover ligger området stationsnært i forhold til metrostationerne Øresund og Amager Strand.



Krimsvej 17 B - den røde bygning - skal rives ned og give plads til Tværvej 4.



Foran Baltic etableres en plads i forbindelse med promenaden langs Amager strandvej.



Erhvervsbebyggelsen "bunkeren" til venstre i billedet er tom. Overfor ses rækkehusbebyggelsen Strandhusene.



Illustration af projektet på Baltic-grunden set fra Amager Strandvej. I forgrunden anlægges der en plads. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.

Byggeønsker

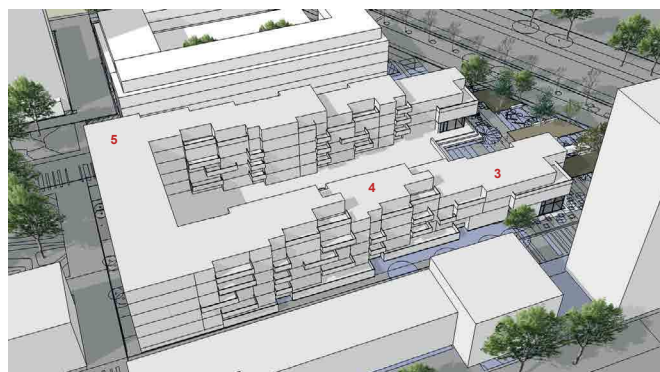
Delområde A

På delområde A, se situationsplanen herunder, ligger der i dag en industbygning (Baltic), som lokalplan nr. 425 forudsætter bevaret. Industribygningen er i dårlig stand og svær at anvende. Grundejeren ønsker derfor at nedrive bygningen og bygge nyt i stedet. Grundejeren foreslår at bygge en U-formet boligbebyggelse. Bebyggelsen er fem etager høj mod vest og mod øst trappes bebyggelsen ned til tre etager, se snit side 6. Herved får flest muligt glæde af udsigten til Øresund. Ud mod Amager Strandvej afsluttes med en plads og de to fløje afsluttes med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen ud mod pladsen.

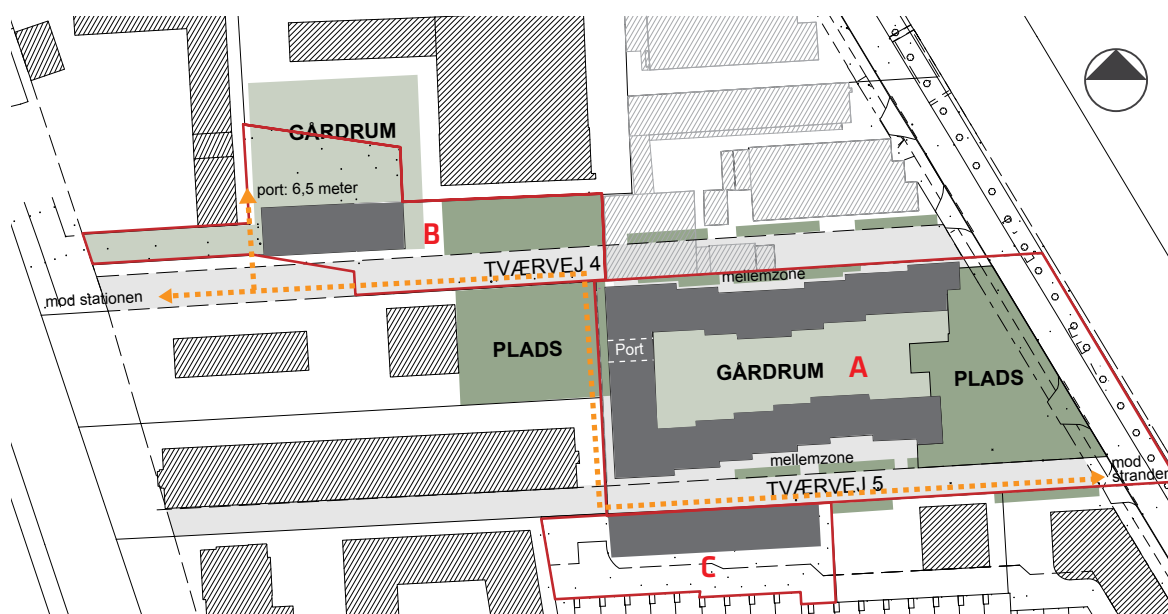
Delområde B

Ejeren af delområde B ønsker at opføre en boligbebyggelse i 3-7 etager, svarende til ca. 3.000 m². I den samlede opgørelse over etageareal, der skal sikre, at kommune-

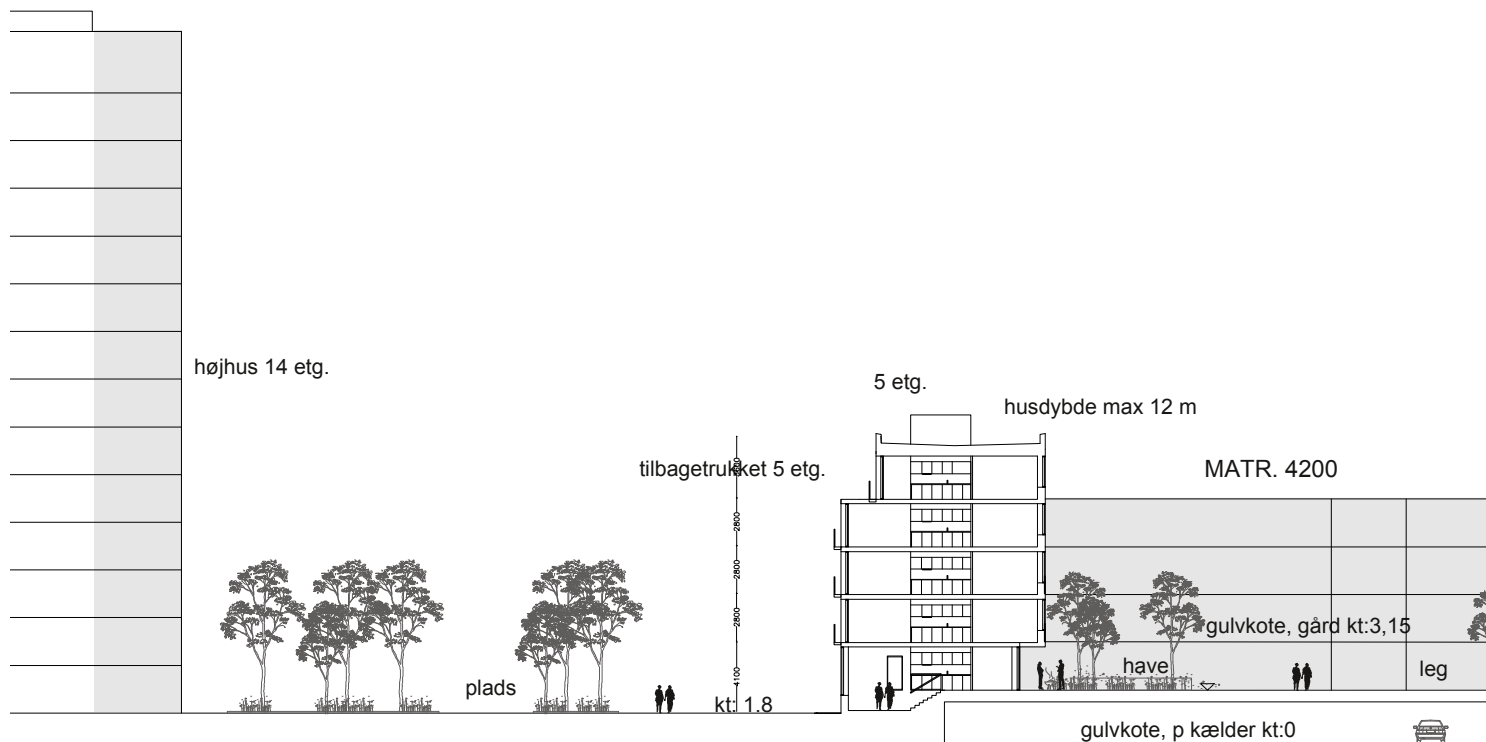
planens krav til fordelingen mellem erhvervsetageareal og boligetageareal overholdes, er der ikke plads til denne udvidelse af boligetagearealet. Forvaltningen foreslår derfor at delområde B forbeholdes erhverv.



Luftperspektiv af projektforslaget på delområde A. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.



Situationsplan med de tre delområder indtegnede. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.



Snit gennem gårdrummet, til pladsen, og videre til promenaden og Amager Strandvej. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.

Delområde C

Delområde C skal ifølge lokalplan nr. 425 anvendes til erhverv. Lokalplan nr. 425 giver mulighed for at opføre 3 etager ovenpå den eksisterende bygning. Grundejeren ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre boliger. Idet der ikke er rummelighed til flere boliger i lokalområdet foreslår forvaltningen, at delområdet fastholdes til erhverv, at den eksisterende erhvervsbebyggelse kan nedrives og erstattes af ny erhvervsbebyggelse i op til 5 etager.

Lokalplantillæggets indhold

Tillægget udgør det planmæssige grundlag for byggeri i de tre delområder, beliggende i den sydlige del af tillægsområdet. Delområderne er benævnt A, B og C på tegning nr. 4. Den eksisterende bebyggelse på byggefeltene består af industri-, produktions- og lagerbygninger af blandet kvalitet. Erhvervsbygningerne er nedslidte og udtjente og rives derfor ned for at give plads til nyt byggeri. Størrelsen af byggemulighederne er defineret ved et byggefelt og et etageantal, jf tegning nr. 4 Bebyggelsesplan.

Anvendelse

Anvendelsesbestemmelserne justeres således at udvidelsen af detailhandelsrammen i Kommuneplan 2015 udnyttes til at styrke bydelscentret ved metrostationen Øresund.

Anvendelsesbestemmelserne for erhverv har været kritiseret fra nogle grundejernes side. Grundejerne peger på, at der er afsat for store arealer til publikumsorienterede erhverv og at de derfor vil være vanskelige at

afhænde. Bl.a. er det ikke muligt for liberale erhverv - fx læger og tandlæger - at etablere sig i disse lokaler. Derfor foreslår forvaltningen, at anvendelsesbestemmelserne ændres således at publikumsorienterede erhverv samles langs Øresundsvej og bydelscentret ved metrostationen Øresund samt ved Amager Strandvej, hvor det er hensigten at udvikle en promenade på hele strækningen langs Amager Strandvej. Anvendelsesbestemmelserne for publikumsorienterede erhverv andre steder i området ændres til serviceerhverv, således at anvendelsesmulighederne bliver bredere.

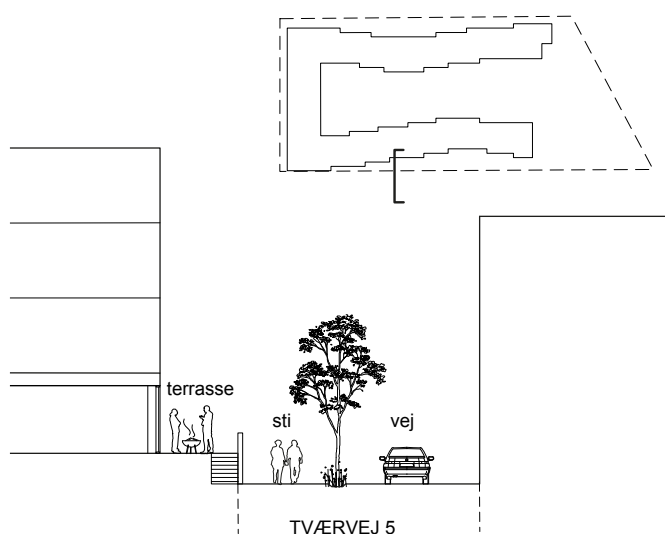
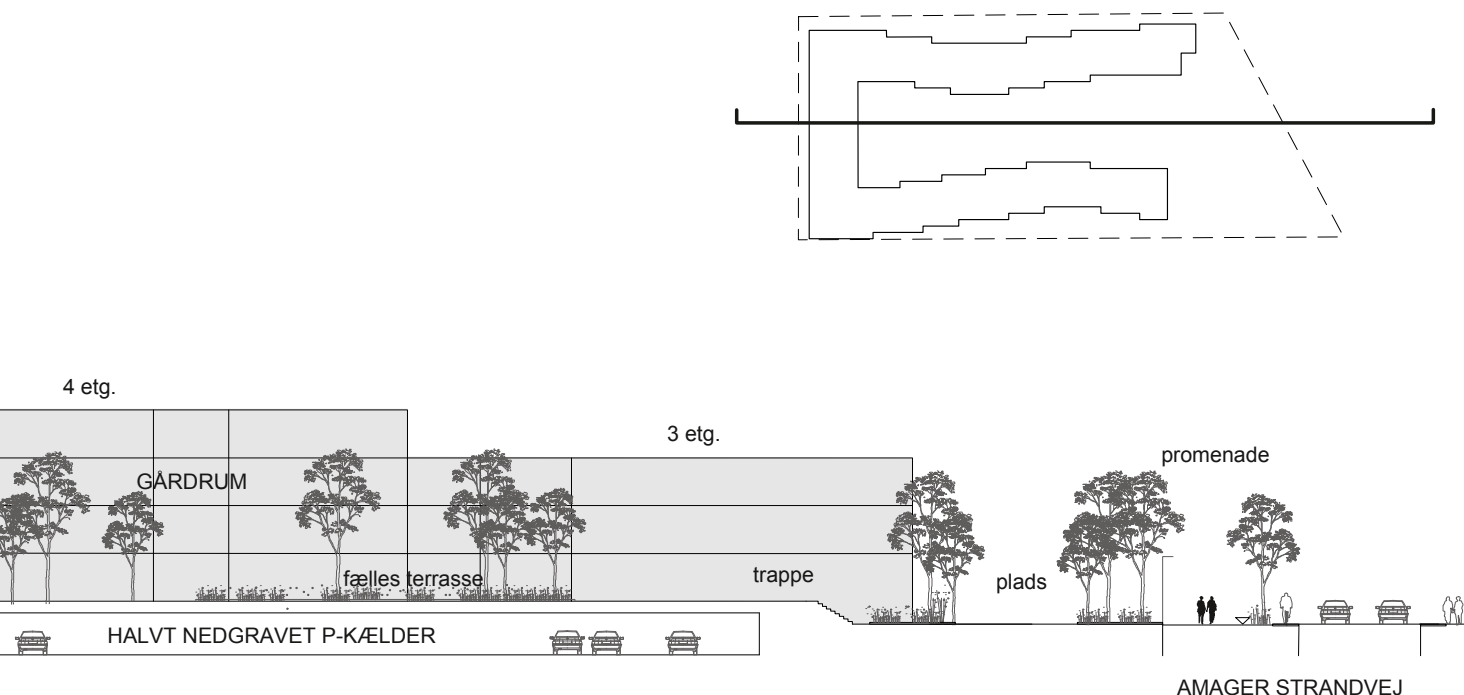
Det foreslås, at nye anvendelsesbestemmelser skal gælde for hele det område, der omfattes af lokalplan nr. 425.

Bebyggelsesprocent

Det foreslås, at bebyggelsesprocenten på 130 fastholdes for det område, som lokalplan nr. 425 dækker under et. Byggemulighederne på den enkelte ejendom fremgår af lokalplantillægget. Det er defineret ved et byggefelt og et etageantal. Nogle steder vil det være nødvendigt at købe byggeret fra andre ejendomme indenfor lokalplanens område, hvis byggemulighederne på den enkelte ejendom skal udnyttes fuldt ud. Herved kan nogle matrikler opnå en bebyggelsesprocent, der er højere end 130, til gengæld vil andre få en bebyggelsesprocent, der er mindre end 130, således at bebyggelsesprocenten overholdes for området under et.

Parkering

I lokalplan nr. 425 er parkeringsnormen 1 plads pr. 100 m² etageareal. Det ændres således, at parkeringsnormerne



Snit gennem Tværvej 5 der indrettes som 30 km/t vej med niveaufri stiforbindelse. Illustration af Tegnestuen Vandkunsten.

ved nybyggeri på de på tegning nr. 4 viste delområder A, B og C følger parkeringsnormerne for bilparkering og cykelparkering i Kommuneplan 2015: Parkeringsnormen for biler er 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal og mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal (se § 4 stk. 4 og 5).

Helhedsplan for byrum og landskab

I 2013 fik Grundejerforeningen Amager Strand udarbejdet en "Helhedsplan for byrum og landskab", som indgår som

bilag i grundejerforeningens vedtægter. Planen skal forstås som en designmanual, der supplerer lokalplan nr. 425 "Krimsvvej". Planen angiver retningslinier for udformningen af fælles byrum, veje og stier. Lokalplantillægges bestemmelser om ubebyggede arealer vil så vidt muligt blive administreret i overensstemmelse med Helhedsplanen.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (lovbekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015).

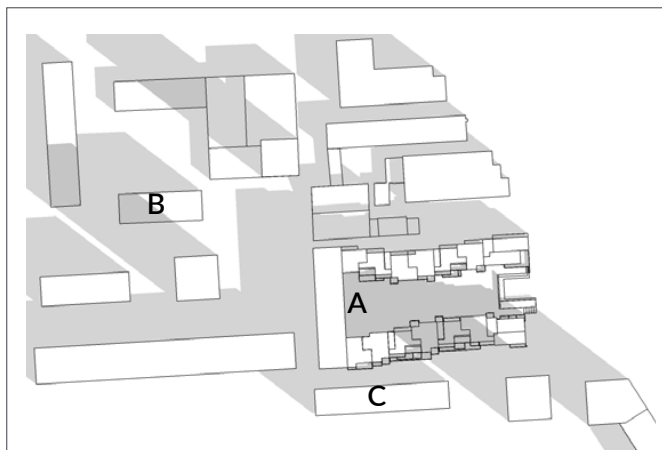
MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der er gennemført en miljøvurdering af lokalplan nr. 425 ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget i 2008. Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages yderligere miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 af 10. december 2015).

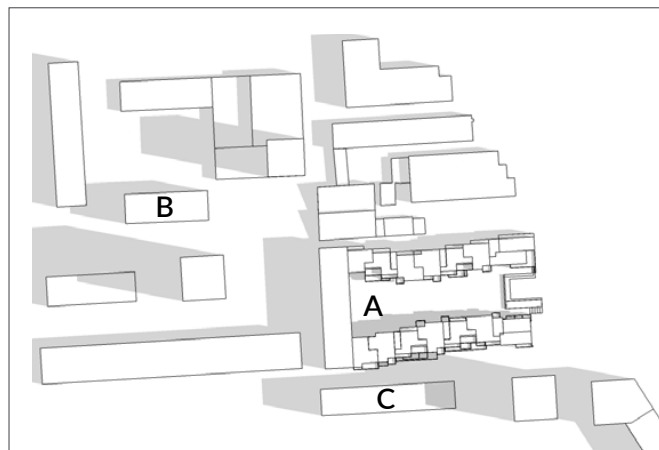
De kystnære dele af byzonerne

Området ligger inden for den kystnære del af byzonen.

Der er udarbejdet visualiseringer af kystlinien til miljøvurderingen af lokalplan nr. 425. Ændringerne som følge af nærværende tillæg i forhold til den gældende lokalplan vurderes ikke at have en væsentlig visuel betydning for kystlandskabet.



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



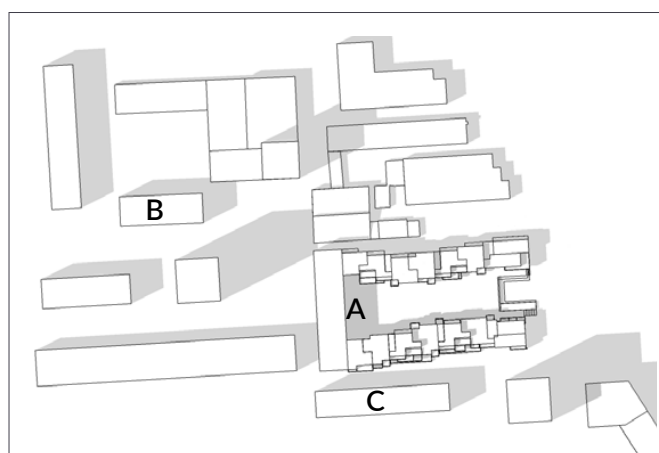
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

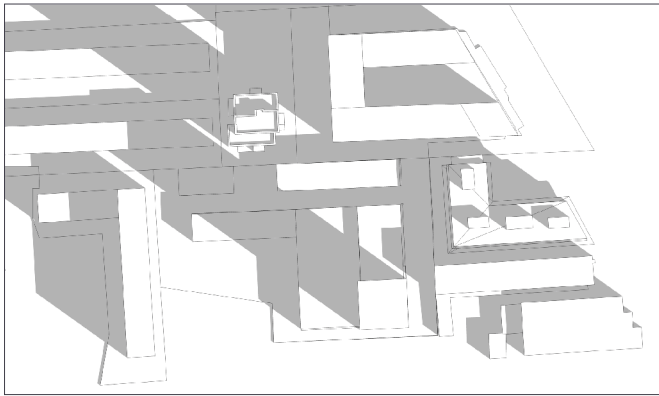
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser den fremtidige bebyggelses skyggevirkninger for tre tidspunkter ved jævndøgn i marts måned og fire tidspunkter ved solhverv i juni.

Skyggediagrammer af Tegnestuen Vandkunsten.



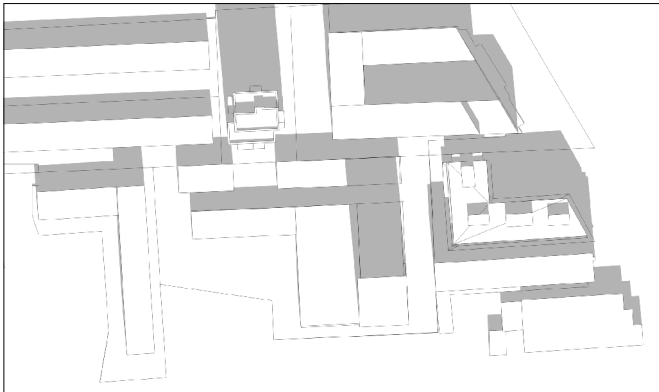
21. juni kl. 19.00



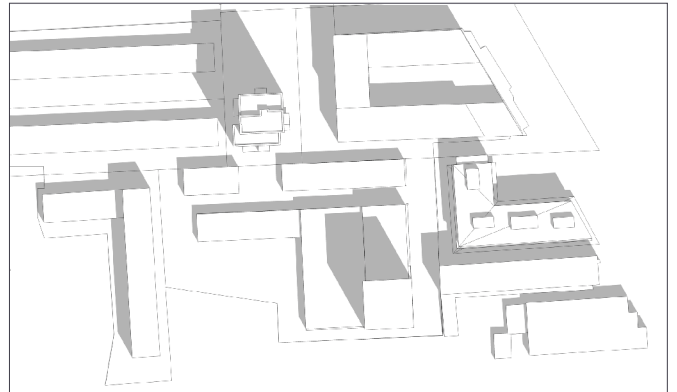
21. marts kl. 9.00



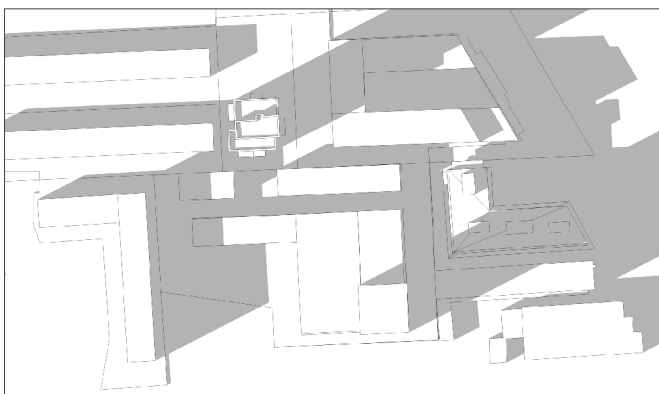
21. juni kl. 9.00



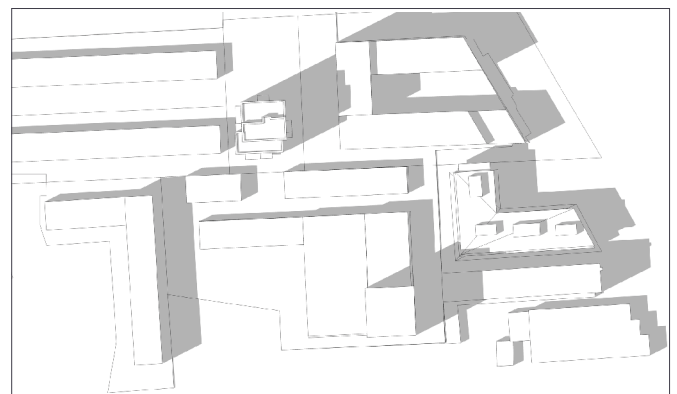
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00

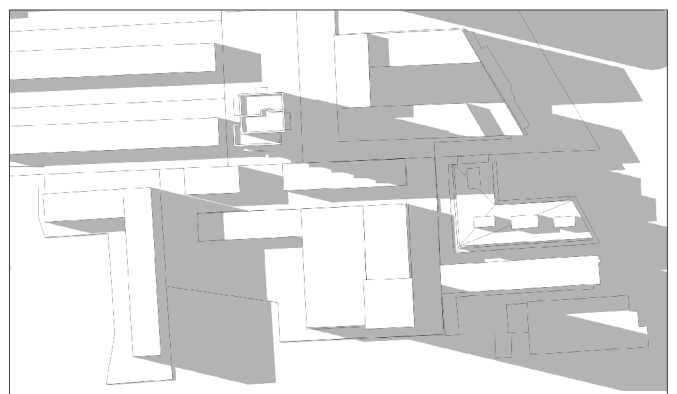


21. marts kl. 16.00

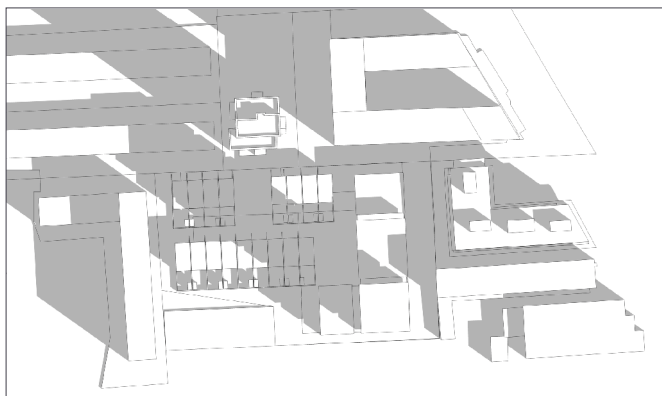


21. juni kl. 16.00

Nyt delområde D - eksisterende muliggjorte forhold i tillæg nr. 1



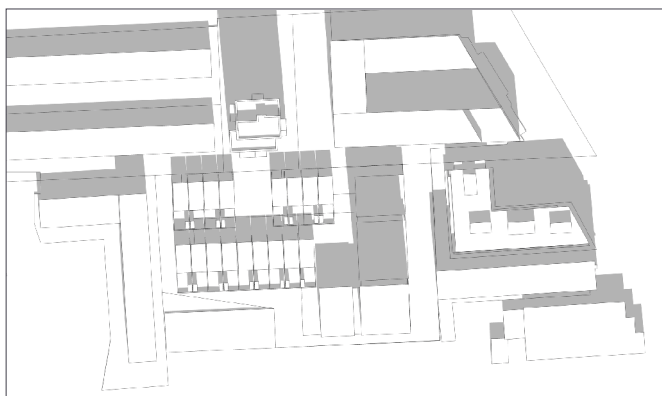
21. juni kl. 19.00



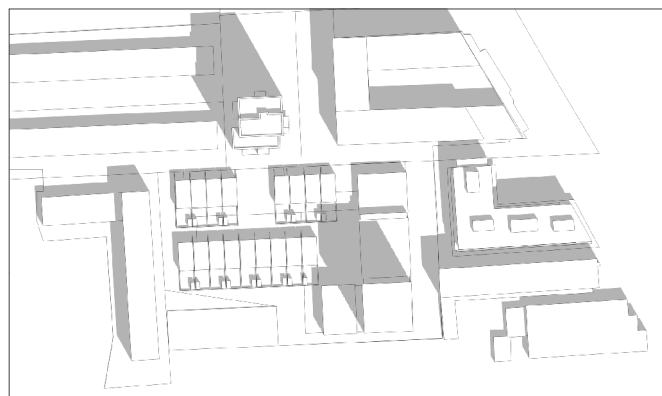
21. marts kl. 9.00



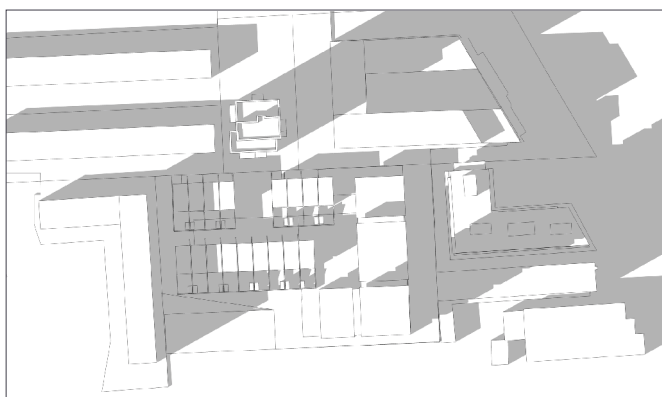
21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00

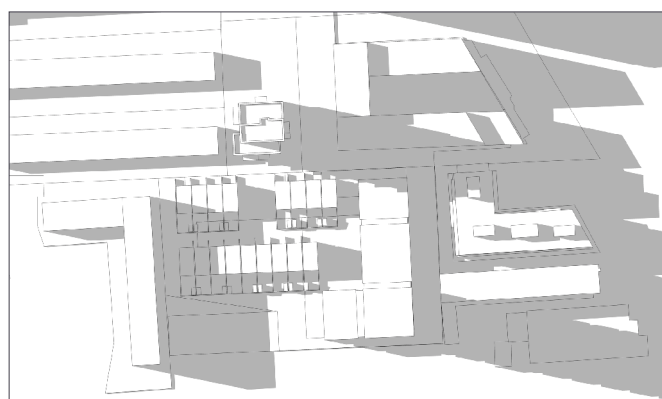


21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Nyt delområde D - muliggjorte forhold med tillæg 2



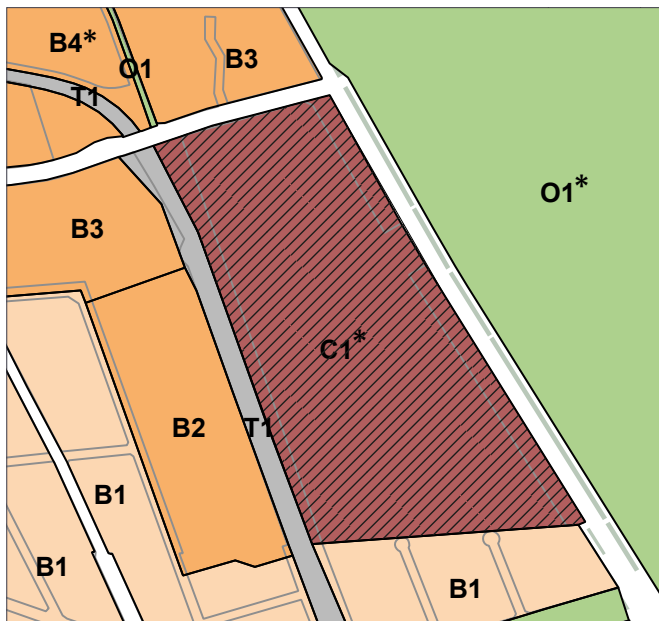
21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2015

Området er udpeget som byomdannelsesområde. I rammerne for lokalplanlægning er planområdet fastlagt som et C1*-område til boliger og serviceerhverv. Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne for detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

I lokalplanen kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 27 m, idet der endvidere kan fastlægges 9 punkt-vise byggefeltter med mulighed for bebyggelse med en bygningshøjde på højst 64 m. Boligandelen skal udgøre mindst 50 % og erhvervsandelen mindst 25 % af etagearealet. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Parkeringsnormen er en parkeringsplads pr. 150 m² etageareal og mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.



	Det aktuelle lokalplanområde		Områder til tekniske anlæg
	B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)		O1 Områder til fritidsområder m.v.
	B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)		* Områder med særlige bestemmelser
	C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv		

Kommuneplanrammer i Kommuneplan 2015

Detailhandel

Anvendelsesbestemmelserne justeres således at udvidelsen af detailhandelsrammen fra 5.000 til 6.000 m² i Kommuneplan 2015 udnyttes til at styrke bydelscentret ved metrostationen Øresund.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimeret.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Amager Strandvej ligger på L_{den} 73-78 dB i 1½ meters højde og på L_{den} 68-73 i 4 meters højde. På nærmeste facade vil niveauet ligge på ca. L_{den} 63. Der vil således være behov for støjdæpende tiltag ud mod Amager Strandvej for at overholde grænseværdien på L_{den} 58 dB på det udendørs opholdsareal ud mod denne. Trafikstøjniveauet langs Krimsvej ligger på L_{den} 58-63 dB i 1½ meters højde.

Bydelsplan

Amager Øst Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfatter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside <http://www.aølu.dk/bydelsplan-2013/>.

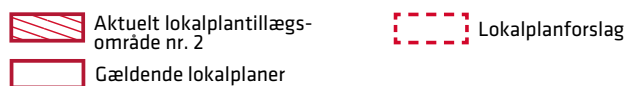
Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 287 'Engvej'

Lokalplanen fastlægger området til boligformål.

Lokalplan nr. 326 'Prøvestenen og Ny Amager Strandpark' med tillæg 1 og 2

Lokalplanen fastholder Prøvestenen til havnerelaterede erhverv og muliggør opfyldninger til etablering af Ny Amager Strandpark.



Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan nr. 346 'Østamager III'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af et delvist nedslidt industriområde til et område for helårsboliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 360 'Østamagerbanen'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af Metro etape 3 samt en strækning af cykelruten Amagerruten.

Lokalplan nr. 503 'Lergravsvej'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af et erhvervsområde til boligformål med mulighed for at indpasse serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer skal håndteres i overensstemmelse med Tillæg nr. 3 til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.

Tagvand og evt. overfladevand skal holdes i et separat system og afledes uden forsinkelse til Krimtsvej eller direkte til Øresund. Regnvandet kan ledes i rør eller på overfladen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes og fordampes.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (fraset skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan der ikke gives tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Skybrudssikring og stormflod

Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan fra 2011 beskriver blandt andet udfordringer for København som følge af havvandsstigninger. Det fremgår af planen, at nyanlæg og nybyggeri i områder, der er i risiko for oversvømmelse fra havet og stigende grundvandsstand, bør sikres.

Løsningen kan fx være højere byggekoter, dvs. byggeri skal foretages på terræn, der er forhøjet i forhold til havets overflade, ændret anvendelse af stueetagen, sikring af bygningen eller sikring omkring bygningen, jf. også Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan 2011.

I lokalplanen anbefales en designkote DVR for huse på 263 cm, jf. lokalplantillæggets § 9, stk. 2. I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygning-

gerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100. år.

Lokalplanområdet er omfattet af Konkretisering af Skybrudsplan for Amager og Christianshavn, 2013. I Krimsvvej er der planlagt etablering af en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej, der skal lede vandet væk fra området til Øresund.

Byggeri sikres mod stormflod og skybrud ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning i det omfang det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. For områder med lavtliggende eksisterende og nyt byggeri skal der så vdt muligt suppleres med et beredskab (vandtætte skotter mv. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer at skader ved oversvømmelse minimeres.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må ikke anvende andre varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Der henvises til "Helhedsplan for byrum og landskab" som er en designmanual udarbejdet af Opland Landskabsarkitekter for Grundejerforeningen Amager Strand og tilrådt af Københavns Kommune. Publikationen indeholder retningslinier for udformning og placering af miljøstationer i Krimsvejområdet.

Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljøbeskyttelse har følgende registreret:

Matr. 3618 Sundbyøster

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenet.

Matr. 4200 Sundbyøster

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 1.

Grundlaget for Miljøkontrollens beslutning om kortlægning er at der på matriklen har været metalvarefabrik, eget forbrugsanlæg for tankning af benzin og opbevaring

af mere end 10.000 l fyringsolie. I 1959 anvendes bygningerne på matriklen af Metalvarefabrikken Baltic A/S, der i 1959 får tilladelse til at nedgrave en 16.800 l fyringsolietank. I 1960 etableres et eget forbrugsanlæg med en 4.000 l benzintank, en påfyldplads, en 1000 liters olieudskiller, og en pumpe (benzinstander). I 1963 installeres et sprøjtemalingsværksted i et hjørne af fabrikshallen. Den nedgravede fyringsolietank på 16.800 l udskiftes i 1981 med en overjordisk konsoltank på 10.000 l. I 1989 genopføres 1960 m² lagerhal efter brand.

Matr. 643aa Sundbyøster

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 2. Matriklen er en del af en tidligere matrikel 643 Sundbyøster, der i 2006 blev kortlagt på vidensniveau 2.

Grundlaget for Miljøkontrollens beslutning om kortlægning er at matriklen har været anvendt til industrielle formål siden 1957 af Castrol A/S under forskellige navne. Fra etableringen og frem til 1966 var der udelukkende tale om oplagring af smøreolieprodukter, men fra 1966 og frem til 1999 var der desuden produktion. Fra 1999 til 2002 har den egentlige produktion været lukket, og aktiviteterne har været koncentreret om lager og distributionsfaciliteter samt tapning til mindre emballage. I forbindelse med de industrielle aktiviteter har der været opstillet og nedgravet et større antal tanke gennem årene. Virksomheden har haft eget forbrugsanlæg til benzin, og muligvis servicestation. Siden 90'erne har der været gennemført mere eller mindre omfattende forureningsundersøgelser på grunden. I 2002 gennemførte COWI undersøgelser på grunden og konstaterede forurening med olie.

På den konkrete matrikel 643aa blev der i 2008 konstateret en forurening med kulbrinter og benzen i poreluften udtaget i den eksisterende bygning. Desuden blev der konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler, herunder vinylchlorid i grundvandet på arealet.

I 2015 blev der i forbindelse med ansøgning om byggeri af hotellejligheder gennemført en miljøundersøgelse. Prøver af poreluft og grundvand påviste ikke koncentrationer over afdampnings- eller grundvandskriterierne. Der blev i den forbindelse givet en § 8 tilladelse til byggeriet.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/ publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Håndtering af grundvand

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om tilslutningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

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.

På tegning nr. 1 er angivet fredede bygninger.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425 Krimsvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Krimsvej, Øresundsvej, Amager Strandvej og en syd for liggende parcelhusbebyggelse.

§ 1. Formål

Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for:

- at muliggøre nedrivning og nybyggeri i de på tegning nr. 4 angivne fire delområder A, B og C og D samt ændring af anvendelse
- at ubebyggede arealer i delområderne A, B, C og D indrettes med varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation
- at muliggøre anvendelsen af den resterende detailhandelsramme for bydelscentret ved metrostationen Øresund
- at ændre anvendelsesbestemmelserne for erhverv for hele lokalplanområdet således at publikumsorienterede erhverv koncentrerer langs Øresundsvej og Amager Strandvej
- at området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen, og indikerer en bæredygtig klimasikret by. Det sker ved krav til friarealer og håndtering af regnvand, herunder ved fastsættelse af krav til terrænkode.
- at eksisterende træer skal bevares, og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- at sikre, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for området under et.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Tillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a, 61a, 61d, 61c, 643a, 643aa, 643ø, 643at, 643b-æ, 643ab-ai, 643ak-as, 847a-c, 1776a-b, 3391a, 3391b, 3618, 3627, 3770, 3790, 3825, 4107, 4186, 4190, 4195, 4196, 4200, 4206a-s, 4222, 4226, 4227, 4395 og del af offentlig vej Amager Strandvej, del af 4498a, Sundby-øster, København, samt alle parceller der efter 25. januar 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Placering af boliger og erhverv

Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 2. Erhverv og publikumsorienterede erhverv skal placeres som vist på tegning nr. 3. Endvidere skal miljøstationer placeres som angivet på tegning nr. 2.

Stk. 2. Butikker til detailhandel

Det maksimale bruttoetageareal til butik, der må etableres inden for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af bydelscentret, jf. tegning nr. 3, er 3.500 m². Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgs varebutik må ikke overstige 1.000 m², og for den enkelte dagligvarebutik 2.000 m². Udenfor bydelscentret må der etableres op til i alt et brut-

toetageareal på 1.000 m² i enkeltstående butikker. Højest halvdelen må anvendes til dagligvarebutik. Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgs varebutikker.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Bydelscentret ved Øresundsvej må maksimalt have et bruttoetageareal på 6.000 m². Heraf kan 2.500 m² anvendes nord for og 3.500 m² syd for Øresundsvej. 1.000 m² reserveres til Amager Strandvej 108. Det eksisterende butiksareal i bydelscentret er registreret til 1.400 m² pr. oktober 2014.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m². Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 15 % af arealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m² og 70 m².

Krav til boligstørrelser kan opfyldes for flere ejendomme under ét.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og bo-tilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² areal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

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

Den interne trafikbetjening i delområderne A, B og C og D skal ske ved, at der udlægges og anlægges et system af

private fællesveje, fællesstier og adgangsforhold, som vist på tegning nr. 5.

Stk. 2. Udformning af veje og stier

Veje, stier og adgangsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig på og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 3. Veje generelt

Vej- og stianlæggen skal have en bredde på 6-10 m.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Endvidere henvises der til "Helhedsplanen for byrum og landskab", jf. omtalen side 7.

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

Stk. 4. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Højest 2/3 af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i kælder og have ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej som muligt. Parkering på private fællesveje inden for tillægsområdet medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres på arealer op til metroområdet og skal indpasses i omgivelserne og forsynes med træbeplantning. Undtagelsesvis kan 15 pct. af parkeringen til den enkelte bebyggelse placeres på nordsiden af bygningerne.

Stk. 5. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for bru-

gerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelsesprocenten beregnes for lokalplanområdet under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 130 på den enkelte ejendom. Det kræver, at det dokumenteres, at der er erhvervet byggeret fra en anden ejendom i lokalplanområdet således, at bebyggelsesprocenten overholdes for lokalplanområdet under et.
- Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, cykelparkering samt åbninger og porte kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- En ejendoms maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse i delområde A, B, C og D skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter med tilhørende etageantal.

Stk. 3

Højden på bebyggelse i delområde A, jf. tegning nr. 4, må ikke overstige 18 meter målt fra ny terrænhøjde, jf. § 10, stk. 2.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For bebyggelse i delområde A gælder særligt:

- Facader skal udføres i tegl. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, så som glas, træ eller metal.
- Vinduer skal udføres som åbninger i den murede bygningsflade.
- Bygningens hjørner skal udføres med en særlig arkitektonisk bearbejdning.
- Vinduer og døre skal udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i træ og metal. Der må ikke anvendes plastmateriale.
- Værn om altaner skal udformes som en spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparent.
- Stueetager til publikumsorienteret serviceerhverv skal udformes med mindst 60 % transparente glaspartier,

så der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.

- g) Opgange til boliger skal forsynes med adgange til begge facader. Der skal etableres adgang til terrasser og kantzoner fra boliger i stueetagen.
- h) Flade tage skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
- i) Der skal etableres en port i bygningens stueetage med en bredde på 2,5-4 m, som vist på tegning nr. 4. Porten skal have en loftshøjde på mindst 3,6 m.

Stk. 2. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. I delområde A kan alene adgangslem, elevatoropstik, faldstammeudluftning og ventilationsafkast- og indtag placeres ovenpå tag. Disse anlæg og installationer skal placeres centralt på taget og må ikke udgøre en højde over 1,5 m fra tagfladen og skal udformes, således at de er en integreret del af bygningens arkitektur.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1

De på tegning nr. 5 og 7 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdige beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 2. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet

højest placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

§ 8. Byrum

Stk. 1. Byrum F

For byrum F på tegning nr. 5 gælder:

- at det skal indrettes med vægt på lege- og sportsaktiviteter
- at der skal etableres gode opholdsmuligheder særligt orienteret mod eftermiddagssolen
- at der skal plantes min. 7 træer, som markeret på tegning nr. 5, og buske i et omfang, der medvirker til at give rummet en markant grøn karakter
- at den niveaufri hovedsti skal indpasses i byrummet og markeres i belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.
- at rækkehushaver ud til byrummet må have en dybde på maks. 5 meter, hæk i maks. 1,3 meters højde, og der skal være udgang fra haver til byrummet
- at areal mellem boliger mod nord skal anlægges med en markant grøn karakter, og der skal plantes 6 træer som markeret på tegning nr. 5

Stk. 2. Byrum G

For byrum G på tegning nr. 5 gælder:

- at det skal indrettes til rekreativt brug og have en grøn karakter
- at der i byrummets skal plantes min. 8 træer med en stammeomkreds på mindst 30 cm, som markeret på tegning nr. 5, for at modvirke vindturbulens fra tårnet.

Stk. 3. Byrum J

For byrum J på tegning nr. 5 gælder:

- at der skal etableres en plads, der tilgodeser muligheder for ophold og aktiviteter for beboere og strandgæster.
- at pladsen skal udformes under hensyntagen til promenadeforløbet langs Amager Strandvej
- at pladsen beplantes med træer, som angivet på tegning nr. 5. Træerne skal have en stammeomkreds på mindst 30 cm.
- at bevaringsværdige træer og beplantning markeret på tegning nr. 5 og nr. 6 skal bevares.
- at den niveaufri hovedsti skal indpasses i byrummet og markeres i belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.
- at overgangen mellem det offentlige byrum og private gårdrum bearbejdes med trapper, åbne værn, begrønning og opholdsmuligheder, således den fremstår inviterende.

Stk. 4. Hovedstien

For hovedstien, se tegning 5, gælder:

- at hovedstien skal være niveaufri og dets forløb skal klart markeres i belægning, beplantning, belysning og byinventar.

Kommentar

For nærmere beskrivelse af hovedstiens udformning henvises til "Helhedsplanen for byrum og landskab".

Stk. 5. Promenaden

For promenaden, se tegning nr. 5, gælder:

- at den skal etableres som en del af den sammenhængende promenade langs Amager Strandvej

Kommentar

For nærmere beskrivelse af promenadens udformning henvises til "Helhedsplanen for byrum og landskab" og "Promenademanualen".

Stk. 6. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som angivet i stk. 7-9 og på tegning nr. 5 og nr. 6.

Kommentar

Kantzone er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk betydning og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzone skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 7. Kantzoner ved boliger mod gadeside.

For disse kantzoner gælder:

- at kantzone skal være 1,5-3 m dyb
- at kantzone skal udformes med et arkitektonisk og materialemæssigt udtryk svarende til bygningsarkitekturens primære facader
- at udformningen af kantzone skal sikre kontakt mellem stueetage og det omgivende byrum
- at gelændere/værn, som er højere end 1,5 m målt fra det omgivende terræn skal fremstå åbne
- at der, hvor kantzonens gulvkote ligger højere end 0,80 m over det omgivende byrum, skal den udformes med nedtrapninger som angivet på tegning 6, diagram b.

Stk. 8. Kantzoner ved boliger mod gårdside

For disse kantzoner gælder:

- at kantzone skal udformes som forhaver/terrasser afgrænset af mur i højst 1 m, som angivet på tegning 6, diagram a.
- at kantzone skal udformes med et arkitektonisk og materialemæssigt udtryk svarende til bygningsarkitekturens primære facader
- at kantzone skal udformes med flerstemmede træer og buskbeplantning.

Stk. 9. Kantzoner ved erhverv

For disse kantzoner gælder:

- at de skal udformes med en grad af åbenhed, der sikrer fysisk og visuel kontakt mellem stueetagens funktion og det tilstødende byrum
- at de skal tilbyde opholdsmuligheder

- at de ved publikumsorienteret serviceerhverv kan udformes med henblik på udeservering

Stk. 10. Gårdrum

For boligbebyggelsens gårdrum i delområde A gælder:

- at det skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer
- at der skal etableres fælles opholdspladser, hvor der i gårdrummet er mest sol og læ
- at der minimum skal plantes træer, som angivet på tegning nr. 5
- at cykel- og affaldsskures facader og tage skal begrønnes
- at der skal etableres opholdsmuligheder samt legefaciliteter for mindre børn

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68.
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator L_{den} vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

Stk. 3. 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 er overholdt.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal sikres mod kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og videre ud til en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej i Krimsvej eller til Øresund.

Stk. 2. Sikring mod stormflod

Boliger skal sikres mod stormflod ved, at der anvendes en gulvkote på 263 cm DVR. I arbejdet med sikring af bygningerne i øvrigt skal indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Stk. 3. Afledning af overfladevand

Arealer/byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render/kanaler / regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

Stk. 4. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 425 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. juni 2017 og bekendtgjort den 7. juli 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 7. juli 2017

Marie Kirkebæk Ejlers
Enhedschef

Merete Andersen
/ Chefkonsulent

§ 11. Særlige fællesanlæg

Der skal foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 15, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

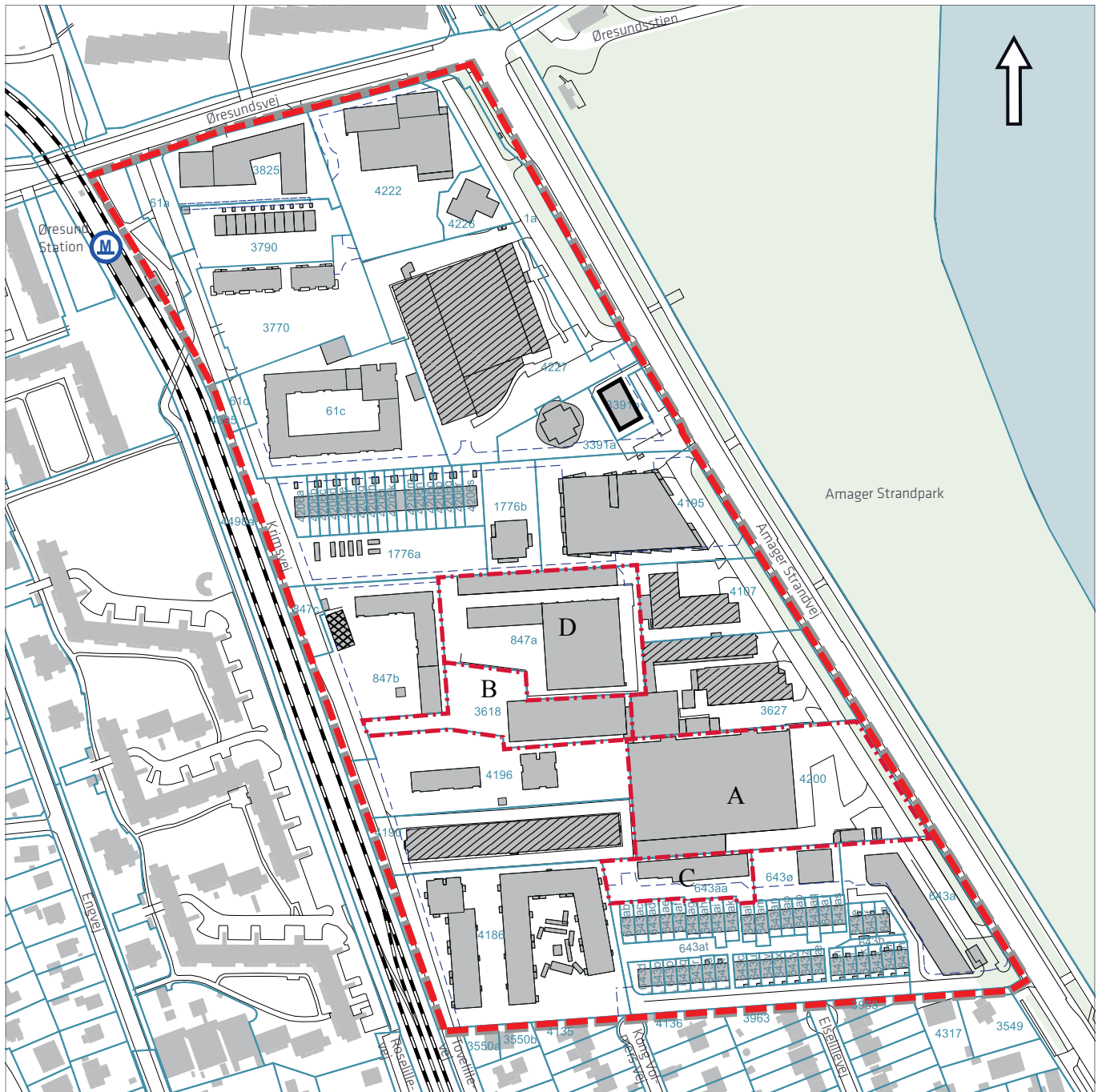
I lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' bekendtgjort den 15. september 2009 ophæves § 3, stk. 6, § 4, stk. 4, 4. punktum, § 5, stk. 1 og § 8, stk. 1, 1. punktum og stk. 4, 5 og 6.

§ 6, stk. 2, 1. og 2. punktum og stk. 10 ophæves for så vidt angår delområde A. § 3, stk. 2, 2. punktum, § 5, stk. 2, 1. punktum og § 8, stk. 13 samt tegning nr. 2, 3 og 5 ophæves for så vidt angår delområde A, B, C og D, tegning nr. 3 til-lige for så vidt angår stueetager i højhuse på matr. nr. 61c, 1776b, 4186 og 4196 Sundbyøster, København. Tegning nr. 6 ophæves for så vidt angår grænse for underjordisk p-anlæg og tegning nr. 7 ophæves i sin helhed. I tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' bekendtgjort den 6. juli 2016 ophæves § 4, stk. 3.

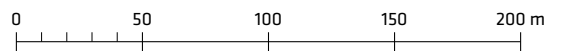
Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i 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.
Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning



- Grænse for lokalplan nr. 425 Krimsvvej
- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Grænse for delområder
- Matrikelskel
- Fredet bygning
- Bygninger med høj bevaringsværdi
- Bygninger, der forudsættes bevaret
- Eksisterende bebyggelse



Tegning nr. 2 - Anvendelse, boliger



--- Grænse for lokalplantillægsområdet

- - - Grænse for delområder

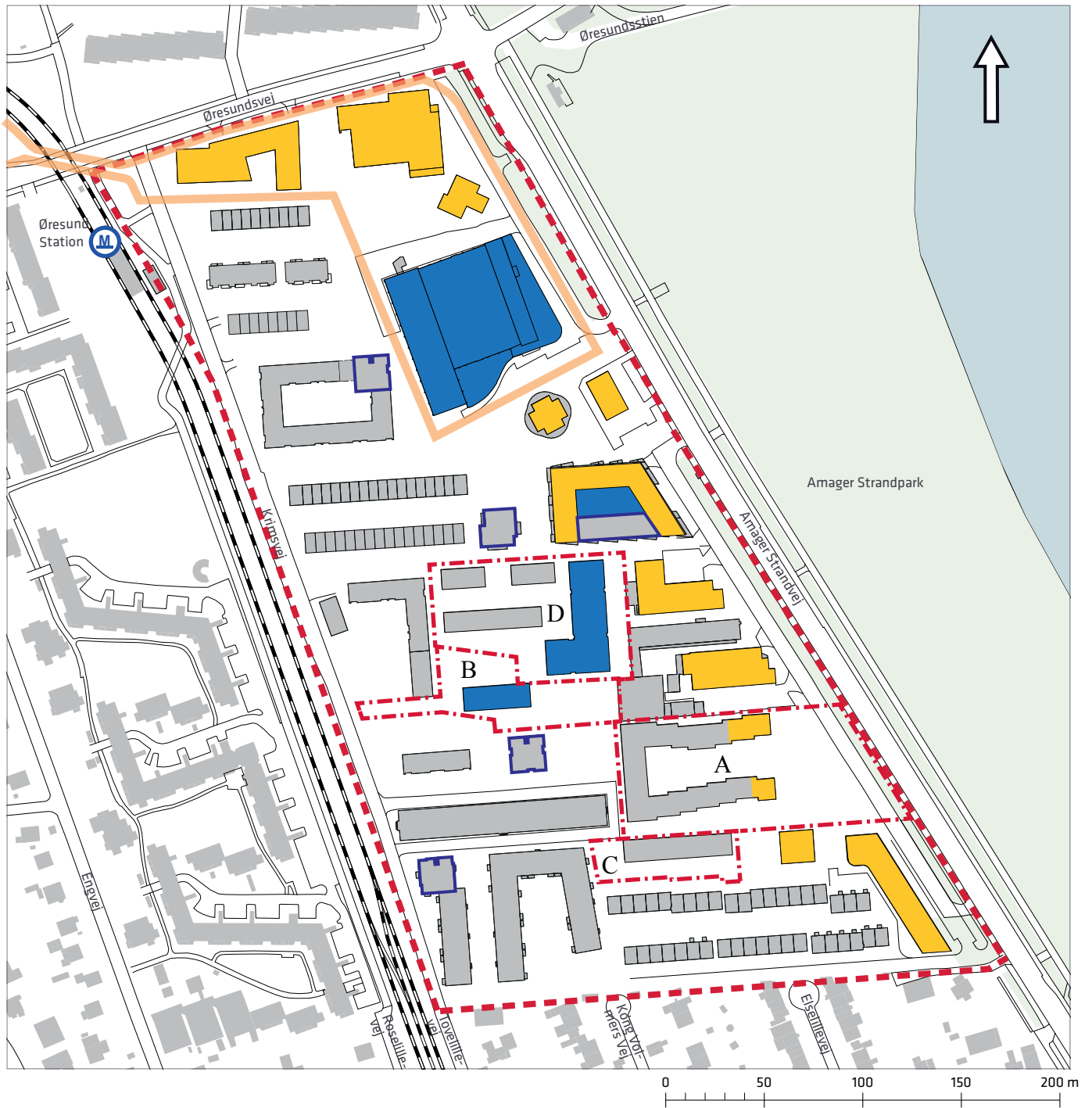
■ Boliger fra stueetagen og opad

▤ Boliger fra 1. sal og opad

■ Miljøstation

0 50 100 150 200 m

Tegning nr. 3 - Anvendelse, erhverv

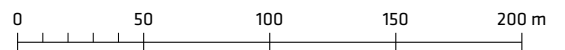


- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - Grænse for delområder
- Erhverv
- Erhverv i stueetagen
- Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen
- Bydelscenter

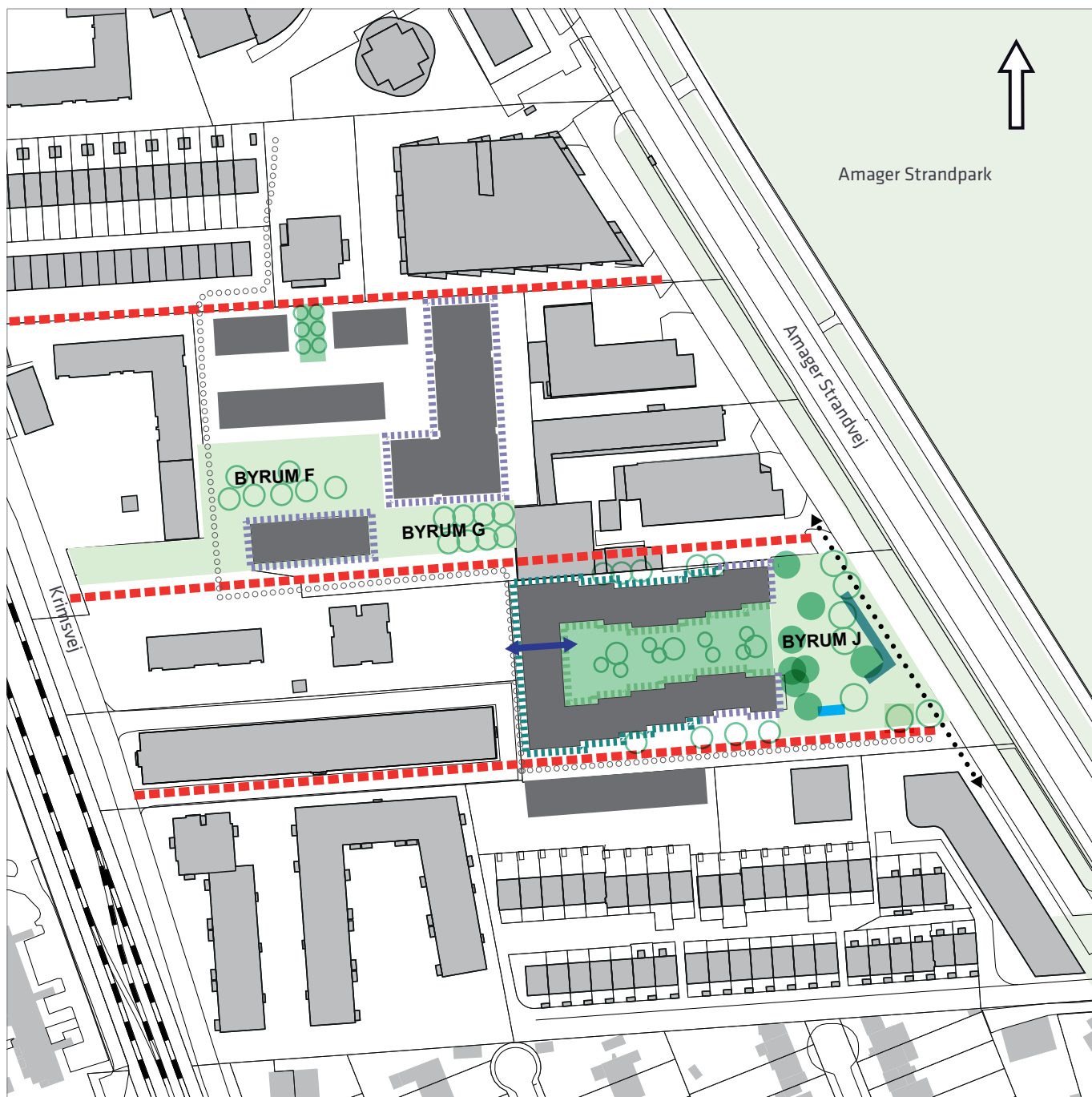
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan















- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Grænse for delområder
- Eksisterende bygninger
- 1-15 Byggefelter med maksimalt etageantal
- Muligt byggefelt
- +1-2 Mulig etageudvidelse



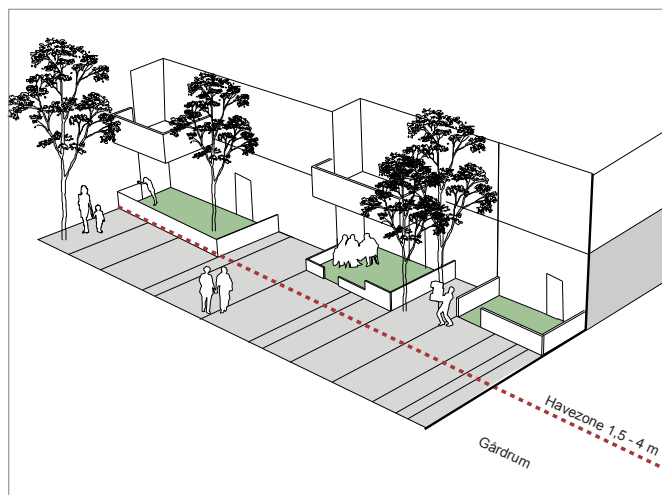
Tegning nr. 5 - Landskabsplan



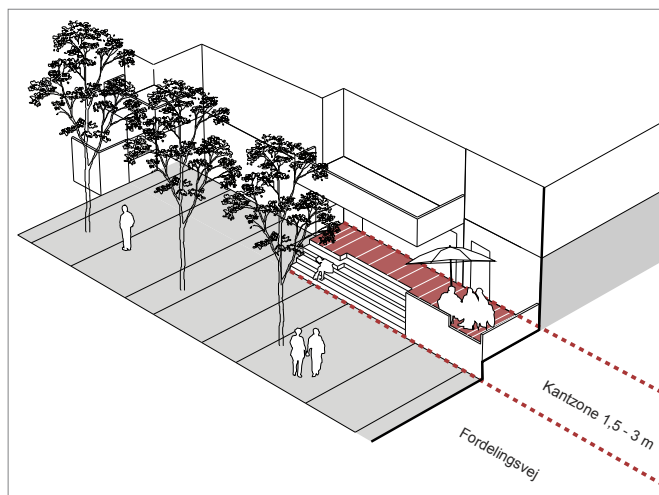
- | | | | |
|---|-----------------------------|---|------------------------|
|  | Byrum F-G-J |  | Kantzone erhverv |
|  | Gårdrum |  | Kantzone boliger, gade |
|  | Bevaringsværdigt træ |  | Kantzone boliger, gård |
|  | Bevaringsværdig beplantning |  | Promenade |
|  | Nyt træ |  | Hovedsti |
|  | Miljøstation |  | Privat fællesvej |
| | |  | Port |

0 20 40 60 80 100 m

Tegning nr. 6 - Kantzoner



A. Princip for kantzone mod gårdrum med lave mure og forhaver/terrasser

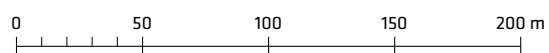


B. Princip for kantzoner ved boliger mod gade. Kantzonen er hævet med nedtrapninger mod omgivende byrum

Tegning nr. 7 - Træer



- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdig beplantning
- Grænse for underjordiske p-anlæg



**Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V**

**e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66**



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen