

Forslag til lokalplan "Krimsvvej" med kommuneplantillæg



Offentlig høring fra 1. juli til 30. september 2008

Borgerrepræsentationen har den 11. juni 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Krimsvvej" med tilhørende kommuneplantillæg.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål.....	3
Baggrund.....	4
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Helhedsplanen	9
Vurdering.....	11
Trafik- og miljøforhold.....	12
Planforhold	13

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	23
§ 2. Område	24
§ 3. Anvendelse	24
§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier	26
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
§ 7. Miljømæssige foranstaltninger	32
§ 8. Ubebyggede arealer.....	33
§ 9. Særlige fællesanlæg.....	36
§ 10. Grundejerforening	36
§ 11. Tilladelser i henhold til anden lovgivning	37
§ 12. Retsvirkninger	37
§ 13. Ophævelse af lokalplanbestemmelser.....	37
Kommentarer af generel karakter.....	37
Tegning nr. 1.....	39
Tegning nr. 2.....	40
Tegning nr. 3.....	41
Tegning nr. 4.....	42
Tegning nr. 5.....	43
Tegning nr. 6.....	44
Tegning nr. 7.....	45

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.....46

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning.....48

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....51

Mindretalsudtalelser.....52

Praktiske oplysninger

56

Forsidefoto: Visualisering af idéskitse til bebyggelse ved en udsigtsplads ved Amager Strandvej.



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, Ørestindsvej, 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, bevarelse 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 bevarelse af en del kreative erhverv og andre større og mindre erhvervsvirksomheder inde i området, samt bevarelse 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 Krimsvej 15 og 17. Bygningerne ligger markant langs Krimsvej, 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 forslaget 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.



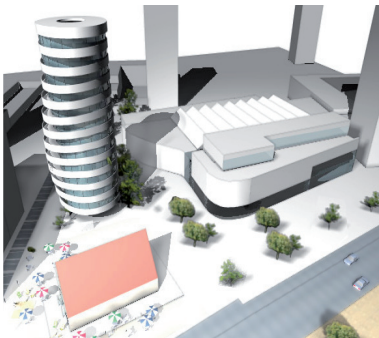
gelsen er nedslidt. En mindre 1-etages bygning mod Amager Strandvej, tidligere brugt til krudtmagasin, er fredet. To bygninger mod Krimsvej er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan nr. 346. En værdifuld allé langs parallelvejen til Amager Strandvej markerer områdets afgrænsning mod øst. Mod vest er 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, boligpåbygninger på eksisterende erhvervsbebyggelse, karréer og stokke i 3-7 etager og højhuse i 12- 21 etager, højest ved metrostationen.

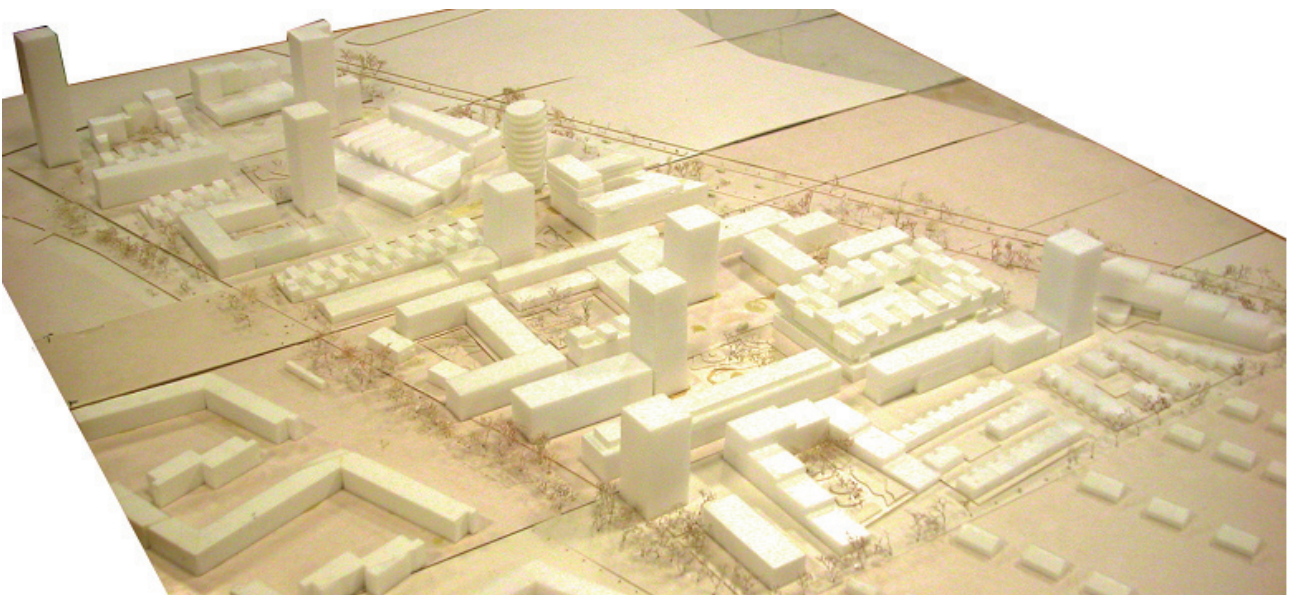
Bebyggelsesplanen og bygningerne er orienteret øst-vest med 6 gennemgående passager/veje, der strukturerer området i 6 kvarterer og forbinder Krimsvej og Amager Strandvej.

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.



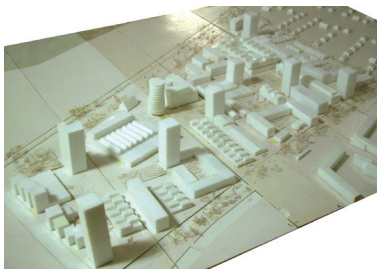
procent for de enkelte grunde. I den foreliggende bebyggelsesplan udgør erhvervsandelen ca. 20 procent og boligandelen 80 procent. Friarealet udgør ca. 10 procent af erhvervsetagearealet og 43 procent af boligetagearealet. Intentionen er, at udadrettede funktioner i højhusenes stueetager skal trække mennesker igennem området, og skabe liv i byrummene. De forudsættes 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, enkelte steder i stueplan i eksisterende erhvervsbygninger.

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 tilføjer 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

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.

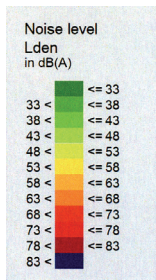
Terrænhøjden

Der ventes en stigning i grundvandshøjden i området, hvorfor der foreslås en mulighed for hævnings 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.

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



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 oprenses 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.

Lokalplanområdet indgår i et større tidligere industriområde syd for Prags Boulevard, der ifølge Kommuneplan 2005 forventes omdannet og udviklet inden 2018. Kun lokalplanområdet og arealerne tættest ved Strandlodsvej forventes udbygget 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.

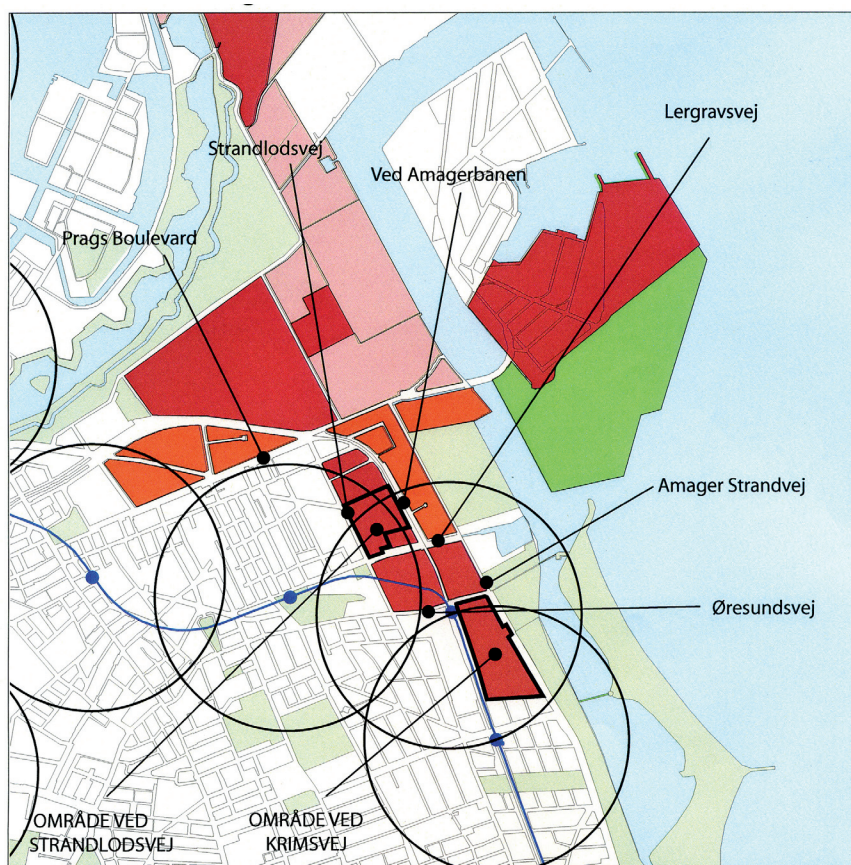
Strandlodsvej og Amager Strandvej anbefales fastholdt som de overordnede nord-syd gående vejforbindelser, hvor trafikken til og fra området afvikles på det eksisterende vejnet. Bebyggelsens placering, udformning og anvendelse anbefales at understøtte disse hovedstrøg bl.a. ved placering af caféer og 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. Borgerre-

- 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.

præsentationen 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.

"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



Visualisering af idéskitse til udsigtsplads.

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.

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. "Amagerruten", 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 giver det 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.

Forslag til kommuneplantillæg 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 byggefeltter 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 lokalplanforslaget

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 byggefeltter 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

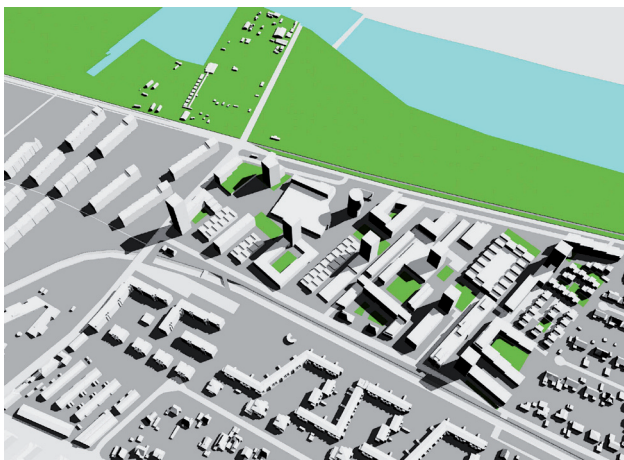
byrum af forskellig karakter og størrelse, fra smalle smøger/stier til større grønne pladser uden hegning og uden væsentlige niveauspring mellem gående og kørende trafikanter.

- At parkeringen indrettes med mindst 1/3 i underjordiske anlæg og højst 2/3 på terræn, hovedsageligt placeret langs Krimsvvej og afskærmningen mod metroen.
- At trafikbetjeningen sker via de øst-vestgående veje til erstatning for Krimsvvej, 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.

Skyggediagrammer fremtidige forhold



21. juni kl. 10



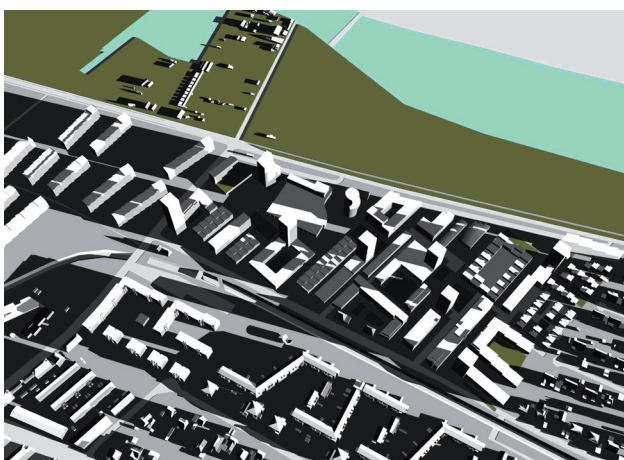
21. juni kl. 12



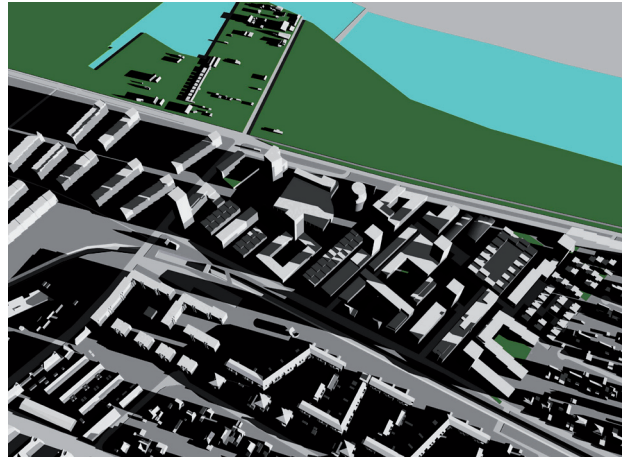
21. september kl. 11



21. september kl. 13

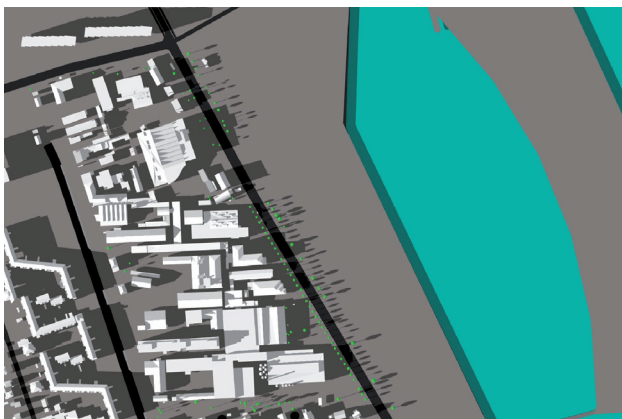


21. december kl. 10

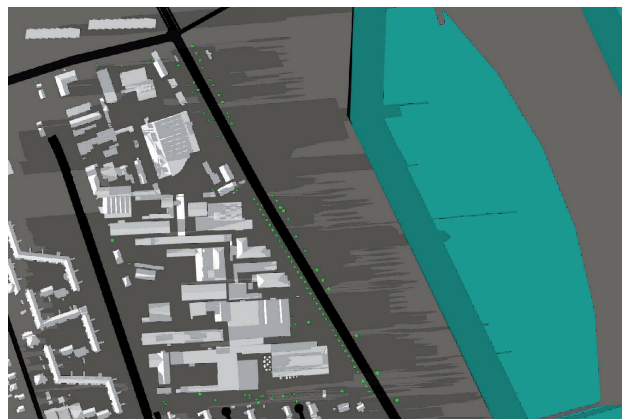


21. december kl. 12

Skyggediagrammer eksisterende forhold



21. marts kl. 17



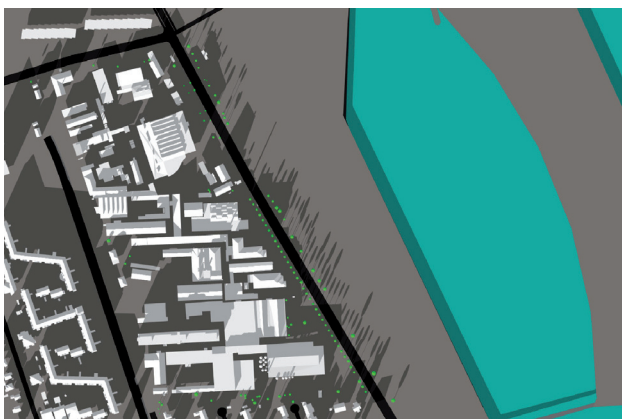
21. marts kl. 18



21. juni kl. 19



21. juni kl. 21



21. december kl. 14



21. december kl. 15



21. marts kl. 16



21. marts kl. 17



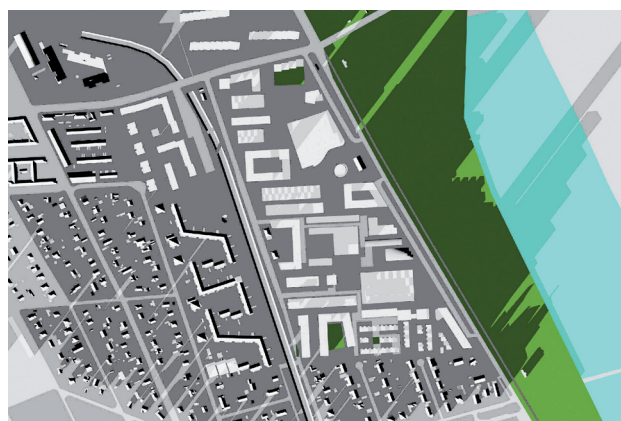
21. juni kl. 19



21. juni kl. 21



21. december kl. 14



21. december kl. 15



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) 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 familieegnedede 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 vejsystemet 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.

§ 1. Formål

- Krav til placering af veje og terrænparkering, der højst må udgøre 15 pct. af parkeringsdækningen, samt til udformning af byrum og friarealer skal tilgodesønsket om at skabe bilfrie miljøer.
- 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, belægnings, 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

§ 3. Anvendelse

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. 4.

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

Stk. 5.

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. 6.

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 eksklusive altaner.

Kommentar

Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne i stk. 6a.

- 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).

§ 3. Anvendelse

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.
- c) Den eksisterende vejlinie/vejudlægslinie 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.

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

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:
- 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.
 - Husdybden og -bredden for hvert højhus må over den 6. etage ikke overstige 16 x 16 m, for at opnå et slankt udtryk og mindske skyggevirksomheder 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:
- 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.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

b) Karrébygelse 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 søger 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.

Taget 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 områdets 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 skyggevirksomheder 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 kvarterer 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 kvarterer 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. 13.

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.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

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 områdets karakter, og der skal tages udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
- 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. 14.

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 ejendom-

§ 7. Miljømæssige foranstaltninger

mens 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, byggherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

***) 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.
b) Kloaksystemer skal dimensioneres så der tages højde for reduceret vandgen-nemstrømning.

§ 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 og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner 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 parkeringsdækningen 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. Parkerung 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 pjeces "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 den 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.

§ 8. Ubebyggede arealer

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

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.

Kommentar Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

- 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

§ 10. Grundejerforening

for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

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 lovlig.

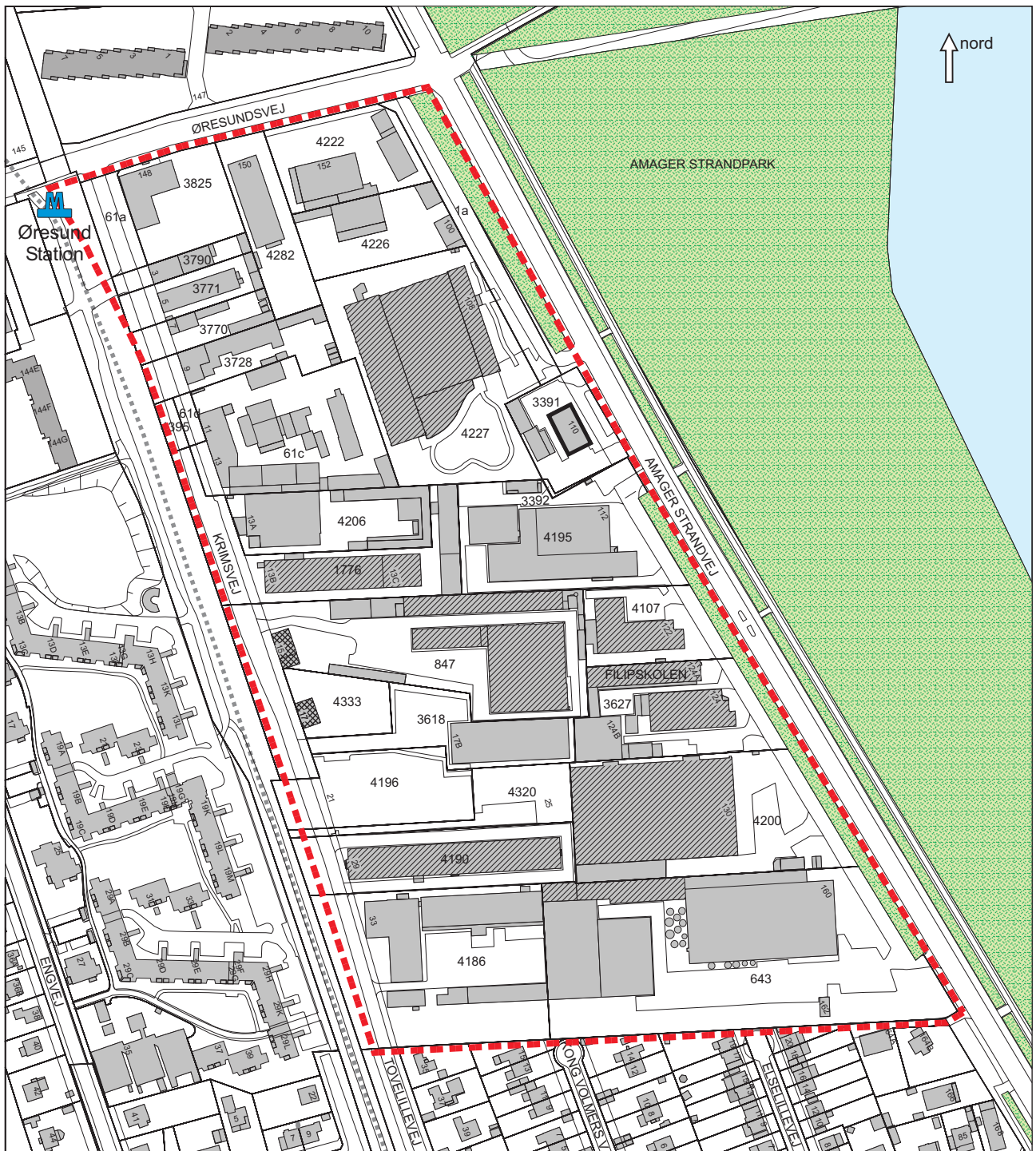
§ 13. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

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 lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- 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.



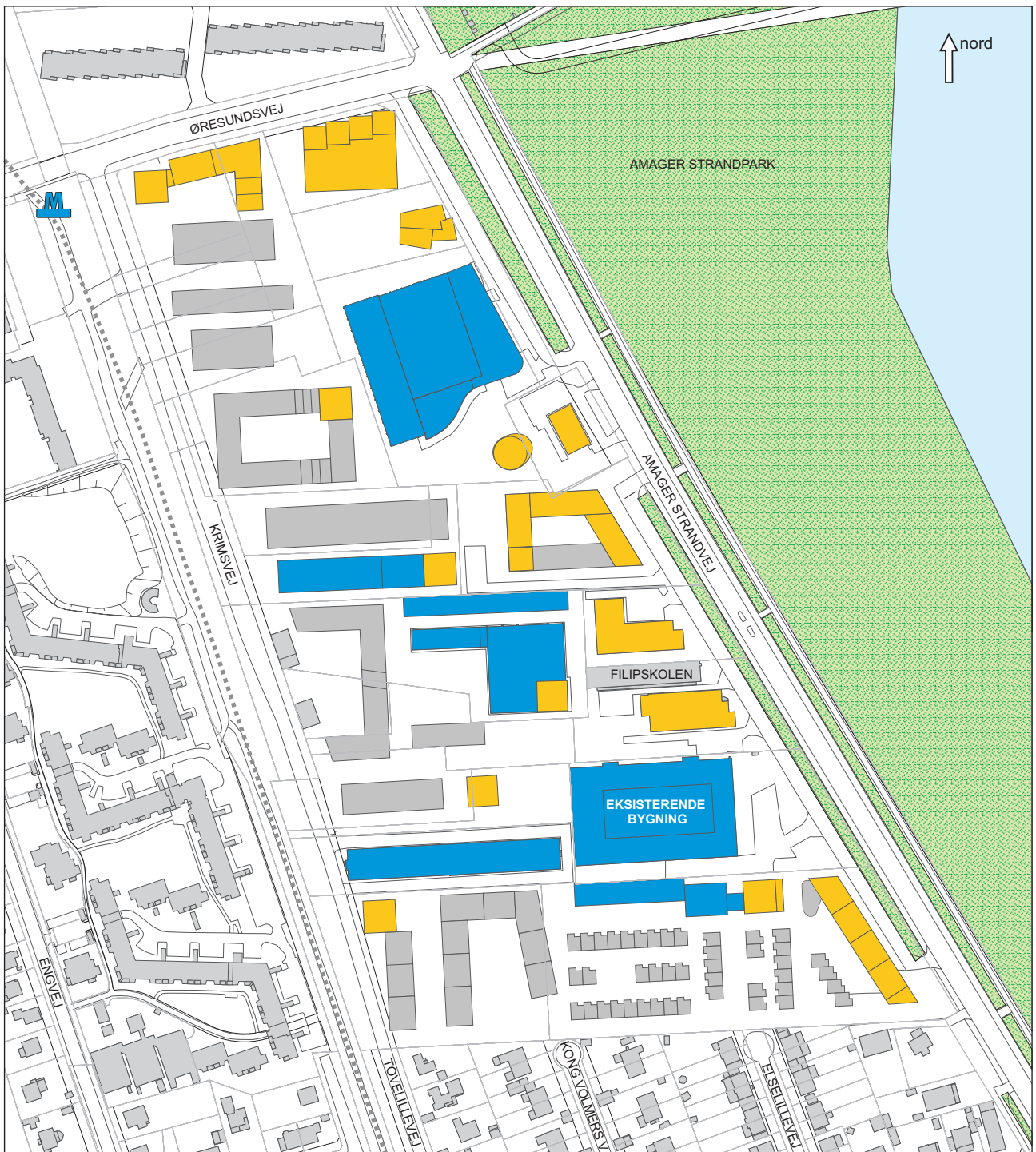
- Lokalplanområde
- Fredet bygning
- Bygninger med høj bevaringsværdi
- Bygninger, der forudsættes bevaret
- Eksisterende bebyggelse

0 50 100 150 200 m



Anvendelse - boliger

 Boliger



Anvendelse - erhverv



Erhverv



Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen



0 50 100 150 200 m

Vejforhold mv.

- Lokalplanområde
 - Vejvidelseslinie
 - Principiel placering af vej eller sti
- Bebyggelsesregulerende bygginie
 - Stiforbindelse/cykelrute
 - Vejdlæg/vejarealer, der kan ophæves



Principl bebyggelsesplan

- Eksisterende bygninger
- 1-21 Nye bygninger med maksimale etageantal
- Muligt byggefelt
- +1-2 Mulig etageudvidelse



Beplantning og parkering - principptegning

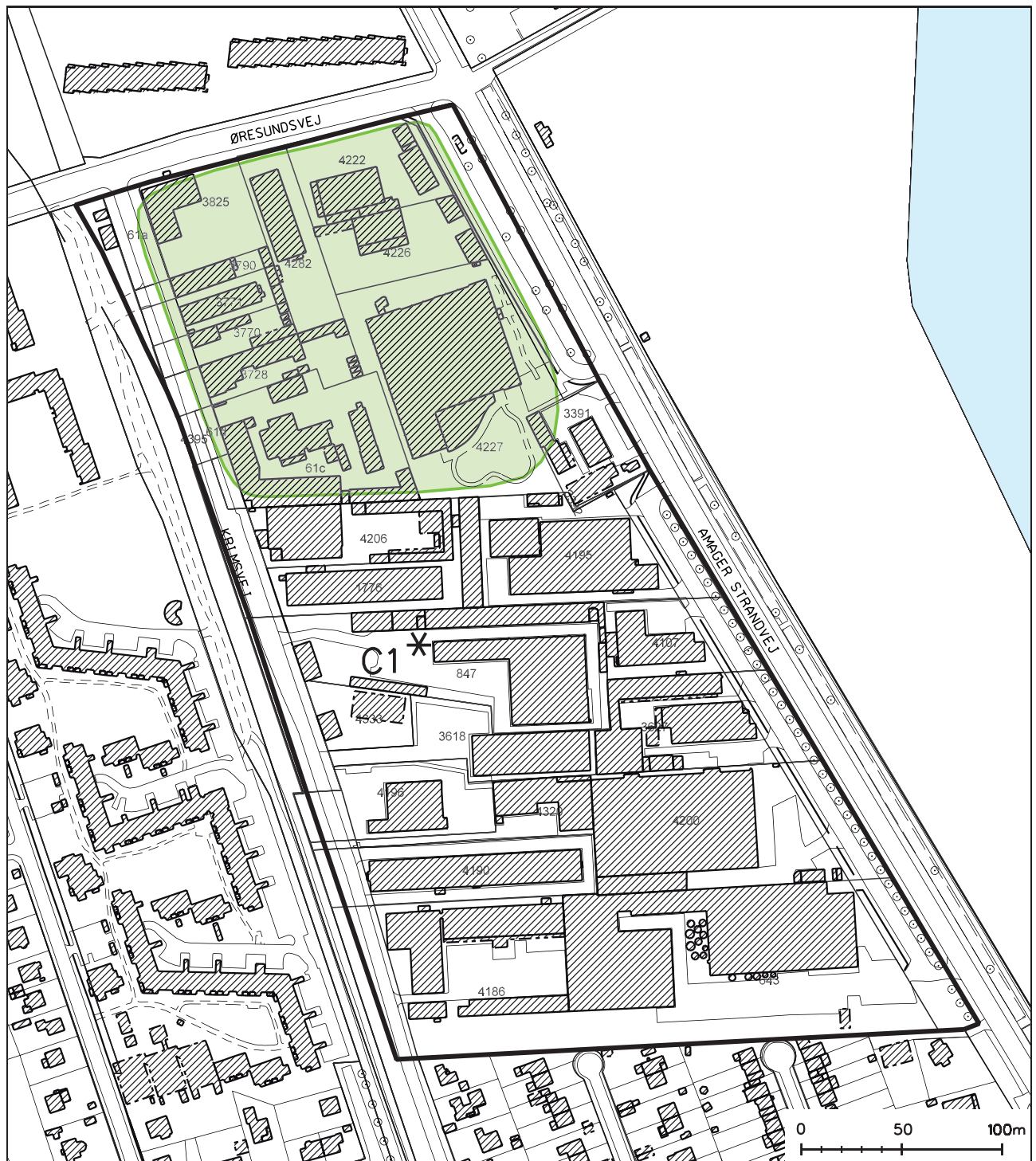
- Træer
- Begrønnet areal, friareal, byrum o.lign.
- Grænse for underjordiske p-anlæg
- Princiabel placering af vej/sti med træbeplantning



Krimssvej, udpegning af værdifulde træer og karaktergivende beplantning

Symbolforklaring

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



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse 813 af 21. juni 2007) inddrages ejendommen matr. nr. 1 a, Sundbyøster, København, i rammeområdet Amager Strandvej, Krimsvej i bydelen Sundbyvester. Desuden ændres områdets særlige bestemmelser til:

C1*. Byomdannelsesområdet Amager Strandvej, Krimsvej: Området udpeges til byomdannelsesområde. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 130. I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse med op til 7 etager, idet der endvidere kan fastlægges op til 9 punktvisse byggefelter med mulighed for bebyggelse på op til 64 m og med op til 21 etager. Boligandelen skal udgøre mindst 50 % og erhvervsandelen mindst 25 % af etagearealet. Beregnet for området under ét skal friarealet være mindst 10 % af erhvervsarealet og 50 % af boligarealet. Offentligt 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).

Der foretages en mindre udvidelse af C*-området ved Øresund Station, således grænsen mellem T1-området for metroen og C*-området følger den matrikulære afgrænsning af metroen.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. juni 2008

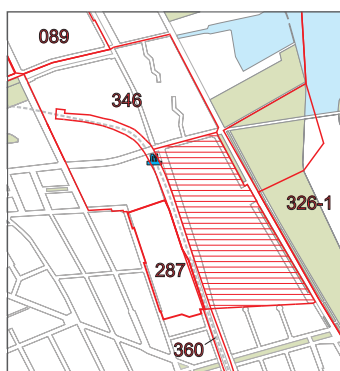
Center for Byudvikling

Kommuneplan 2005

Kommuneplanen fastlægger området til blandet bolig- og serviceerhverv, et C1*-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, og at etageantallet ekskl. tageetage må ikke 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 Øresundsvej Station, hvor bruttoetagearealet til butikker maksimalt må udgøre 5000 m².

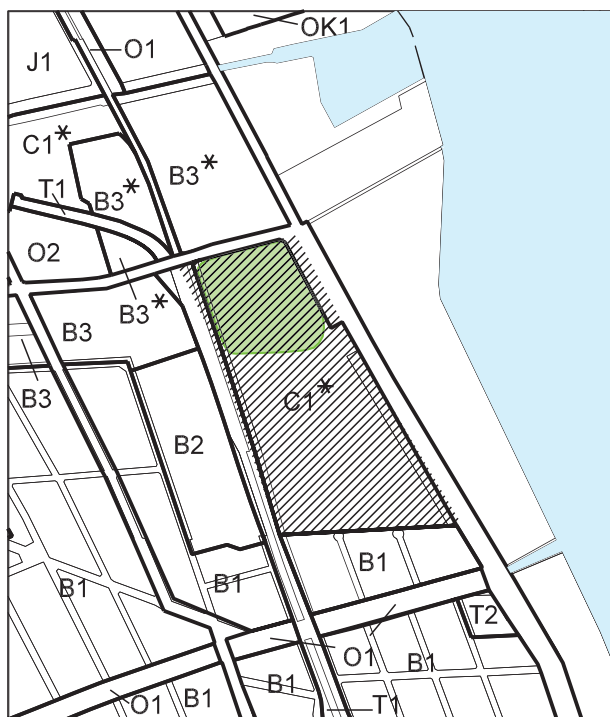
Lokalplanlægning omkring det aktuelle område



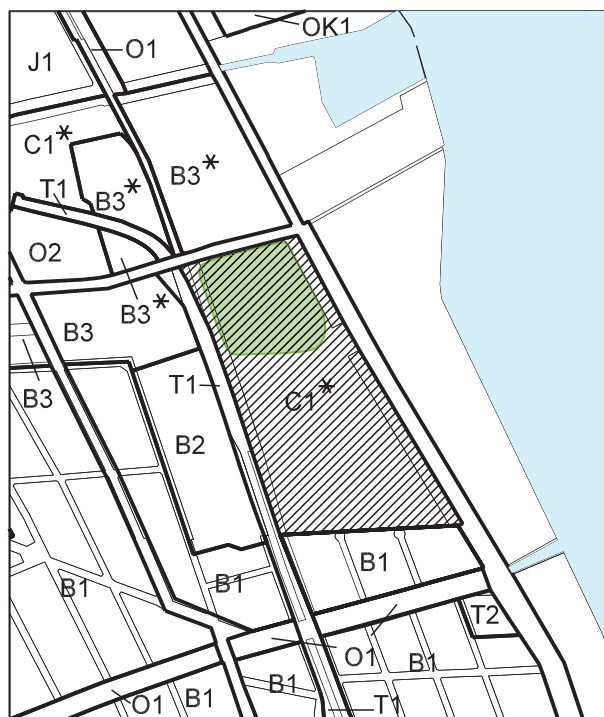
Lokalplanforslaget erstatter bestemmelserne i underområde III i lokalplan nr. 346 "Østamager III". Lokalplanen omfatter områder til boliger, parkeringshus, offentlige formål, herunder cykelrute forbi metrostationen Amager Strand.

- Lokalplan nr. 360 "Østamagerbanen", der omfatter dele af ejendommene ved Krimsvej i det heromhandlede lokalplanforslag.
- Lokalplan nr. 326-1 "Prøvestenen og ny Amager Strandpark" for bl.a. den fredede Amager Strandpark.
- Lokalplan nr. 287 "Engvej" omfatter en boligbebyggelse vest for metroarealet.

Eksisterende lokalplaner i området.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer. Grønt viser detailhandelsområdet.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med udbuddet i øvrigt i hovedstadsområdet og i Ørestadsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolknings sammensætning. Det er et boligpolitisk mål, at der skal opføres billigere nybyggeri. Boligbyggeri skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Arkæologiske forekomster

Bymuseets arkæologiske afdeling har under henvisning til museumslovens § 23 meddelt, at lokalplanområdet ligger i et område der er rigt på arkæologiske forekomster fra blandt andet stenalderen, og er et område, der har stor arkæologisk interesse.

Københavns Bymuseums arkæologiske afdeling ønsker som Kulturarvsstyrelsens repræsentant at blive kontakttet i god tid inden der påbegyndes anlægsarbejder eller byggeri, der indebærer udgravning i grunden.

Københavns Bymuseum kan på et tidligt tidspunkt tilbyde forundersøgelser af specifikke byggegrunde og i givet fald foretage en egentlig arkæologisk undersøgelse, jfr. lov 473 af 7. juni 2001, § 26, stk. 2. Dermed imødegås standsning af jordarbejder, jfr. § 27, stk. 2.

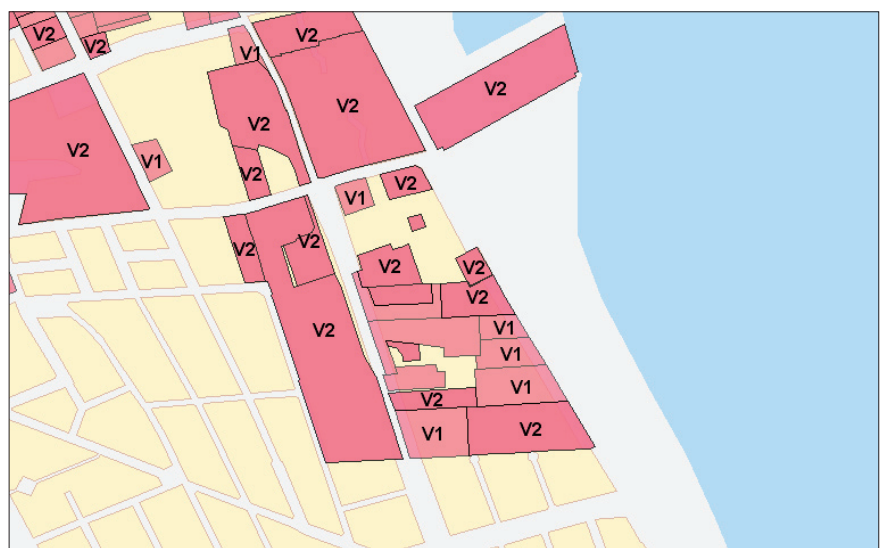
Ildræt og kultur

Kultur- og Fritidsforvaltningen oplyser, at der erfaringsmæssigt er gode muligheder for at bruge industribygninger til f.eks. kultur- og idrætsaktiviteter, der bidrager positivt til bylivet i kortere og længere perioder under og efter omdannelsesprocessen af industriområdet.

Jordforurening

Oversigten viser de ejendomme, der er indberettet med forurening i kategorierne V1 og V2.

Kort fra Plan- og ServitutGis visende jordforurening V1 og V2. Fra den 1. januar 2008 er jorden i København og de fleste byzoneområder i resten af landet som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet. På baggrund af forvaltningens mangeårige viden om forureningstilstanden i København har forvaltningen indstillet til politikerne i Borgerrepræsentationen, at område-klassificeringen i København omfatter alle områder indenfor byzone. Hvis Borgerrepræsentationen godkender vores indstilling på deres møde i starten af 2008, vil det betyde, at jord i byzonen fra da af skal betragtes som lettere forurenet.



Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til lokalplan vurderes at medføre, at der skal foretages en miljømæssig vurdering i forhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at der muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4 eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanforslaget, der er beliggende tæt på Amager Strand og kysten mod Øresund muliggør opførelse af højhuse, et mindre lokalcenter og indførelse af miljørigtigt byggeri.

Afgørelsen vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Højdegrænse ifølge Statens Luftfartsvæsen

I den sydligste tredjedel af lokalplanområde 346, d.v.s. op til ca. midt mellem Italiensvej og Øresundsvej vil højeste byggehøjde være kote 50. Herfra vil byggehøjden kunne stige jævnt, således at der nås en maksimalværdi ved Lergravsvej på kote 80.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt til tilslutningspligt til fjernvarme. herefter må større ejendomme med kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i forhold til varmforsyningslovgivningen. Ved tiltrædelse af startredegerelsen for lokalplanforslaget i Borgerrepræsentationens Teknik- og Miljøudvalg blev det pålagt for forvaltningen at arbejde med miljørigtigt byggeri. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

Der er fjernvarmeledninger til området.

Københavns Energi har hovedledninger for fjernvarme omkring lokalplanområdet, som skal respekteres.

Affaldshåndtering

Der skal, jfr. Affaldsplan 2004, sikres størst mulig kildesortering af affald. Der skal derfor ved nybyggerier etableres miljøstationer, der kan modtage papir, glas, storskrald, køleskabe/frysere, elektronikskrot, pap og miljøfarligt affald. Dette kan ske f.eks. ved etablering af en miljøstation. Der kan etableres plads til fælleskompostering af haveaffald for lokal udnyttelse, hvilket dog forudsætter tilladelse fra Center for Miljø.

Bygas

Københavns Energi oplyser om bygassens positive egenskaber i tilknytning til byøkologi og krav om ressourcerigtige løsninger i forhold til drivhuseffekten i et område som her kun bidrager med halvdelen sammenlignet med el. I lokalplanområdet kan bygas først og fremmest anvendes til madlavningsformål i boliger, kantiner mv.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Enhedslisten:

Enhedslisten kunne hverken stemme for eller imod SF's ændringsforslag, da det står hen i det uvisse, hvorfor SF netop vælger 5 i stedet for 9 højhuse. Ændringsforslaget har ikke været fremme, endsige realitetsbehandlet i udvalget eller undervejs i processen. Hvorfor er det 5 og ikke 2, 4 eller 7? Enhedslisten vil gå åbent ind i høringsperioden og afventer den, inden vi afklarer om og hvor mange højhuse der kan bygges som led i lokalplanen for Krimvej.

**Dansk Folkeparti og
Det Konservative Folkeparti:**

Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti er positive over for udvikling af området. Vi er dog bekymrede for højden og de store skyggevirkninger højhusbyggeriet vil medføre og som vil være til skade for Amager Strandpark.

Det Konservative Folkeparti:

"Det Konservative Folkeparti tager forbehold for lokalplanen, da den indeholder byggeri af højhuse, som møder stor modstand blandt lokalbefolkningen. Da det ikke, af hensyn til helheden i København - er nødvendigt at bygge højhuse i det område, må hensynet til den lokale befolkning være afgørende. Særligt er vi bekymrede for de store skyggeproblemer, højhusbyggeriet vil medføre, og som vil være til stor skade for Amager Strandpark. Derudover er vi modstandere af den fortætningsstrategi, der ligger bag højhusstrategien. Københavnerne har brug for mere lys, luft og grønt - og ikke mindre. Der er ikke brug for flere boliger i det område."





Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 11. juni 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Krimsvvej" samt et forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.

Offentlighedsperioden løber fra den 1. juli 2008 til den 30. september 2008.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil i offentlighedsperioden være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagenes indhold. Plancherne er placeret i Sundby Bibliotek, Kvartercentret, Jemtelandsgade 3.



Byvandring og borgermøde

Byvandring mandag den 15. september 2008 kl. 18-19 med start fra Amager Strandvej 160. Herefter er der borgermøde om planforslagene på Skolen ved Sundet, Samosvej 50, kl. 19-21.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside www.kk.dk/lokalplanforslag har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 30. september 2008.