



Til ejere, lejere og brugere af ejendommene
Krimsvej 11-17B og
Amager Strandvej 108-124
samt interessegrupper

20-03-2013
Sagsnr.
2012-175620

Dokumentnr.
2012-946126

NABOORIENTERING

**vedr. dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 425
"Krimsvej" til ændring af principielt placerede byggefelter på
ejendommen matr. nr. 847a, 1776, 4195 og 4206, Sundbyøster,
København, Krimsvej 13 A – 15 og Amager Strandvej 112.**

I lokalplan nr. 425 "Krimsvej" er det forudsat i "§ 10, Grundejerforening", at grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af veje, stier, promenade langs bebyggelsen mod Amager Strandvej, etablere fastlagte pladser og torve samt fastlagte parkeringskældre. "Grundejerforeningen Amager Strandpark" har i den forbindelse bl.a. igangsat udarbejdelse af en helhedsplan/guidelines for lokalplanområdets fremtidige ubebyggede arealer, veje og stier m.v..

Lokalplanens bebyggelsesplan er udformet som en meget blandet bebyggelse på baggrund af en arkitektkonkurrence. Bebyggelsesplanen er fastlagt med principiel angivelse af vej- og bebyggelsesforhold uden nøjagtig angivelse af vej- og byggefelternes placering. En afvigelse heraf kan kun ske på baggrund af dispensation fra lokalplanen. To grundejere har i den forbindelse anmodet om dispensationer, der bl.a. berører bebyggelsesforholdene.

Der ønskes desuden enkelte ændringer i områdets anvendelser, som forudsætter udarbejdelse af tillæg til lokalplanen, der gør lokalplanens anvendelsesbestemmelser, bl.a. til indretning af kunstnerboliger, mere fleksible.

Krimsvej 13 A og Krimsvej 13 B.

Årstiderne Arkitekter har for bygherren AMS 13ApS søgt om byggetilladelse til at opføre 18 rækkehuse. 2-3 af disse rækkehuse ligger vest for byggefeltet som vist på bilag 3.

Projektet

De 18 rækkehuse er rykket mod vest op til Krimsvej i forhold til det der var forudsat i lokalplanens byggefelt, se principskitsen/situationsplanen bilag 1. Rækkehusene har friarealer mod nord og syd. Mod nord er der en parkeringsplads. Friarealet mod syd er indrettet med terrasser og haver til rækkehusene. På

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1331

E-mail
morfel@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

morfel@tmf.kk.dk

illustrationen bilag 3 er angivet situationsplan for bebyggelsen med indtegnet afgrænsning af lokalplanens byggefelt. Da byggefeltet parallelforskydes, opstår der mod øst et mindre areal der indgår i en kommende pladsdannelse.



Øverst en illustration af udsnit af det ansøgte rækkehusbyggeris nordlige facade samt forhave og nederst illustration af den sydlige facade med terrasse m.v.

Afvielser fra lokalplanen

Ny bebyggelse skal ifølge § 5, stk. 2, opføres og placeres i princippet som vist inden for byggefelterne på helhedsplanen, jf.

lokalplantegning nr. 5.

Ved flytning af hele det heromhandlede byggefelt mod vest ændres der også på de planlagte byrum omkring bebyggelsen.

I § 3, stk. 5, punkt b, angives, at boliger i videst muligt omfang skal forsynes med opholdsaltaner. I § 6, stk. 1 er det angivet at alle

beboelsesbygninger skal have opholdsaltaner. I projektet er der ikke altaner, men store terrasser ved bebyggelsens sydfacade i rækkehusets bredde bortset fra arealet til hækbeplantningen.

Hele området terræn skal ifølge § 8, stk. 1, 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.

Arealet øst for rækkehusbebyggelsen anlægges midlertidigt som en skråning, indtil det tilstødende terræn på naboområdet hæves 0,5 m og anlægges som en del af det i lokalplanen forudsatte byrum.

Friarealer skal ifølge § 8, stk. 2, udformes med henblik på at skabe et mangfoldigt rekreativt udendørs opholdsareal, både for området som helhed som for de enkelte boliger og erhvervsbygninger. Rækkehuse skal forsynes med haver.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen én parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Højst 2/3 af parkeringsdækningen i området må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg i områder, som angivet på lokalplantegning nr. 6, der i videst muligt omfang er med ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej som muligt, § 8, stk. 5.

I projektet er der indrettet 18 parkeringspladser på terræn.

I § 4, stk. 4 er det bl.a. bestemt at alle blinde veje skal udføres med vendeplads. Vejanlægget for tværvejen ud for rækkehusene anlægges i det omfang det er muligt ud for hele rækkehusbebyggelsen m.v.

Lokalplan nr. 425 kan ses i sin helhed via hjemmesiden www.kk.dk således: Forside - Om kommunen - Indsatsområder og politikker - Byplanlægning og anlæg - Byplanlægning - Lokalplaner - Vedtagne lokalplaner - Lokalplan 401-425 - Lokalplan 425.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Bydesign kan anbefale dispensation på grund af projektets planmæssige og arkitektoniske kvaliteter og de forbedrede muligheder for indretning af pladsen øst for rækkehusbebyggelsen, som flytning af byggemulighederne giver. Det er en forudsætning, at det ansøgte er i overensstemmelse med den af grundejerforeningen forudsatte kommende endelige helhedsplan for lokalplanområdet.

Rækkehushavernes omfang mod syd med terrasse m.v. kan godkendes som ansøgt i stedet for altaner som, som krævet i lokalplanens § 6, stk. 1.

Skråningen mod den kommende pladسدannelse på naboområdet matr. nr. 1776 m.fl. Sundbyøster, Købehavn, kan godkendes, idet arealet i sin helhed skal hæves 0,5 m til den fremtidige kote på pladsen og som en del af pladsen når denne anlægges, jfr. lokalplanens § 8, stk. 1.

Dispensation fra § 8, stk. 1 til at lave skåningen sker under forudsætning af at terrænet hæves, når pladsen øst for rækkehusene udføres.

Der dispenseres til etapevis anlæg af tværvejen, såfremt der etableres vendeplads som ansøgt og at der er adgang til de enkelte rækkehuse for gående indtil endeligt anlæg af vejanlægget ud for ejendommen kan gennemføres.

Krimsvej 13 B og C og Krimsvej 15 samt Amager Strandvej 112.

Gröning Arkitekter har for grundejer Amagerstrand 8, Amagerstrand 9 og Amagerstrand 10, (Elf-development) søgt om dispensation til ændring af bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 425 "Krimsvej" efter nedrivning af flere eksisterende bebyggelser i området. Lokalplanen bestemmelser er ikke til hinder for nedrivning af disse bygninger, idet der ikke er bevaringsbestemmelser herom. Derimod vil ny bebyggelse i stedet for bebyggelser der er forudsat bevaret, medføre en dispensation fra bestemmelsen i § 5, stk. 2, om bebyggelsesplanen.

Ændringer af bebyggelsesforhold.

De konkrete dispensationer/ændringer af bebyggelsesforholdene på "Elf-developments" området er vist på de vedlagte bilag. På bilag nr. 4 er vist, hvilke bygninger der ønskes nedrevet, og hvor der påregnes opført ny bebyggelse. På bilag 2 er vist de bygningsnumre der refereres til neden for. På tegning nr. 3 er angivet afvigelser fra lokalplanens byggefelter der søges dispensation til. På bilagene nr. 5-11 er der vist skyggediagrammer for de fremtidige forhold efter henholdsvis lokalplanens bebyggelsesplan og i forslaget til fremtidig helhedsplan for de berørte ejendomme.

Bebyggelsen nr. 8A

Bygningen består af en karrébebyggelse, der ønskes flyttet 3,5 m mod syd for at muliggøre anlæg af vinkelparkering nord for bebyggelsen samtidigt med, at der bliver et større byrum ved "Twisterbygningen".

Afvigelse fra lokalplanen

Ændringen af byggefeltets placering i forhold til lokalplanens sker ved dispensation fra lokalplanens § 5.

I lokalplanens § 4, stk. 4, skal sti- og vejanlæggene have en bredde på 7-10 m. Vinkelparkering ind over et fortov i et område med boliger kan ikke godkendes, så vejen skal udvides med parkeringspladserne og fortovet placeres mellem bebyggelsen og parkeringsarealet.

Vejanlægget udvides til det fremtidige fortovs bagkant. Vejarealet bliver dermed ca. 16 m bredt.

I lokalplanen § 8, stk. 5 er det bl.a. bestemt, at undtagelsesvis kan 15 pct. af parkeringen til den enkelte bebyggelse placeres på nordsiden af bygningerne. Der placeres 20 pct. af parkeringen til den projekterede bebyggelse.

Bygning nr. 9A

Bygning 9A er en 15 etager høj bygning (ca. 48 m), der ønskes flyttet ca. 8 m mod øst som en fritliggende bygning på den foreslåede større plads/torv ved dette høje hus. Skyggeforholdene i forhold den ændrede placering er vist på bilagene 5-11, hvor der også er markeret, at konsekvensen heraf er overvejende positiv.

Afvigelse fra lokalplanen

Bygningen er placeret som vist på lokalplantegning nr. 5, jfr. lokalplanens § 5, stk. 2, ud til et torv/pladsområde der bliver større hvis den ansøgte rækkehusbebyggelse kun opføres på naboejendommen Krimsvej 13A.

Bebyggelsen nr. 11B

Bebyggelsen ønskes opført i 3 etager på et mindre areal af det areal, hvor hallen til den tidligere voksfabrik ligger, men som nu ønskes nedrevet. En del af den tidligere voksfabriksbygning opretholdes som tegn på områdets tidligere erhvervsanvendelse. Bygningen anvendes til erhverv.

Afvigelse fra lokalplanen

Der er ikke angivet et byggefelt for ny bebyggelse i arealet for den bevarede bebyggelse, lokalplantegning nr. 5 ifølge lokalplanens § 5, stk. 2; men bygningen er placeret inden for afgrænsningen af den tidligere voksfabriksbygning, som i bebyggelsesplanen forudsættes opretholdt, og med et mindre areal.

Parkeringsanlæg i kælder under bebyggelse 11 (voksfabrikken) m.m.

Den eksisterende kælder og en udbygning mod vest med skulpturplads på dæk 1,2 m over eksisterende terræn ønskes muliggjort.

Afvigelse fra lokalplanen

Parkering uden for de i lokalplanen § 8, stk. 5, fastlagte arealer til terrænparkering skal indrettes i underjordiske anlæg, der i videst muligt omfang er med ind- og udkørsel så tæt på Amager Strandvej

som muligt. Idet parkeringskælderens dæk er beliggende over terræn og uden for de fastlagte byggefelter skal der dispenseres fra bestemmelsen i lokalplanens § 5, stk.2, om bebyggelsens placering og lokalplanens § 8, stk.5, om placering af underjordiske anlæg.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
eller via e-mail til: bydesign@tmf.kk.dk

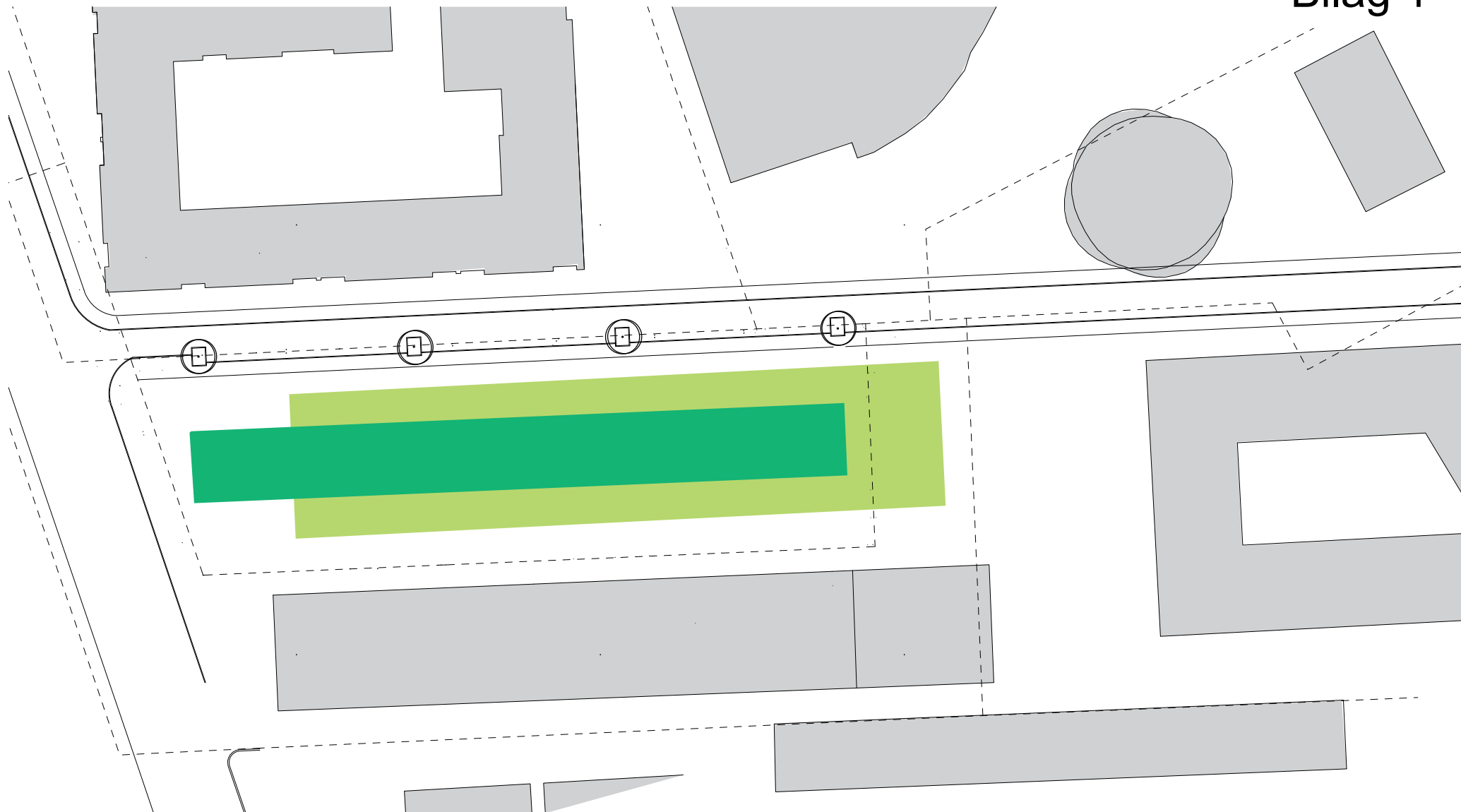
Kommentarer skal være modtaget i Center for Bydesign
senest den 8. april 2013.

Du er velkommen til at kontakte Maria M.L. Nielsen, tlf.: 3366 1362 eller på e-mail: ariani@tmf.kk.dk eller undertegnede telefonisk eller via e-mail, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Morten Wigh Felsen
Specialkonsulent

Bilag: Tegningerne bilag 1-11.



- Skellinje
- Bygninger
- Oprindeligt byggefelt
- Rækkehuse

Rækkehuse Krimsvej

Dato: 01.03.13

L1-001

Bygherre: **AMS 13 Aps**

Hollufgård, Hollufgårds Allé 12 T: 66 13 33 32

5220 Odense SØ

www.arkitektgruppen.dk

Fase: **Hovedprojekt**

Paplr: A3

Sag. nr: 12.4373

Adresse: Krimsvej 13a, 2300 København S

Emne: Flytning af byggefelt

Måt: 1:500

Slgn: LAX

Matr: 4206, Sundbyøster, København

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

Ravnsborg Tværgade 5C, 3 T: +45 7024 2100

■ Arkitekt:

www.aarstidernes.dk

2200 København N

F: +45 7024 2101

www.aarstidernes.dk

□ Ingeniør:



HENRY JENSEN A/S - RÅDGIVENDE INGENIØRER FRI

ØSTERGADE 44

5000 ODENSE C

TLF. 63 12 41 50

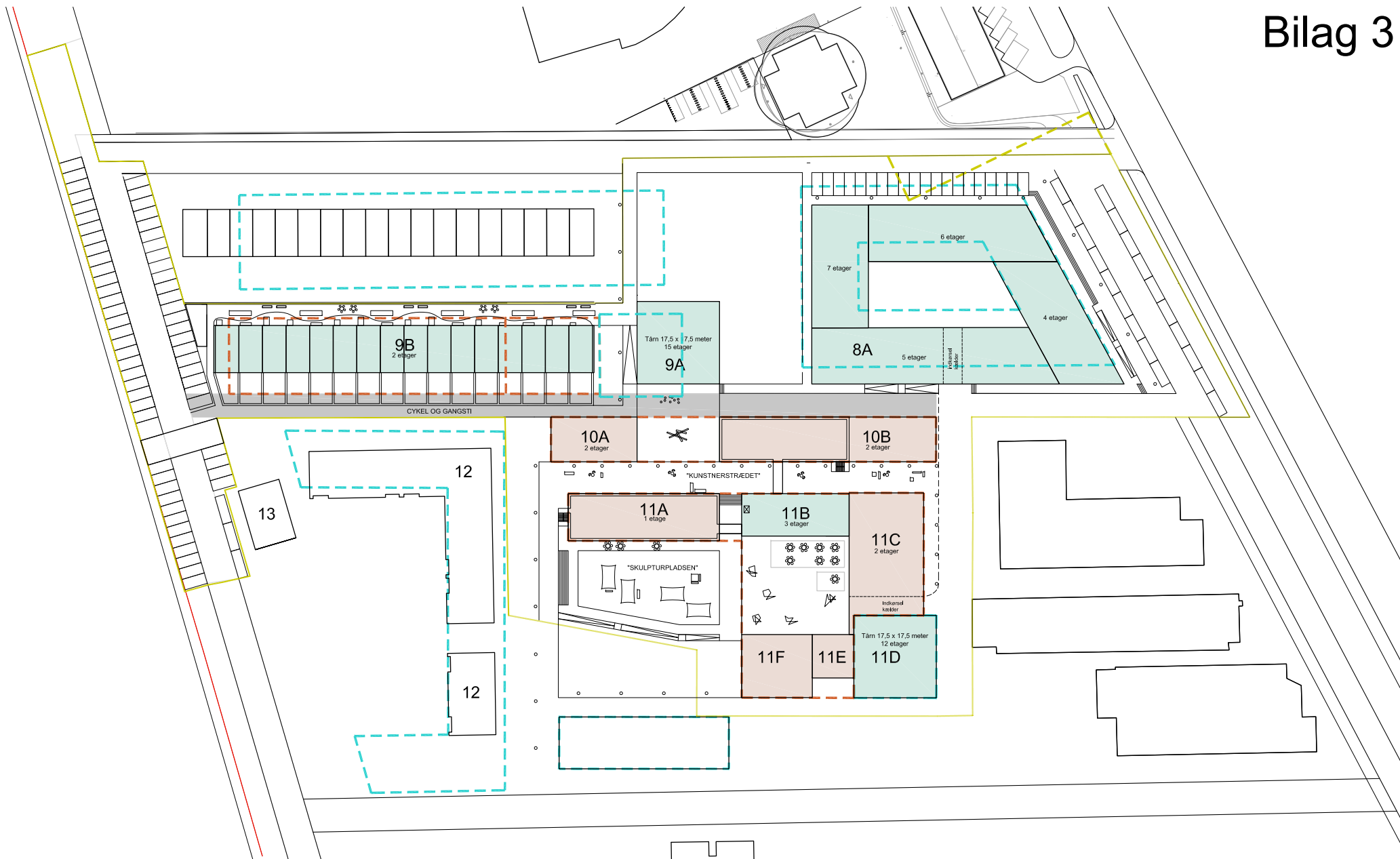
TELEFAX 65 91 30 30



- SIGNATURE:**
- FRIAREAL
 - FRIAREAL BUFFER
 - PARKERING PÅ TERRÆN
 - PARKERING I KÆLDER

NOTE: FOR ANTAL SE BEREGNING

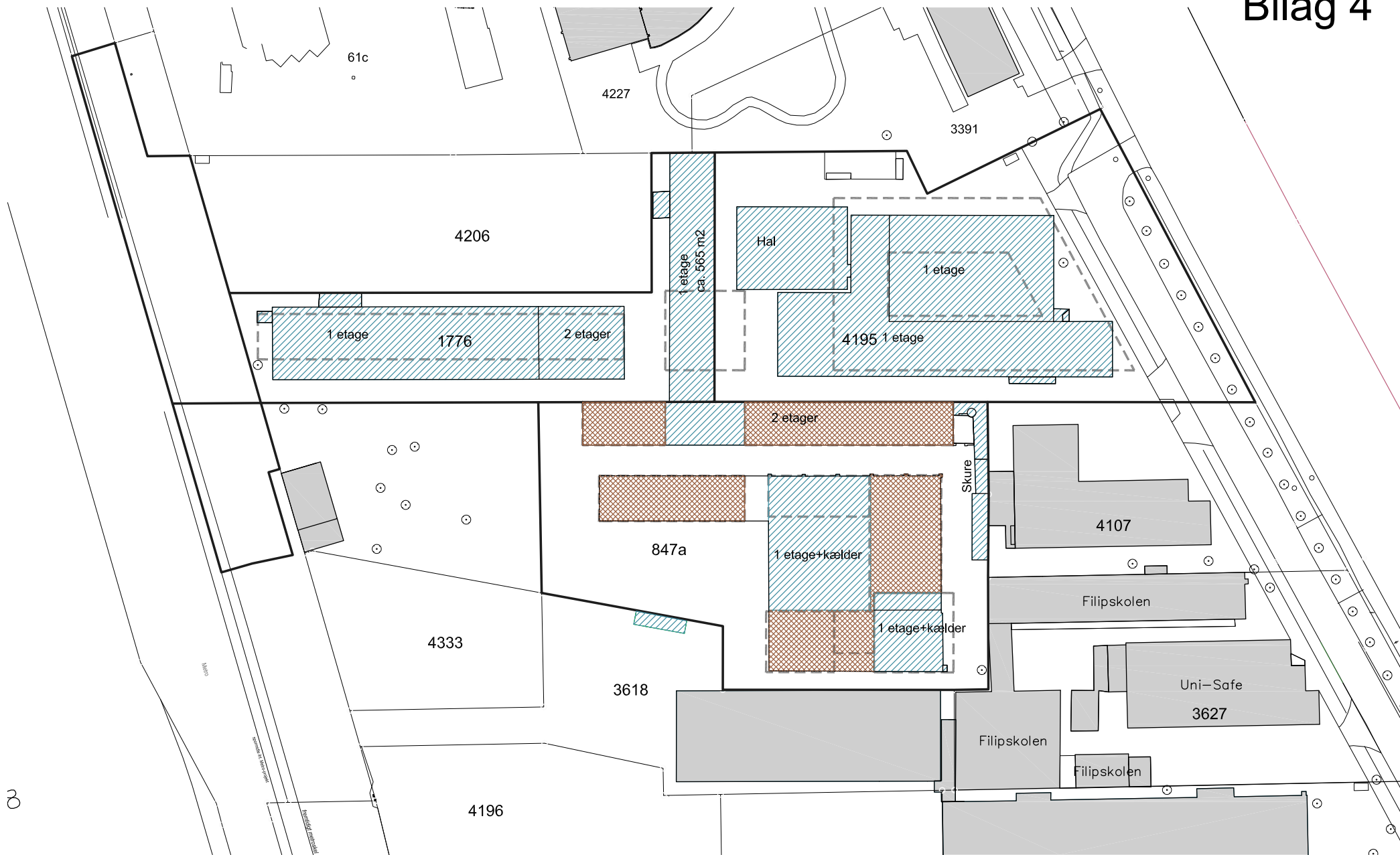
EMNE:	FRIAREALER	TEGN NR:	DA-002
EMNE 2:	Område Nord Forslag L Friarealer og parkering		
SAG 257:	NPV område nord	DATO:	13.03.2013
ADRESSE:	Amager	REVIDERET:	
MATR. NR:		MÅL:	1:750
ARKITEKT:	Grønning Arkitekt ApS, Gothersgade 11 baghuset, 1123 København K, Tlf: 3393 3393	INT:	MK



SIGNATURE:

- BYGNINGER DER FORUDSÆTTES BEVARET IHT. LOKALPLAN
- NYE BYGNINGER IHT. LOKALPLAN
- BYGNINGER DER BEVARES I GRÖNING ARKITEKTERS FORSLAG
- NYE BYGNINGER I GRÖNING ARKITEKTERS FORSLAG
- PRINCIPEL VEJ SOM ØNSKET ÆDRET TIL CYKEL OG GANGSTI

EMNE:	PLANFORHOLD	TEGN NR:	DA-003
EMNE 2:	Område Nord Forslag L Lokalplanforhold / Fremtidige forhold		
SAG 257:	NPV område nord	DATO:	13.03.2013
ADRESSE:	Amager	REVIDERET:	
MATR. NR:		MÅL:	1:750
ARKITEKT:	Gröning Arkitekter ApS, Gothersgade 11 baghuset, 1123 København K, Tlf: 3393 3393	INT:	MK



SIGNATURE:

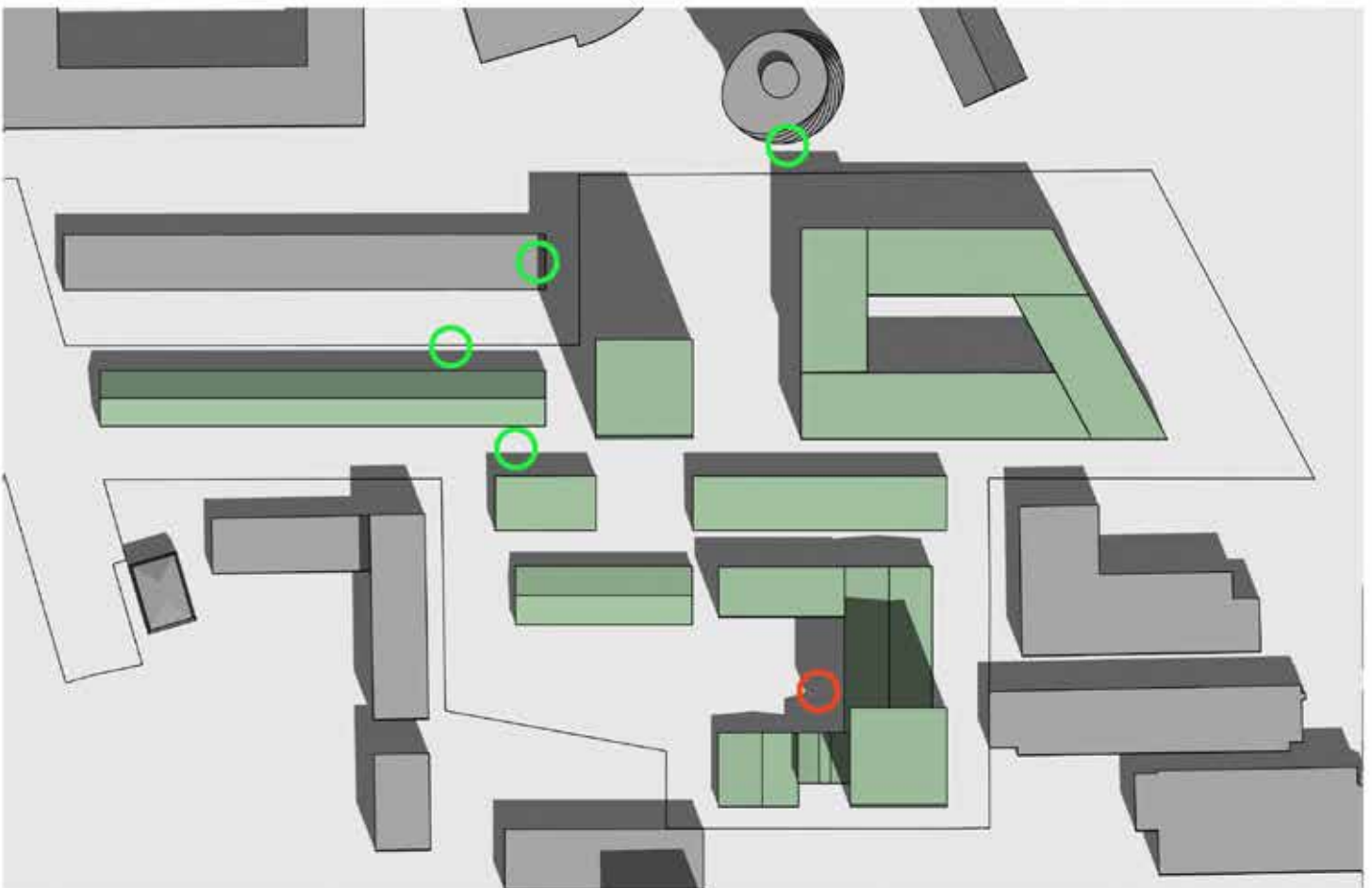
- BEVARES
- NEDRIVES (arealer angivet som fodaftryk. opmålingen er foretaget på et skitse-mæssigt niveau)
- NABOBYGNINGER
- OMRIDS AF FREMTIDIGE BYGNINGER

NEDRIVNINGSPÅN

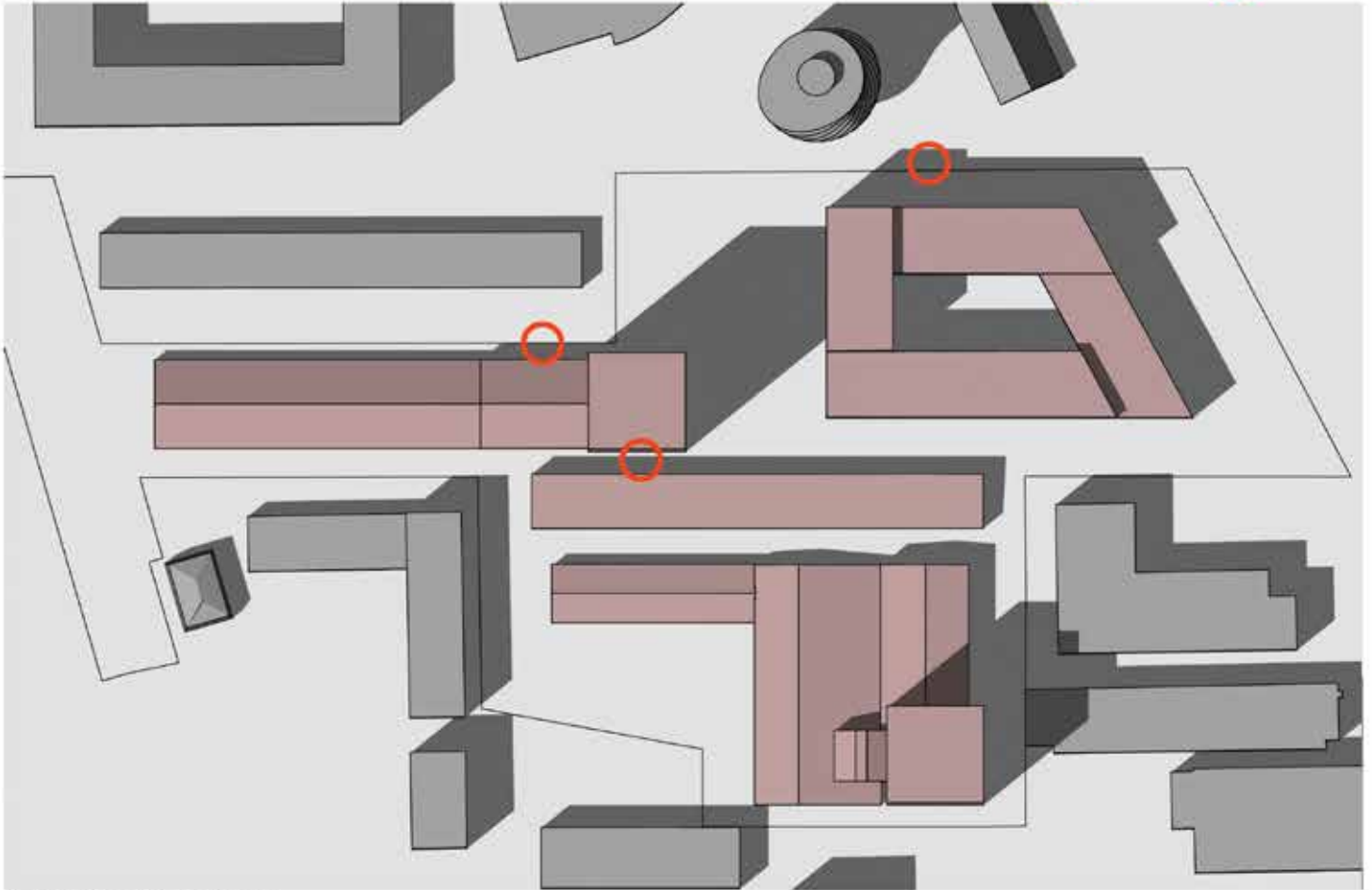
EMNE:	NEDRIVNINGSPÅN	TEGN NR:	DA-004
EMNE 2:	Område Nord Forslag L		
SAG 257:	NPV område nord	DATO:	13.03.2013
ADRESSE:	Amager	REVIDERET:	
MATR. NR:		MÅL:	1:750
ARKITEKT:	Grønning Arkitekter ApS, Gothersgade 11 baghuset, 1123 København K, Tlf: 3393 3393	INT:	MK



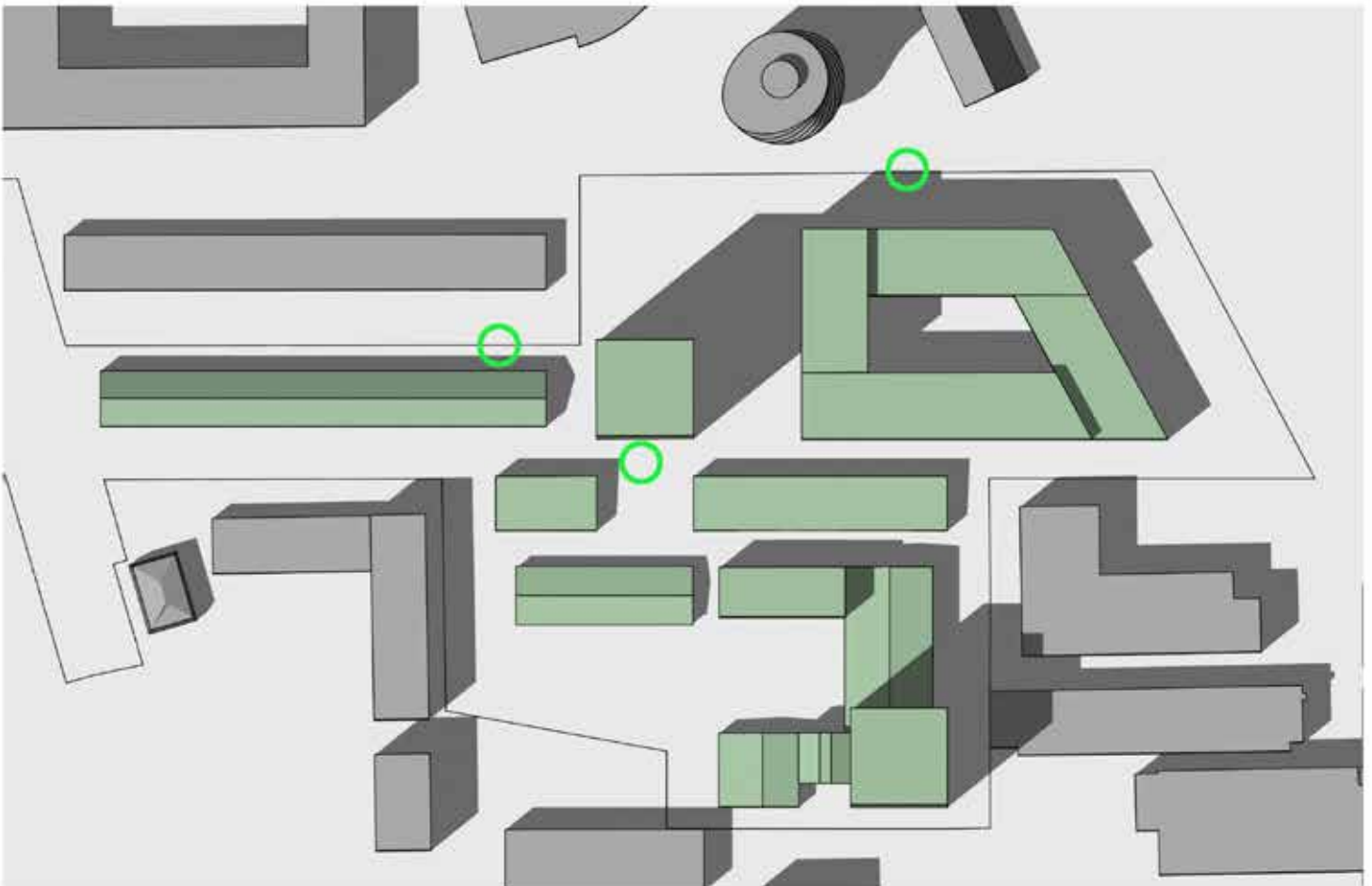
LOKALPLAN FORHOLD



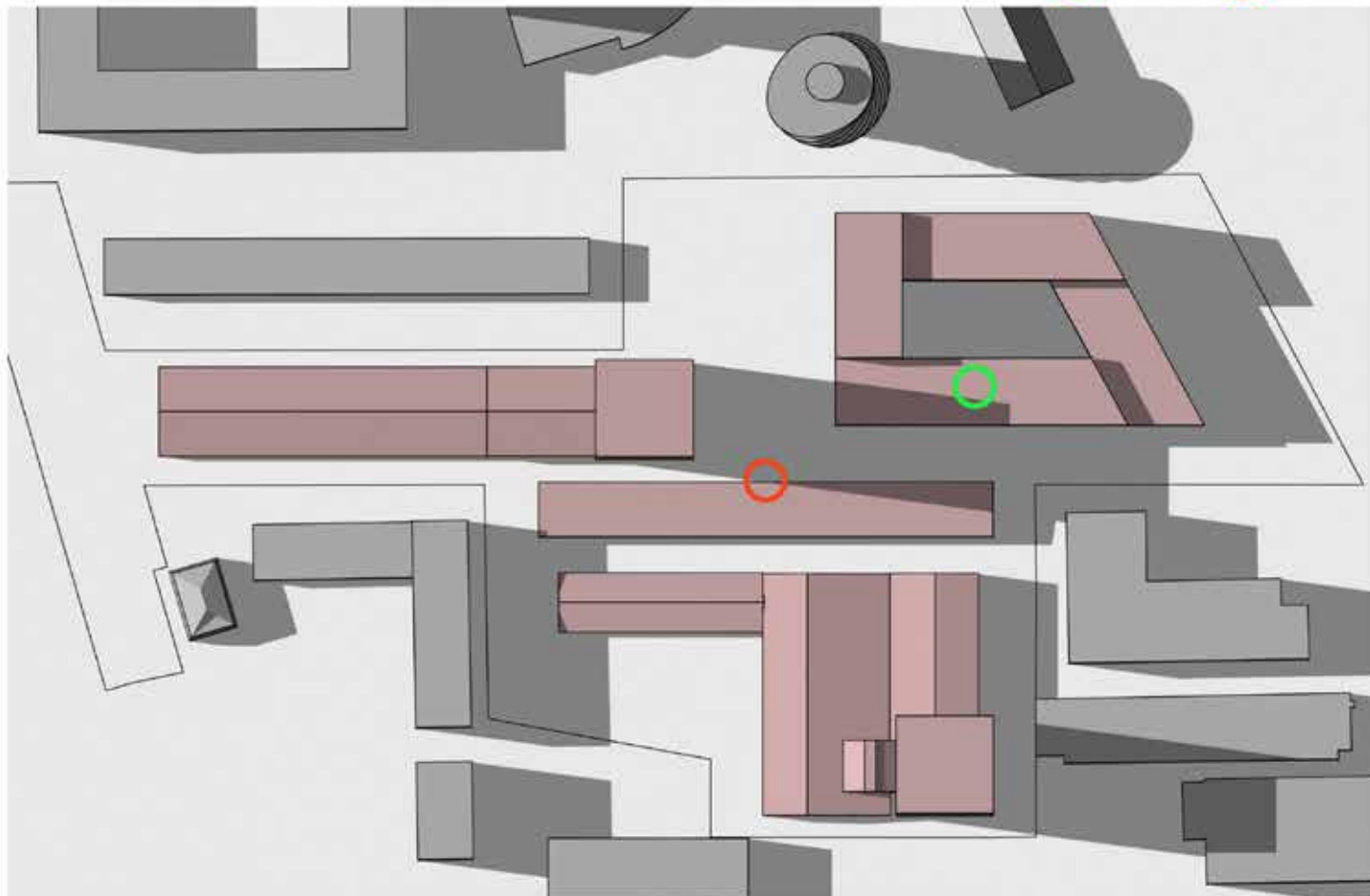
ØNSKEDE FREMTIDIGE FORHOLD



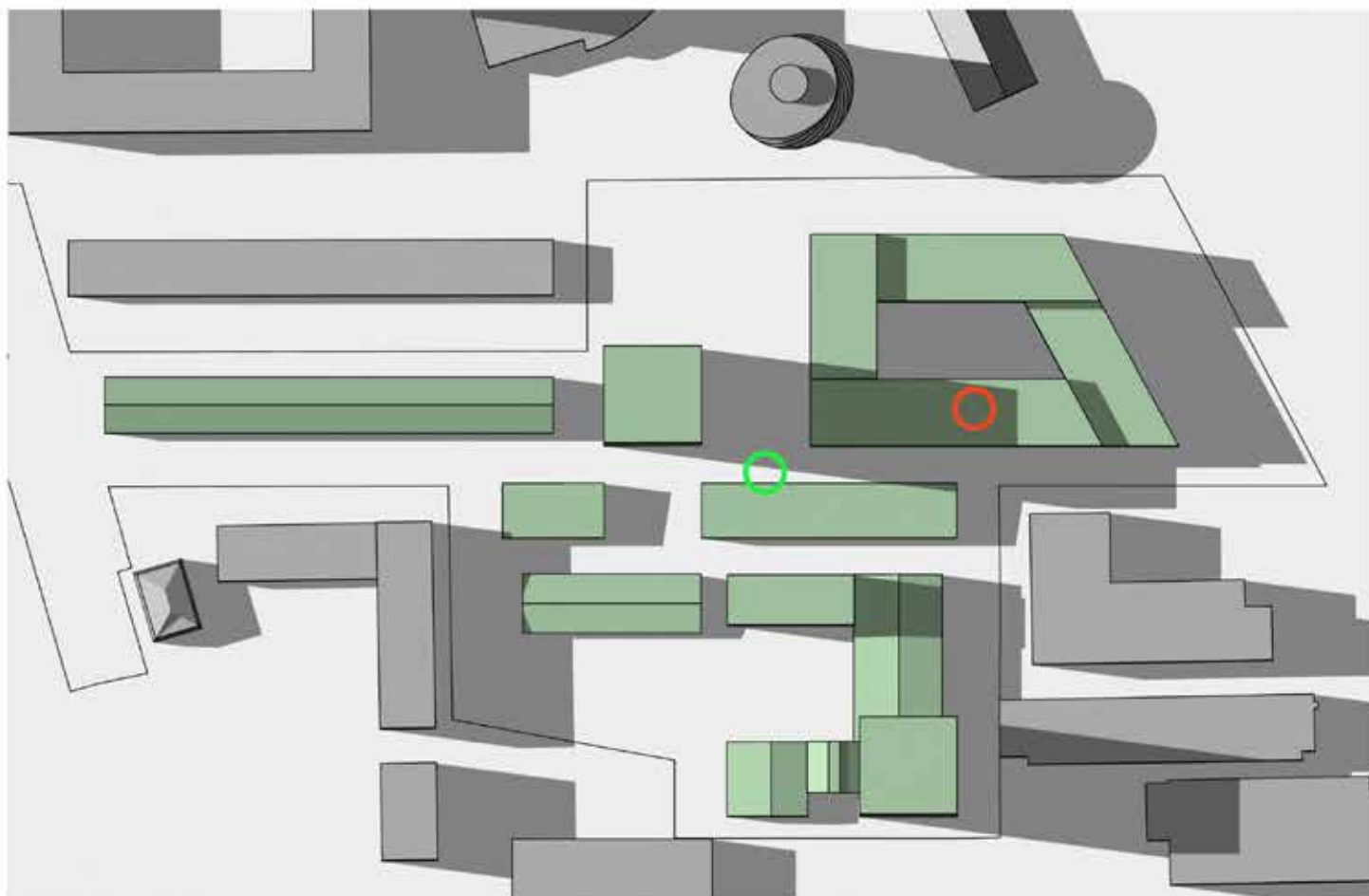
LOKALPLAN FORHOLD



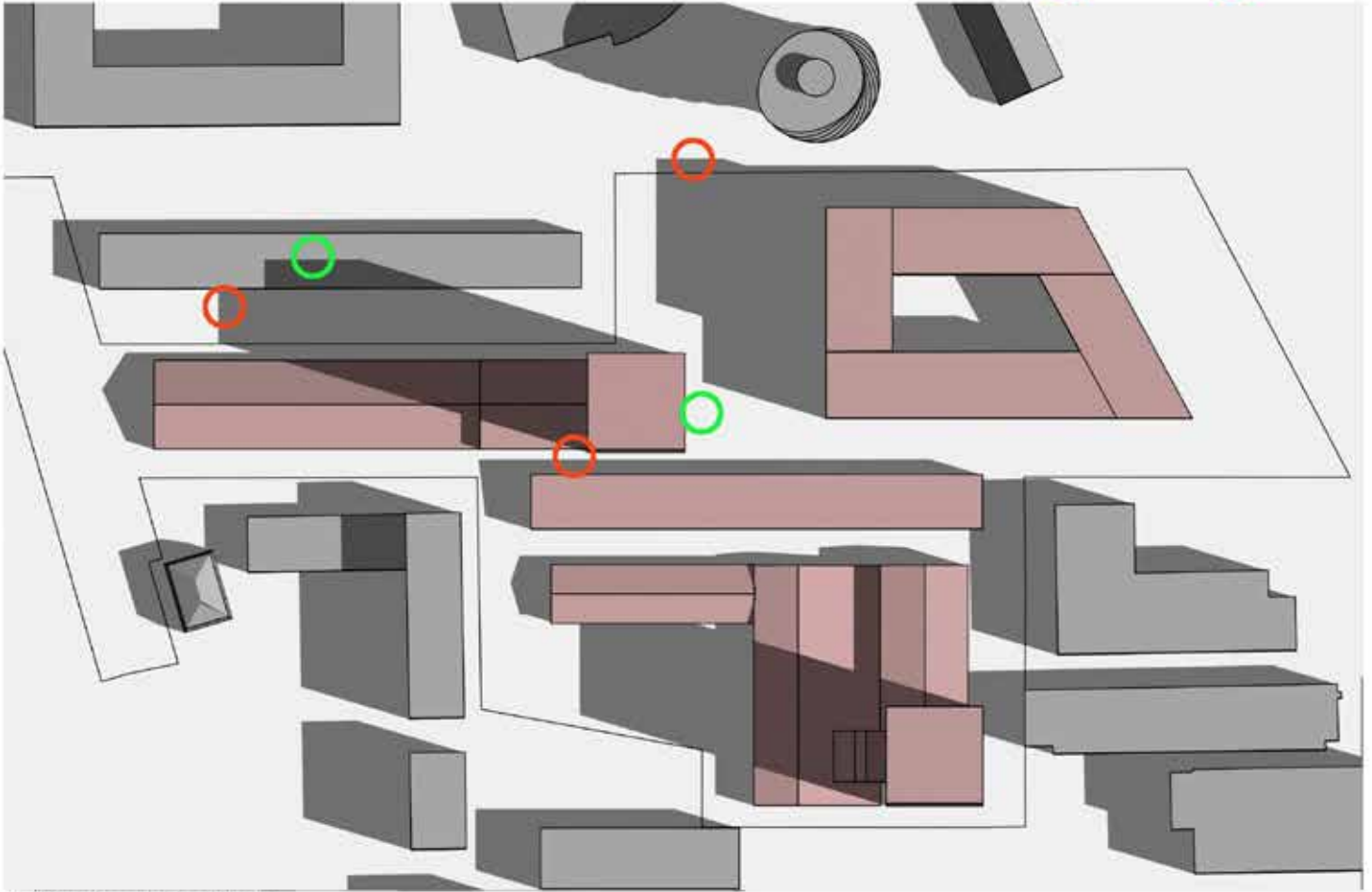
ØNSKEDE FREMTIDIGE FORHOLD



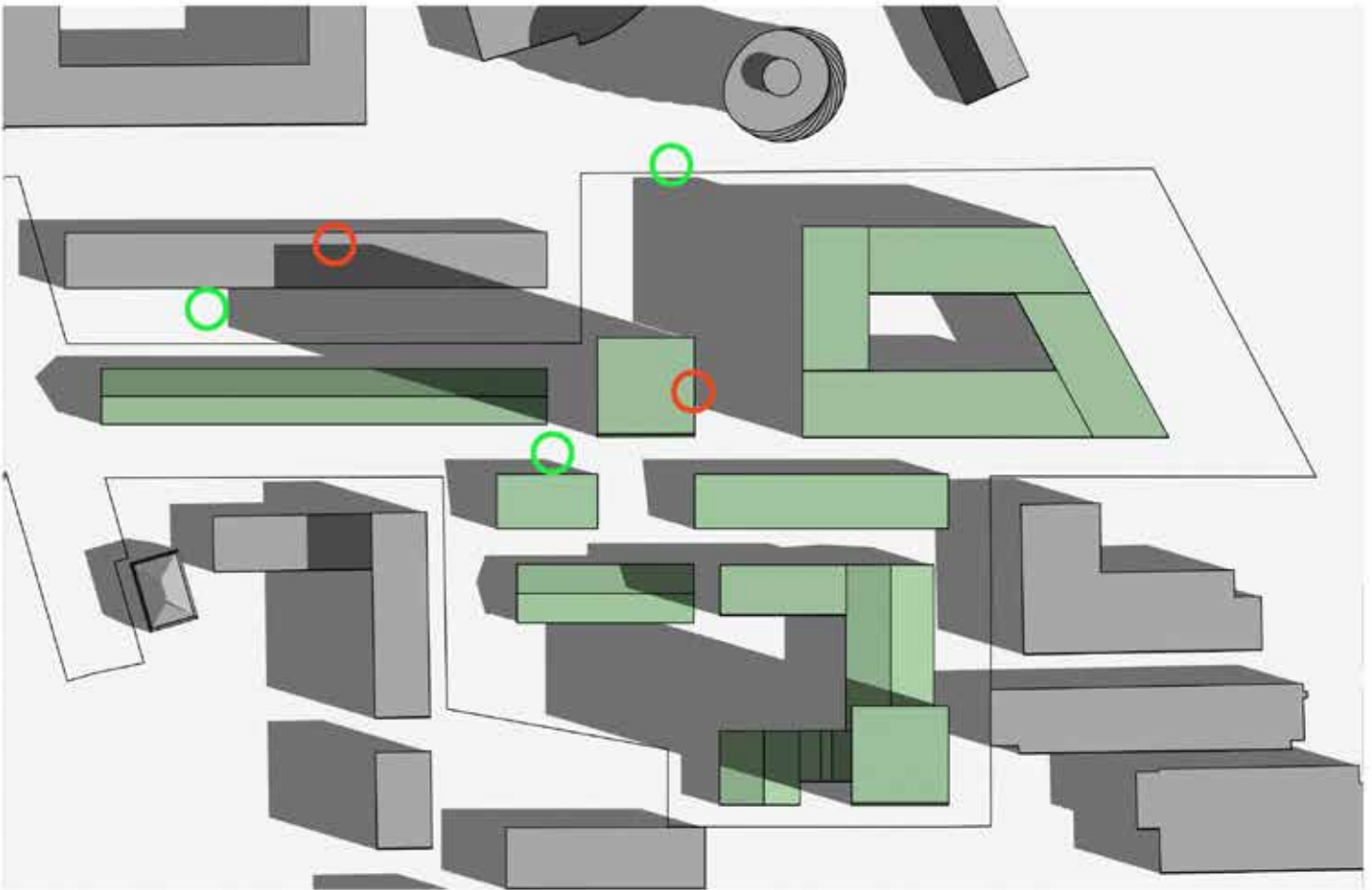
LOKALPLAN FORHOLD



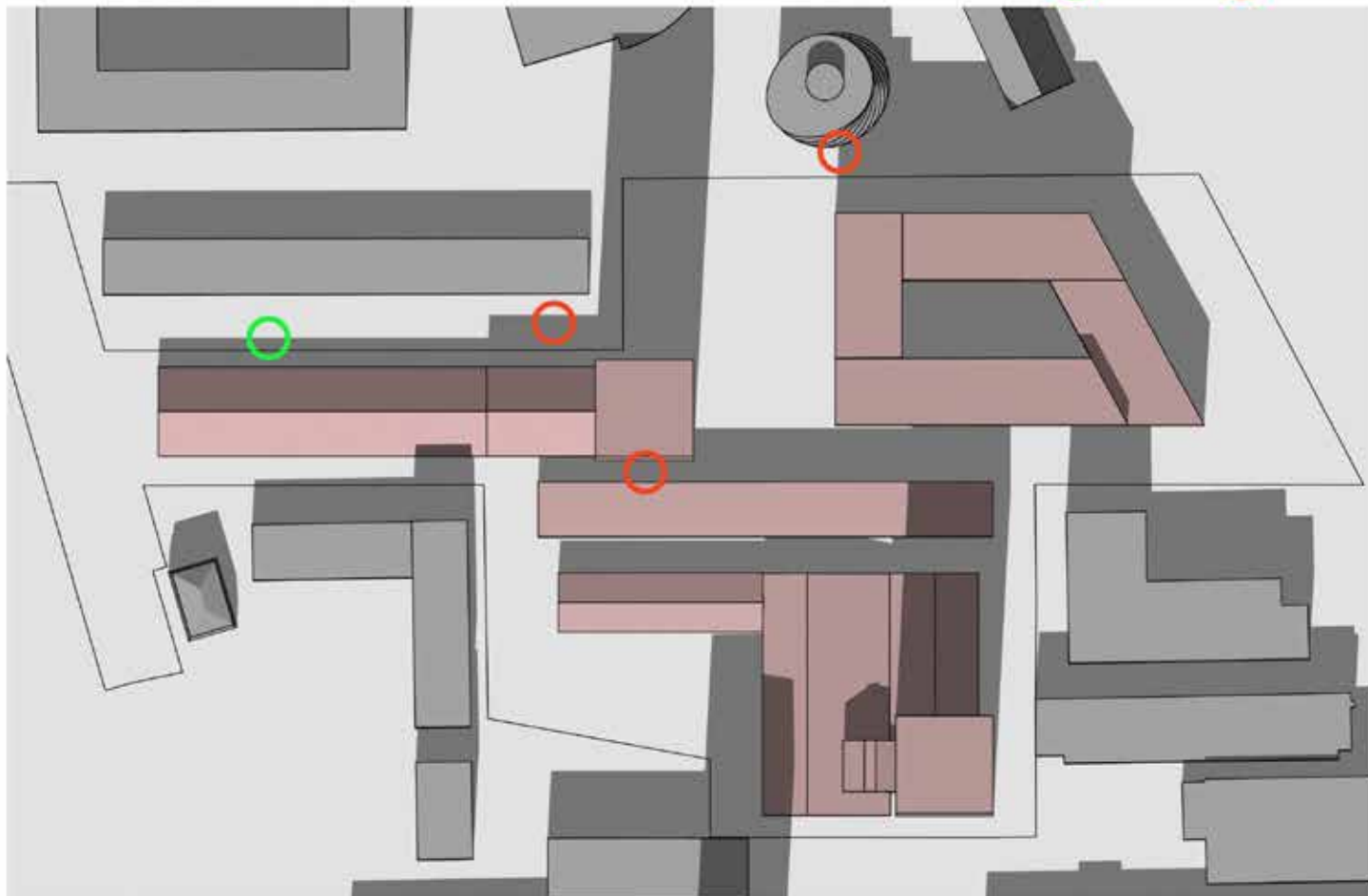
ØNSKEDE FREMTIDIGE FORHOLD



LOKALPLAN FORHOLD



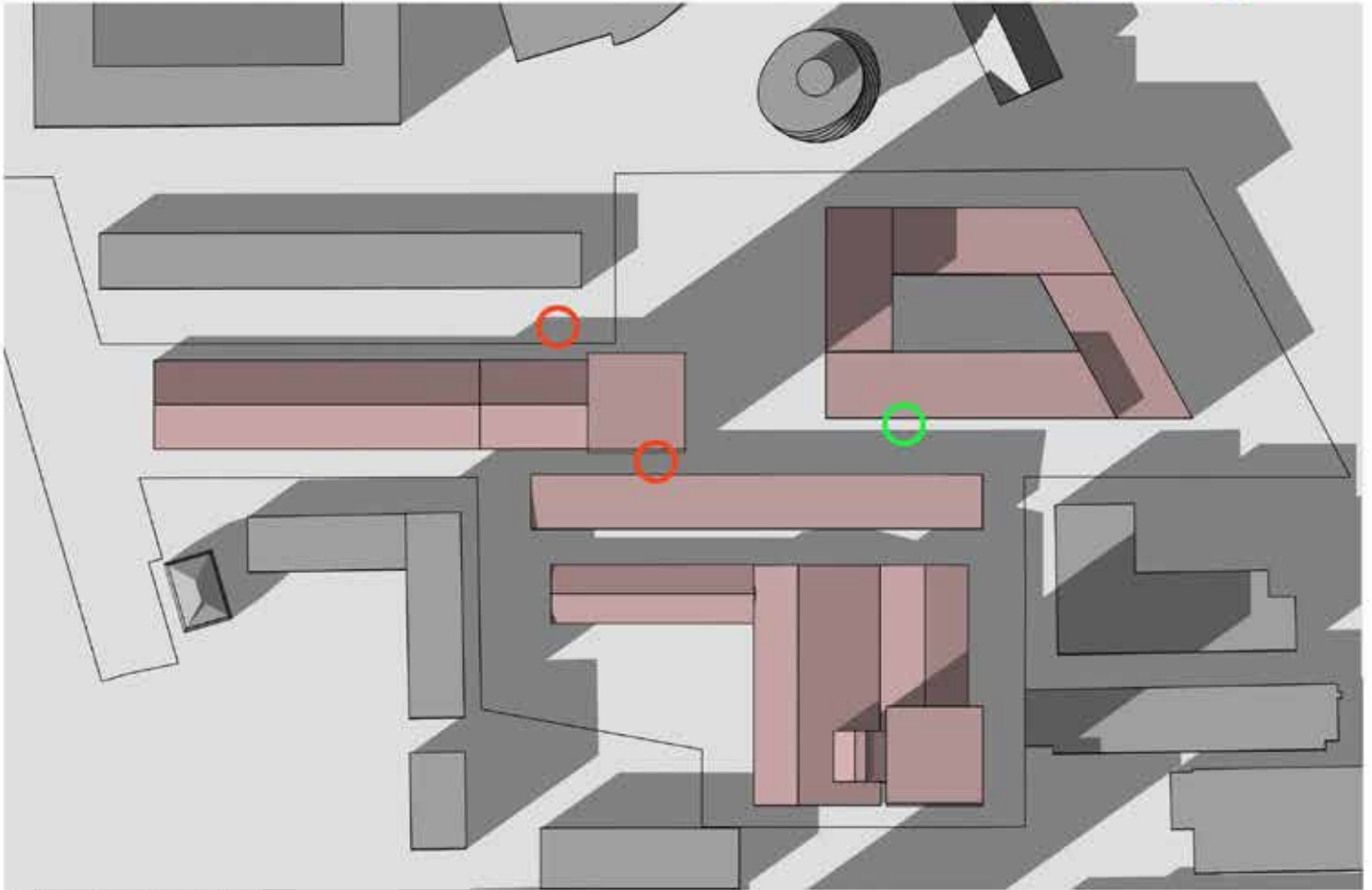
ØNSKEDE FREMTIDIGE FORHOLD



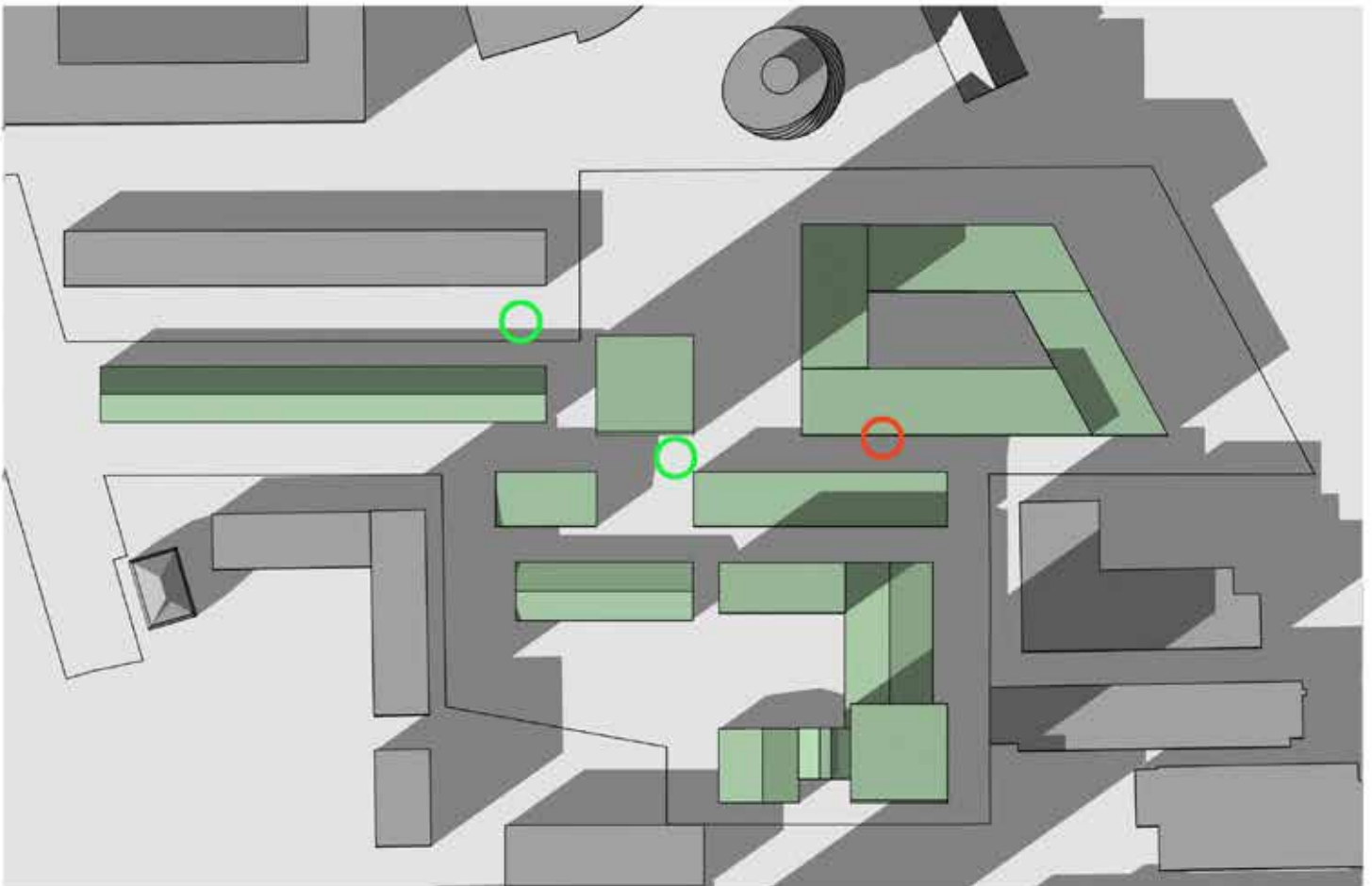
LOKALPLAN FORHOLD



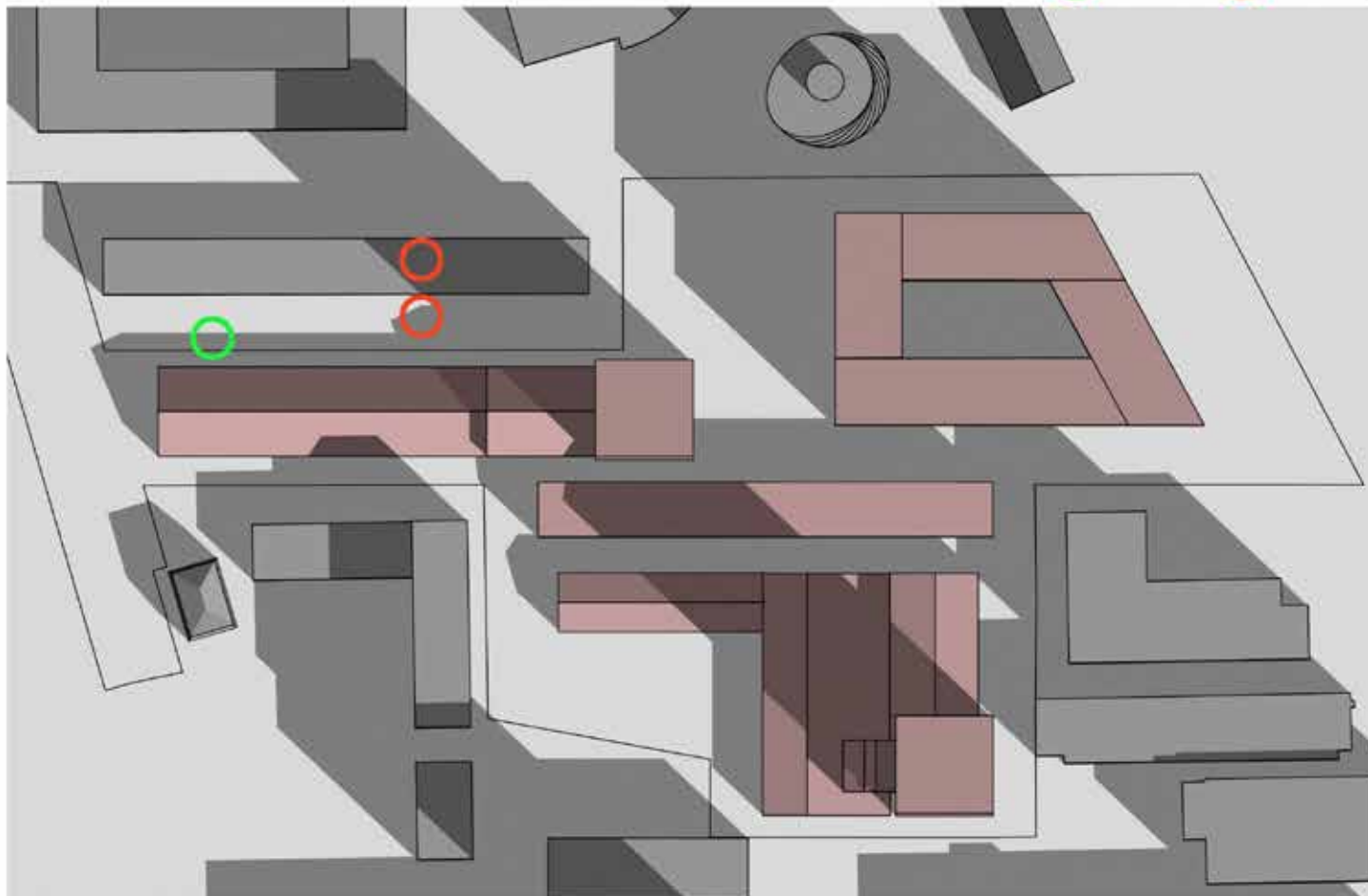
ØNSKEDE FREMTIDIGE FORHOLD



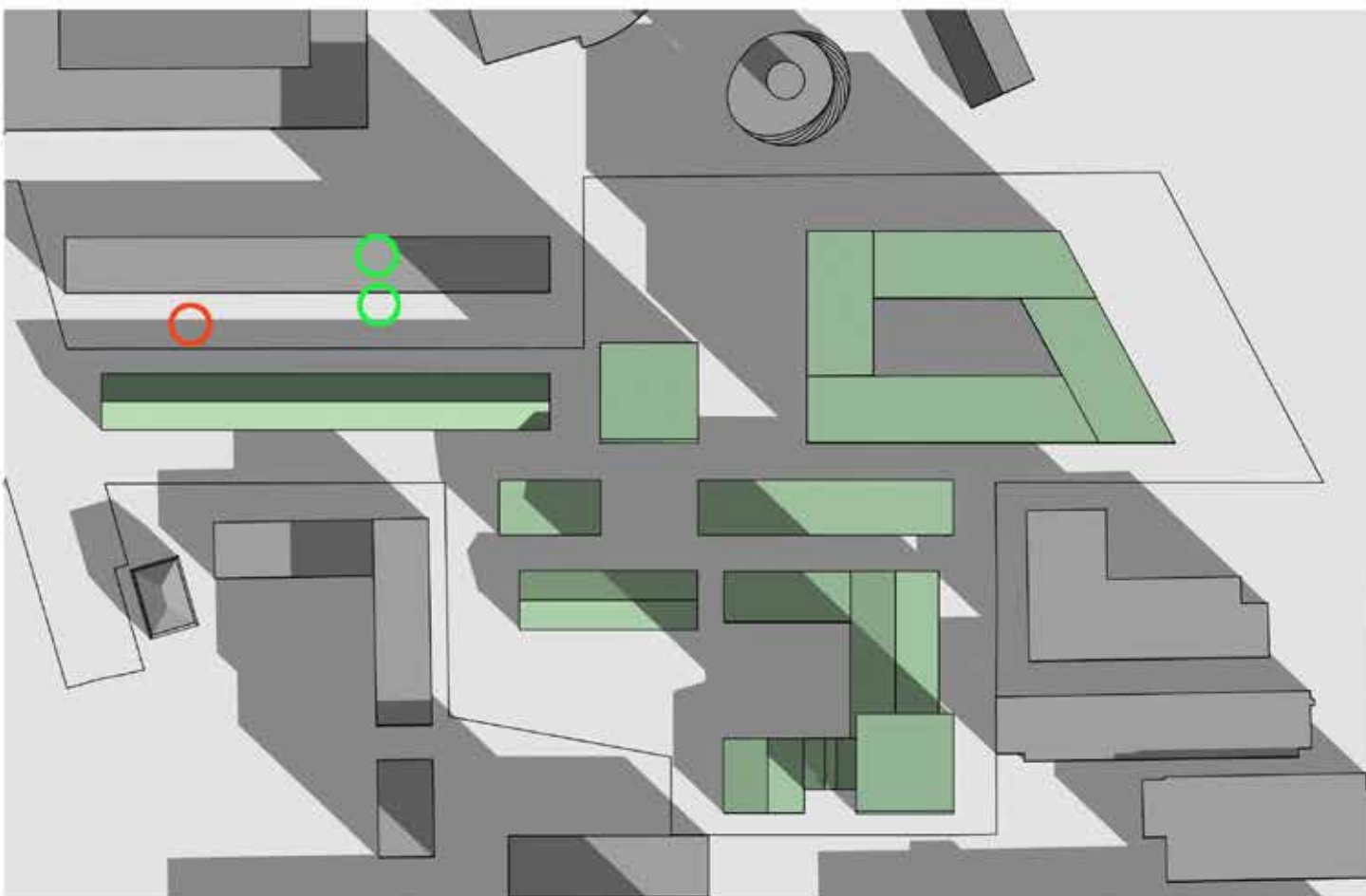
LOKALPLAN FORHOLD



ØNSKEDE FREMTIDIGE FORHOLD



LOKALPLAN FORHOLD



ØNSKEDE FREMTIDIGE FORHOLD