



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Byplanlægning

29-09-2017

Sagsnr.

2017-0249573

Dokumentnr.

2017-0249573-1

Naboorientering – ændring af bevaringsværdig bygning og overskridelse af byggefelt på Amager Strandvej 122

Teknik- og Miljøforvaltningen meddelte den 9. juni 2016 byggetilladelse til ændring af en eksisterende bevaringsværdig erhvervsbebyggelse til beboelse med en påbygning i to etager på Amager Strandvej 122.

Det har efterfølgende vist sig, at forvaltningen har lavet en procedurefejl ved godkendelsen af ændringen af ejendommen og ved en fejl har givet tilladelse til overskridelse af byggefeltet.

Denne orientering handler om disse to fejl.

Ændring af bevaringsværdig bygning

Planklagenævnet ophævede den 16. august 2017 forvaltningens delafgørelse i byggetilladelsen af 9. juni 2016 om, at ombygning af ejendommen er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, og hjemviste denne del af sagen til fornyet behandling i kommunen.

Baggrunden for hjemvisningen er, at forvaltningen har lavet en procedurefejl i forbindelse med behandlingen af byggetilladelsen, idet det ikke fremgår udtrykkeligt af byggetilladelsen, om forvaltningen har givet dispensation efter lokalplanens § 5, stk. 3, jf. § 6, stk. 15 og/eller § 6, stk. 3 om ændring af eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse, herunder om forvaltningen har foretaget en forudgående naboorientering eller har vurderet, at naboorientering er af underordnet betydning.

Overskridelse af byggefelt

Teknik- og Miljøforvaltningen har ved en fejl givet tilladelse til, at byggeriet overskrider byggefeltet mod Amager Strandvej uden, at der er meddelt dispensation.

Kommunen har pligt til at lovliggøre ulovlige forhold. Da den meddelte byggetilladelse er en begunstigende forvaltningsakt, som grundejer berettiget har indrettet sig i tillid til, søges overskridelsen af byggefeltet lovliggjort ved en lovliggørende dispensation.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Sagen har været forelagt Teknik- og Miljøudvalget, som den 19. juni 2017 godkendte, at overskridelsen af byggefeltet søges retligt lovliggjort ved en dispensation.

Hvis du har bemærkninger

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

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 eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

Afvigelser fra lokalplanen og forvaltningens anbefaling

Amager Strandvej 122 er omfattet af lokalplan nr. 425 "Krimsvvej".

Ændring af bevaringsværdig bygning

Relevante bestemmelser

Det fremgår af lokalplanens § 5, stk. 3, at

"Den bevaringsværdige bebyggelse, som er vist på tegning nr. 1, må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget, idet der henvises til § 6, stk. 13 [rettelig stk. 15]. Eksisterende bebyggelse fastlagt som bebyggelsesplan må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse."

Amager Strandvej 122 er på lokalplanens tegning nr. 1 udpeget til en bygning, der forudsættes bevaret. Det fremgår af lokalplanens tegning nr. 5, at der kan bygges 1-2 etager ovenpå bygningen.

Det fremgår af lokalplanens § 6, stk. 15, at

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

- a) Ændringer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, således at der opnås en god helhedsvirkning.*
- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.*
- c) Vindues- og dørhuller skal etableres inden for murværkets blændingsfelter. Vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukkemåde 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) Tagbelægnings skal udføres i materialer som oprindeligt.
- g) Tagrender, nedløbsrør, inddækninger m.v. skal udføres i zink.”

Det fremgår af lokalplanens § 6, stk. 3, at

”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.”

De nævnte bestemmelser er udformet som kompetencenormer. Kompetencenormer er bestemmelser, hvor kommunen i lokalplaner giver sig selv kompetence til at tillade eller godkende i bestemte situationer. I kompetencenormer er der indbygget mulighed for, at kommunen foretager et skøn i den konkrete sag.

Ved kompetencenormer skal dispensationsproceduren i planlovens §§ 19-20 følges, dvs. tilladelsen skal meddeles som en dispensation, og der skal foretages en vurdering af, om der skal foretages naboorientering i den konkrete situation.

Beskrivelse af byggeprojekt for Amager Strandvej 122

Den eksisterende bevaringsværdige bygning var en fabriksbygning i røde tegl med felter med glaserede grønne tegl under vinduer.

I byggeprojektet efterisoleres bygningen udvendigt og facaden pudses med lys puds i stedet for røde tegl. Påbygningen i 2 etager udføres i plader med mørk træfiner. Der isættes større vinduer, som følger den oprindelige bygnings vinduesrytme. På taget placeres taghuse trukket fra facaden med adgang til en tagterrasse.

Projekt indebærer endvidere etablering af sammenhængende altaner på 1. og 3. sal langs bygningens facade med en udkragning fra facaden på henholdsvis 1,8 og 1,2 meter, undtagen mod nord, samt altaner placeret enkeltvis på 2. og 4. sal. Der placeres en glaskarnap med en bredde på ca. 9 meter mod nord fra 1.-4. sal. Karnappen har en udkragning på 1,5 meter fra facaden.

Som en del af det godkendte projekt åbnes den nederste etage op og etableres som en åben forbindelse med hvide murpiller, hvor der er adgang til elevatorårne til lejlighederne.

En konsekvens af godkendelsen af bygningens samlede arkitektoniske udtryk, herunder etableringen af en åben forbindelse i den nederste etage, er, at der ikke etableres publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen, da der reelt ikke længere er en stueetage, hvor der kan etableres publikumsorienteret serviceerhverv. Bygningen kan således ikke både have det godkendte arkitektoniske udtryk med en åben forbindelse og publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.

Projektet er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 15, punkt b, c, e og f, jf. § 5, stk. 3.

Lokalplanens tegning nr. 1, tegning nr. 5 og visualisering af bygningens overordnede udtryk er vedlagt som bilag. Til visualiseringen bemærkes det, at den nederste etage vil blive etableret som en åben forbindelse med lyse murpiller som beskrevet ovenfor og ikke som vist på visualiseringen med vinduer.

Anbefaling af dispensation

Teknik- og Miljøforvaltningen har ved vurderingen af det ansøgte projekt skønnet, at de ansøgte ændringer af den eksisterende bygning tager udgangspunkt i bygningens industrielle stilart, og at påbygningen danner en god helhed med den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk. Forvaltningen har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at det ansøgte viser en ny sammenhæng med en tydelig differentiering mellem den eksisterende fabriksbygningens volumen og påbygningen, og at påbygningen både hvad angår volumen og facadebeklædning samt de større vinduer respekterer og tydeliggør bygningens overordnede struktur og er med til at skabe nutidige boliger med mere åbne og lyse rum samt adgang til altaner.

Teknik- og Miljøforvaltningen har således vurderet, at ændringerne samlet set tager udgangspunkt i bygningens stilart, og at påbygningen skaber en god helhedsvirkning med sine omgivelser og med den oprindelige bygning, jf. § 6, stk. 3 og stk. 15, pkt. a, jf. § 5, stk. 3.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 15, punkt b, c, e og f, jf. § 5, stk. 3 til det godkendte projekt.

Overskridelse af byggefelt

Relevant bestemmelse

Det fremgår af lokalplanens § 5, stk. 2, at

”Ny bebyggelse skal opføres og placeres i princippet som vist inden for byggefeltene på helhedsplanen og med den primære facade placeret som angivet, jf. tegning nr. 5.”

På Amager Strandvej 122 er der mulighed for at bygge 1-2 etager ovenpå den eksisterende bygning på ejendommen.

Overskridelse af byggefelt

Overskridelsen af byggefeltet ligger fra 1.-4. sal og hviler på en søjlerække langs med det kommende fortov/promenade mod Amager Strandvej. Overskridelsen af byggefeltet betyder, at der er meddelt byggetilladelse til yderligere ca. 58 m² på 1.-4. sal, i alt ca. 232 m².

Lokalplanens krav til bebyggelsesprocent, friareal, parkering mv. er overholdt.

Lokalplanens tegning nr. 5, placering og overskridelse af byggefeltet samt skyggepåvirkninger fremgår af vedlagte bilag.

Anbefaling af dispensation

Forvaltningen vurderer, at skyggevirksomhederne af det udvidede bygningsvolumen er minimale for omgivelserne, idet der ikke ligger bygninger nordøst for Amager Strandvej 122. Skyggediagrammer viser, at nabobygninger er upåvirkede af overskridelsen.

Facaden mod Amager Strandvej viderefører med overskridelsen af byggefeltet facadelinjen for ejendommen (Amager Strandvej 112) mod nord.

På den baggrund – og idet der efter forvaltningens vurdering er tale om en mindre fravigelse fra lokalplanen samt at krav til bebyggelsesprocent og friareal mv. i øvrigt er overholdt – kan forvaltningen anbefale en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 2, jf. tegning 5.

Yderligere information

Lokalplan nr. 425 kan ses på:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=1085180&plantyppe=20&status=V>

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene på:

<https://blivhoert.kk.dk/file/22754>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Hvis du har bemærkninger

Du skal sende dine bemærkninger til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

Bemærkningerne skal være modtaget **senest fredag den 20. oktober 2017**.

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på telefon 3366 1320 eller mail: c60q@tmf.kk.dk.

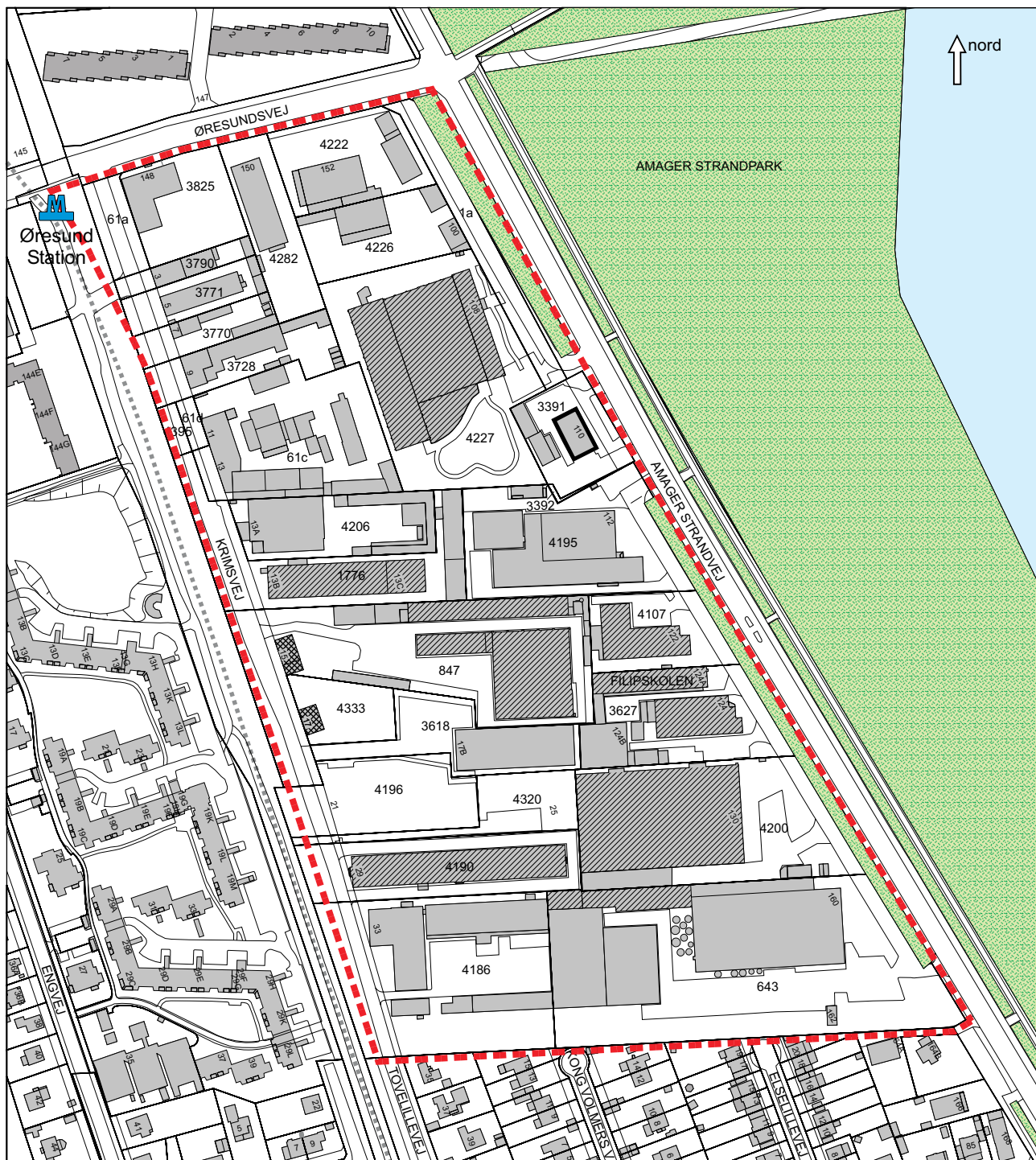
Med venlig hilsen

Merete Andersen

BILAG 1 Illustrationer til naboorientering vedrørende Amager Strandvej 122

Lokaplantegninger

Tegning nr. 1 fra lokalplan nr. 425 "Krimsvvej"







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

Tegning nr. 5 fra lokalplan nr. 425 "Krimsvvej"

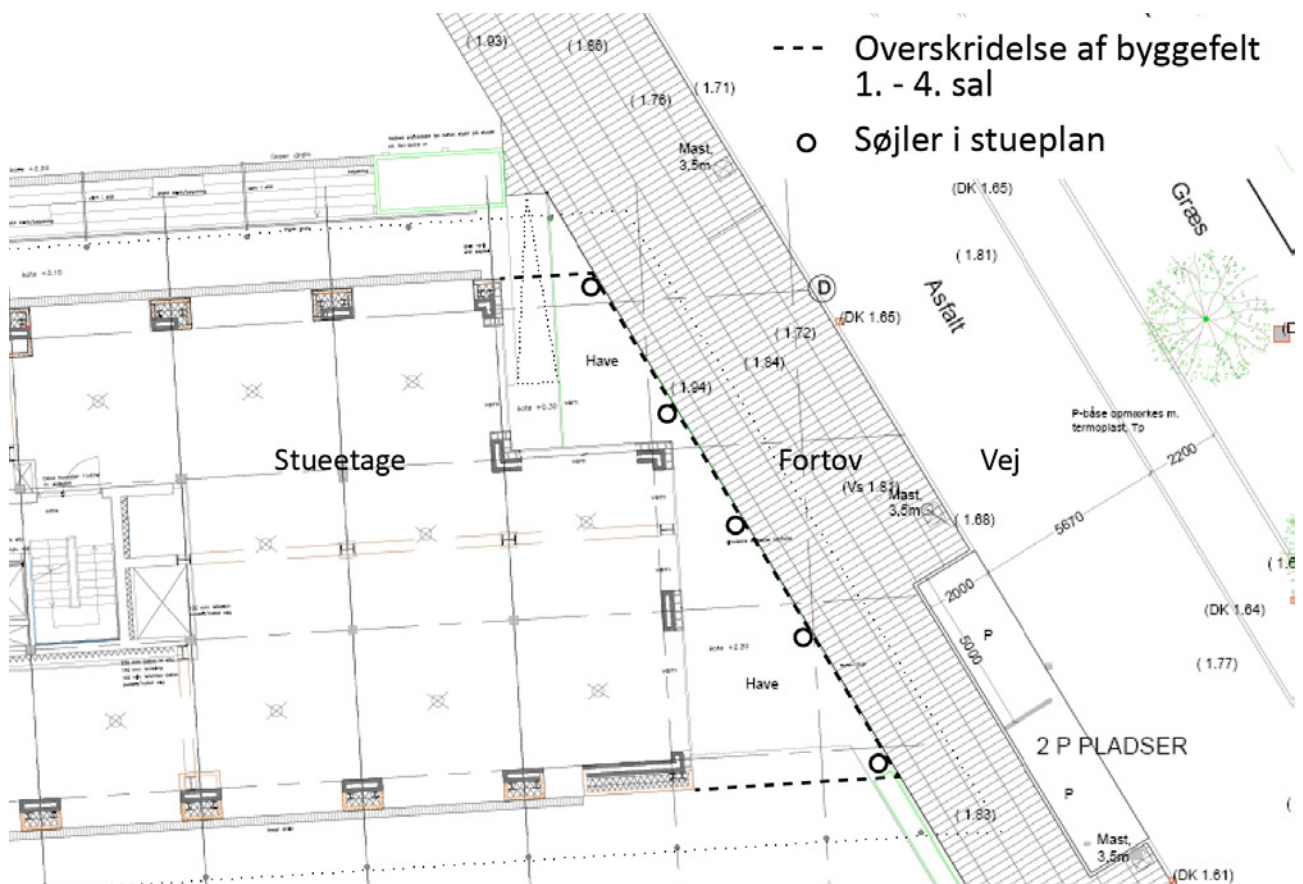
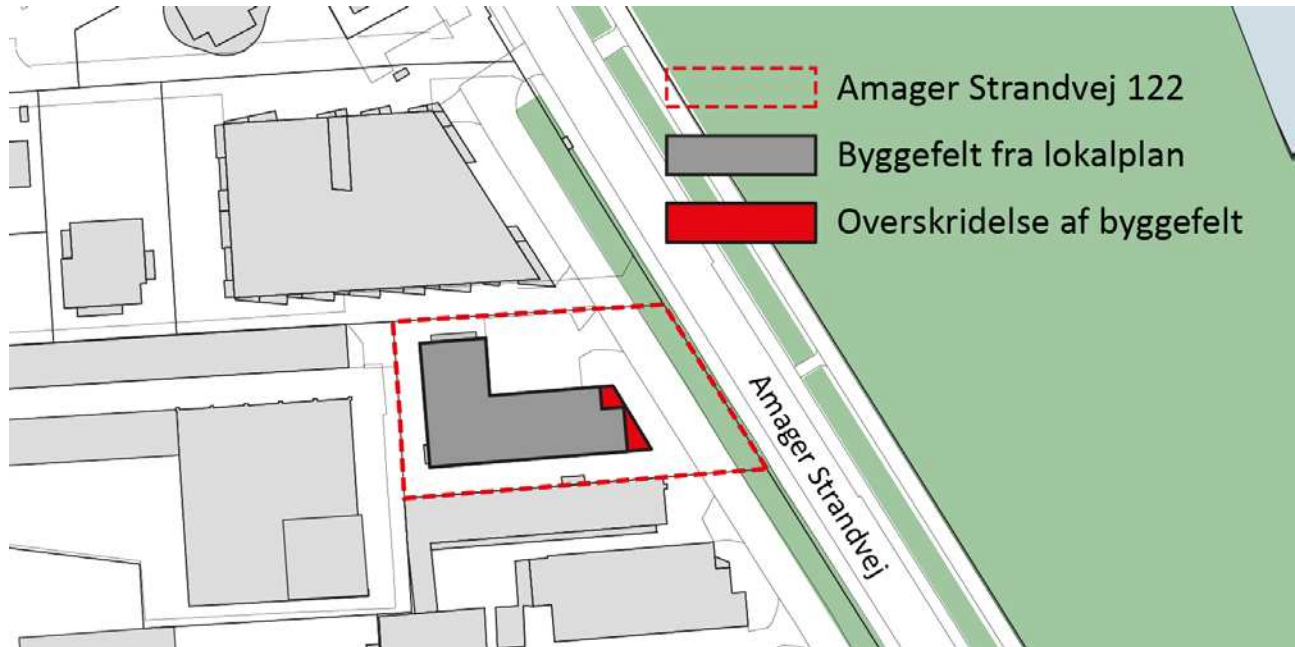


Principl bebyggelsesplan

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

Situationsplaner

Angivelse af overskridelse af byggefelt

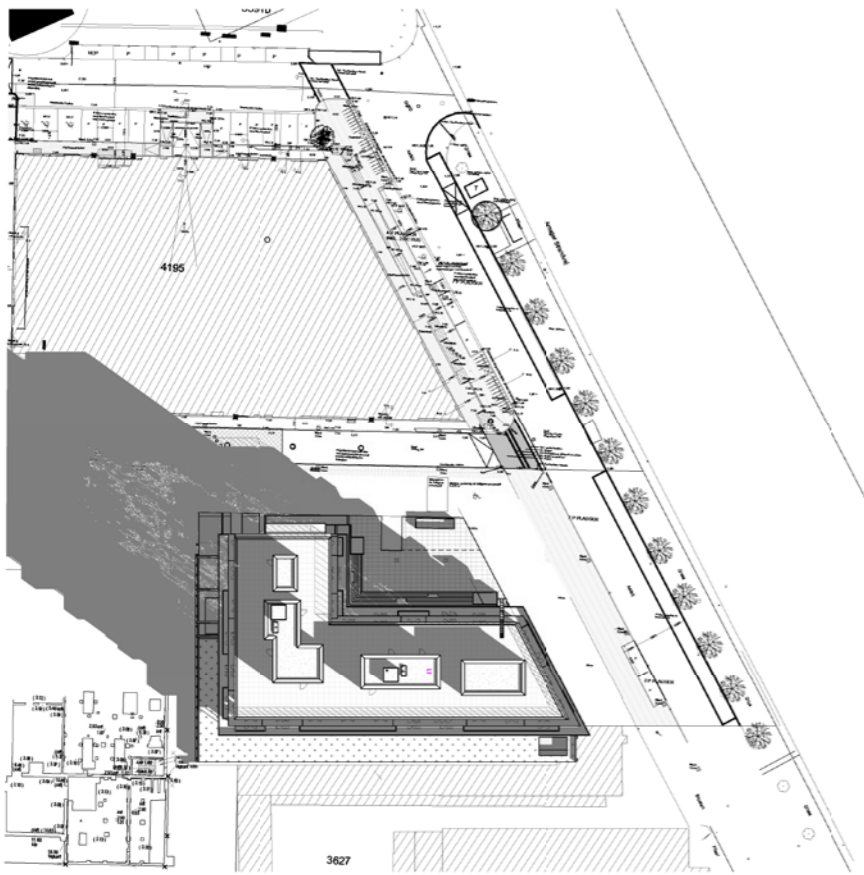


Visualisering

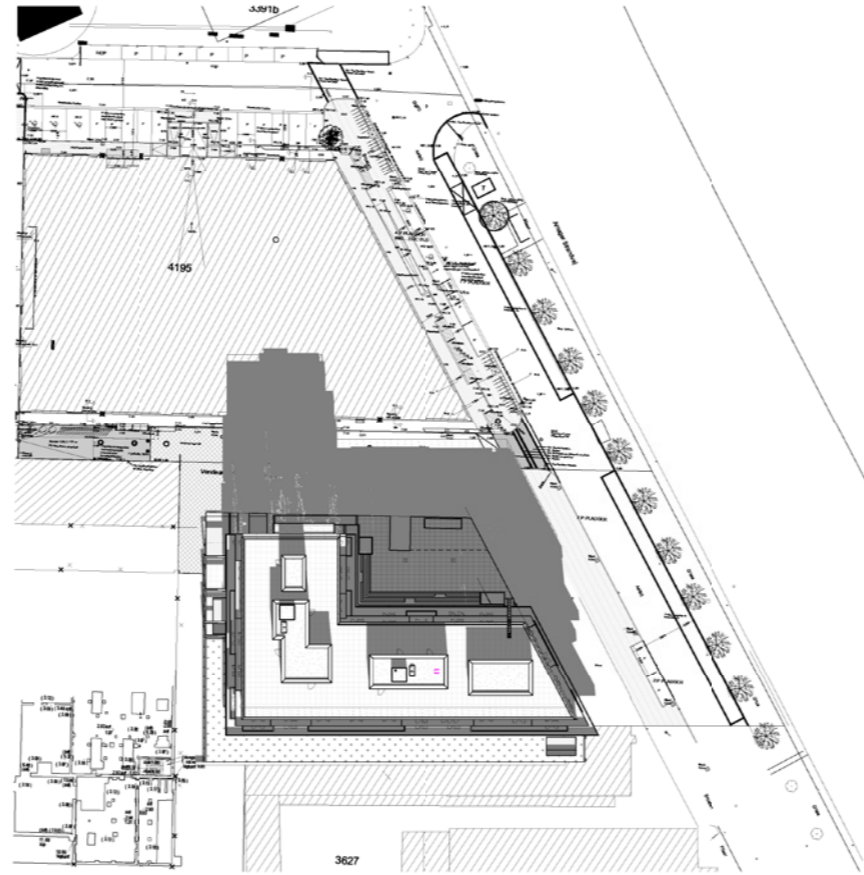
Bygningens overordnede udtryk



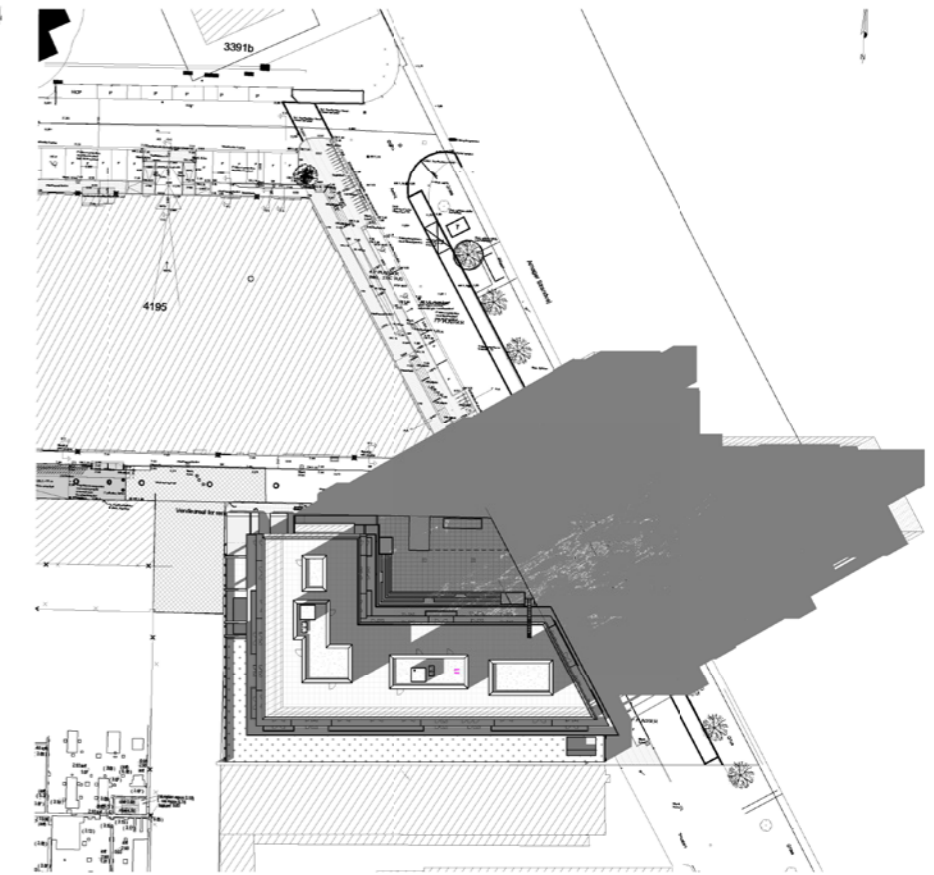
Skyggediagrammer



21. marts kl. 9

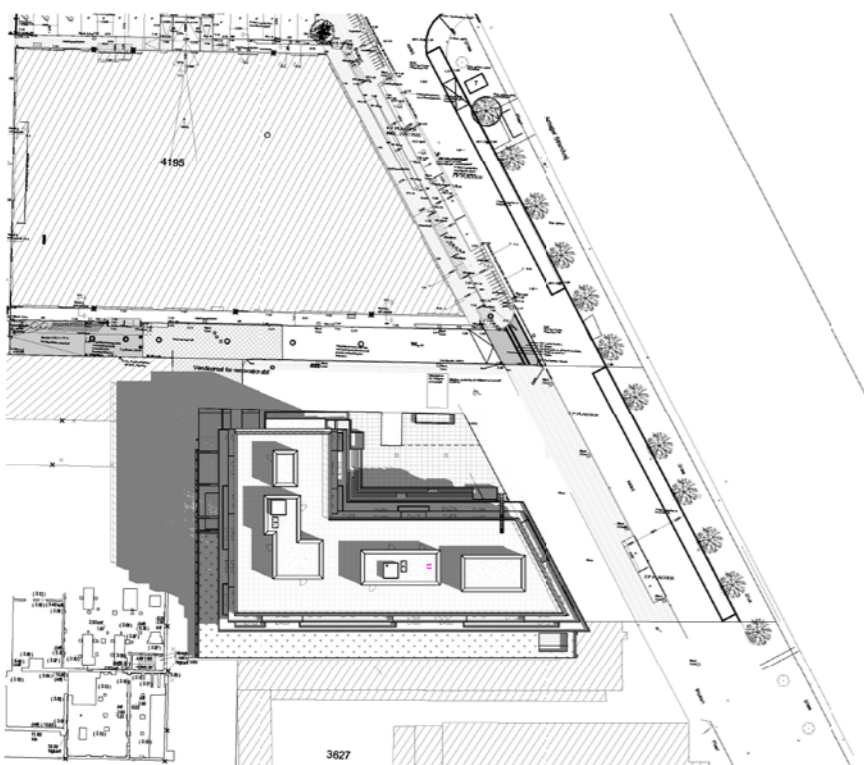


21. marts kl. 12

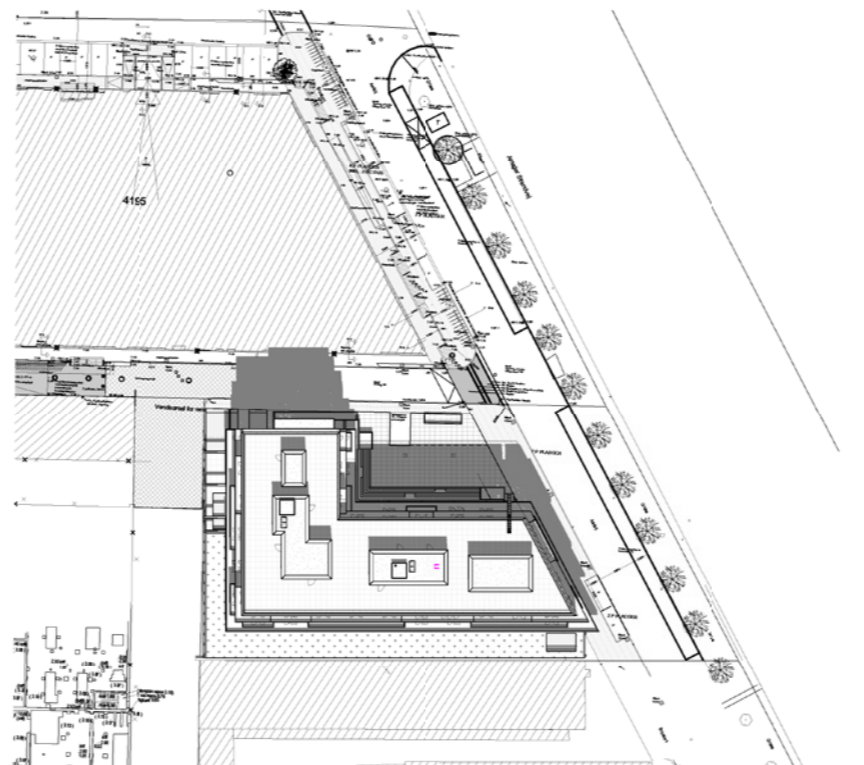


21. marts kl. 16

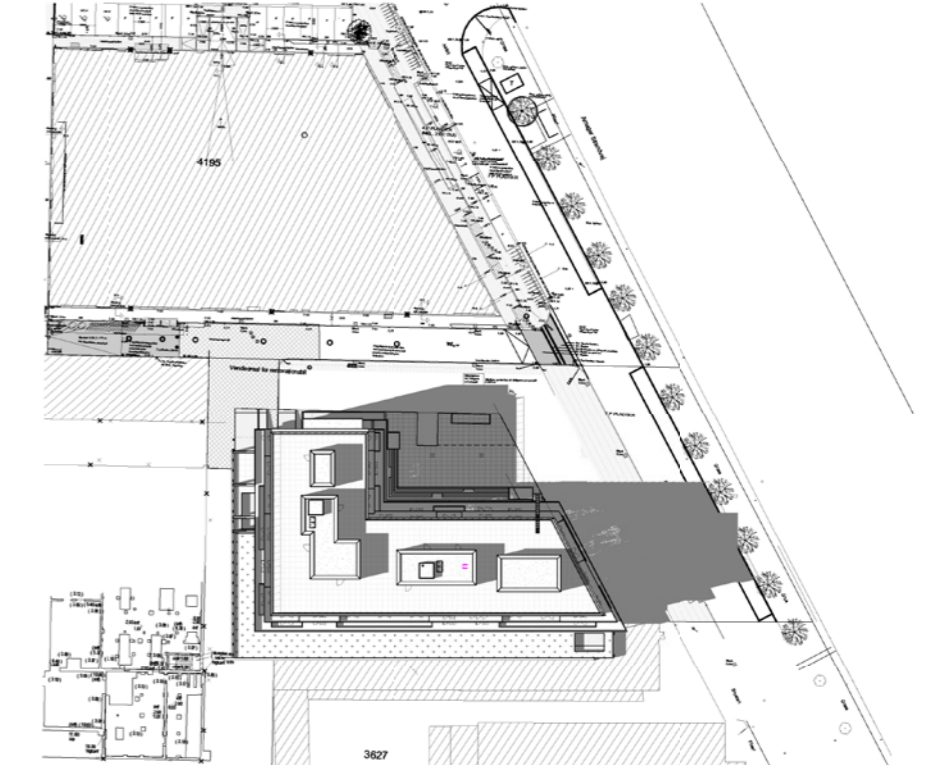
TEGN NR.: 1.701



21. juni kl. 9



21. juni kl. 12



21. juni kl. 16