

BILAG 2

| Nr. | Navn | Adresse | Postby | Henvendelsesdato |
|-----|--|--------------------------------|--------|------------------|
| 1 | Anne Mette Dall Hovmand Larsen | Amager Strandvej 112M, 2. tv. | 2300 | 18/10 2017 |
| 2 | John-Arne Jensen | Amager Strandvej 114C, 3. th. | 2300 | 17/10 2017 |
| 3 | Allan Nick Frederiksen & Dorte Nielsen | Amager Strandvej 112K, 3. tv. | 2300 | 16/10 2017 |
| 4 | Dorrit Thomsen & Per Kongsbak | Amager Strandvej 114C, 6. tv. | 2300 | 15/10 2017 |
| 5 | Sandra Theresa Eklund | Amager Strandvej 112 | 2300 | 18/10 2017 |
| 6 | Martin Rølling (samme bilag som nr. 5) | Amager Strandvej 112 | 2300 | 18/10 2017 |
| 7 | Cecilie Holmdahl | Amager Strandvej 122M | 2300 | 19/10 2017 |
| 8 | Bjarne Andersen | Amager Strandvej 112M, 3. tv. | 2300 | 19/10 2017 |
| 9 | Grethe & Kurt Rude Olsen (samme bilag som nr. 3) | Amager Strandvej 112 L, 4. tv. | 2300 | 19/10 2017 |
| 10 | Mikael & Maxima Barfod (samme bilag som nr. 3) | Amager Strandvej 112L, 2. tv. | 2300 | 19/10 2017 |
| 11 | Rie & Claus Lund Rosenkilde (samme bilag som nr. 5) | Amager Strandvej 112N, 1. tv. | 2300 | 19/10 2017 |
| 12 | Christina Bilstrup | Amager Strandvej 112M, 2. mf. | 2300 | 19/10 2017 |
| 13 | Gregers Gjersøe | Amager Strandvej 112M, 1. mf. | 2300 | 19/10 2017 |
| 14 | Elwira Mirabel Malowanczyk | Amager Strandvej 112L, 3. th. | 2300 | 20/10 2017 |
| 15 | Amager Øst Lokaludvalg | | | 20/10 2017 |
| 16 | Tina Lundh-Larsen & Anders Damgaard | Amager Strandvej 112H, 5. th. | 2300 | 20/10 2017 |
| 17 | Anne Christine Quist & Kenn Coops | Amager Strandvej 114C, 7. th. | 2300 | 20/10 2017 |
| 18 | Jan Dalsten Sørensen | Amager Strandvej 114C, 3. th. | 2300 | 20/10 2017 |
| 19 | EF Strandgården att. Lone Rasmussen (samme bilag som nr. 3) | Amager Strandvej 112N, 4. th. | 2300 | 20/10 2017 |



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for byggeplanlægning, Indre By
1505 København V

18. oktober 2017

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

Som beboere i Strandgården- nabobygningen til Amager Strandvej 122 ønsker vi, at gøre indsigelse i forbindelse med Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Vi finder det uhørt, at forvaltningen igen og igen giver dispensationer til byggerier i forhold til en gældende lokalplan i området. Det påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser i vores ejerboliger - både økonomisk og i glæden over, at bo ved Amager Strandpark.

Vi vil derfor med al tydelighed understrege, at vi er stærkt imod en udvidelse af bygningen Amager strandvej 122 i form af karnapper, tagterrasser og taghuse, da det vil have indflydelse på vores bolig i form af:

- Væsentligt reduceret udsigt som følge af ulovligt udvidelse af byggefeltet Amager Strandvej 122.
- Uacceptabelt tæt indkig fra nabobygning.
- Dårligere lys forhold
- Kraftigere vindforhold med "susen" om bygningerne
- Forringelse af herlighedsværdien ved at bo på Amager Strandpark
- Forringelse af ejendommens værdi som følge af ovenstående forhold

Det fremstår meget u-dansk og arrogant, at en kommune kan fortolke lokalplaner som de vil, give dispensationer til byggerier med væsentlige procedurefejl undervejs, for blot at ende ud med at godkende deres egne procedurefejl og konkludere, at ændringerne ikke har betydning for naboerne, fordi det ikke medfører ændringer på et skyggediagram.

Derudover kan man stille spørgsmål ved, om kommunen rent faktisk har sat, sig ind i, hvilke ændringer der laves på den bevaringsværdige bygning i nr. 122, da den efterhånden er totalt udhulet og der stort set intet er tilbage, som minder om den oprindelige bygning. Begrebet "bevaringsværdig" er derfor også fuldstændig blevet udhulet af kommunen i denne sag.

Med venlig hilsen
Jan og Anne Mette Dall Hovmand Larsen

17. oktober 2017

Bemærkninger til lovliggørelse af ulovlige forhold ved Amager Strandvej 122

Sagsnr. 2017-0249573.

Generel bemærkning til lovliggørelse

Forvaltningen har foreslået at lovliggøre de ulovlige forhold ved Amager Strandvej 122. Det er en ensidig måde at håndtere fejl i forvaltningens sagsbehandling. Grundejerne i området er ikke hørt i forbindelse med Teknik- og Miljøforvaltningens dispensation og vores oplevelse er, at vi kun bliver hørt proforma efter afgørelsen reelt er truffet. Det svækker tilliden til forvaltningen, til hvem de repræsenterer og til, hvad der vil ske i den videre udbyggelse i Krimsvejsområdet.

Specifikke punkter til høringen

Bevaring af bygningens arkitektoniske udtryk

Ombygningen af Amager Strandvej 122 er i strid med intentionen i den oprindelige lokalplan (jf. § 6). Den gamle bygning er næsten helt borte, dvs. det er svært at se den oprindelige bygnings arkitektoniske udtryk i det nye byggeri. Teknik- og Miljøforvaltningens dispensation af 9. juni 2016 er, til trods for at der er hjemmel for det i lokalplanen, en dårlig afgørelse for området generelt. Endvidere burde grundejerne været hørt, da grundejerne har en interesse i at området er præget af en blandet bebyggelse.

Lovliggørelse af ulovlig udvidelse mod Amager Strandvej

Den ulovlige overskridelse ud mod Amager Strandvej ønskes ikke lovliggjort. Ifølge den vedhæftede skitse, »Bilag til naboorientering om lovliggørende dispensation til Amager Strandvej 122«, virker det til, at overskridelsen er beskeden (den er angivet i mm for anledningen), men der er tale om, at bygningen udvides med op til 6,4 meter. Det er en udvidelse, der specielt har betydning for naboerne i E/F Strandgården, som mister meget af den udsigt, der de facto var del af deres boligkøb.

Andre væsentligt udvidelser (karnapper, betonhuse på tagterrasse)

Ud over den ulovlige overskridelse ud mod Amager Strandvej indeholder forvaltningens dispensation af 9. juni 2016, også en dispensation til overskridelse af den oprindelige bygnings fodaftryk (som angivet i den oprindelige lokalplans tegning nr. 5). Der er tale om udvidelse i de fleste retninger, bl.a. ca. 1,5 meter mod nord, mod Strandgården.

På taget gives der tilladelse til at bygge taghuse i beton i modsætning til de transparente taghuse, der oprindeligt er beskrevet. Det betyder reelt, at bygningen får over en ekstra etage på. Betonklodserne er i oktober 2017 begyndt at tage form, og de fylder både visuelt og proportionelt urimeligt meget. Disse forhold ønskes omgjort.

Alt i alt er forvaltningens behandling af sagen meget kritisabel og ensidigt til fordel for udbygger.

Ejerforeningen håber Københavns kommune vil lytte til bemærkningerne og ikke lovliggøre dispensationen af 9. juni 2016.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/f Nordtårnet, på vegne af ejerforeningen.

Merete Andersen

Fra: TMFKP BU
Sendt: 17. oktober 2017 09:15
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122
Vedhæftede filer: Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 og opfølgning på Naboorientering d. 29.09.2017 d. 08102017.pdf; Afgørelse af Planklageknævnet 16082017.pdf; Brev fra Morten Kabell som svar på klage 19.09.2107.pdf; Klage til KBH kommune vedr. tilladelse til ombygning 30.08.2017.pdf; mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården_ februar 2016.pdf; Naboorientering KBH kommune vedr. Amager Strandvej 122 29092017.PDF

Fra: AllanNick Frederiksen
Sendt: 16. oktober 2017 19:46
Til: TMFKP BU
Cc: Dorte Nielsen
Emne: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122

Vi ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne. Det kaldes en "fejl", at forvaltningen overså, at byggefeltet blev udvidet med hele 232 m², og en "procedurefejl", at der ikke er søgt dispensation eller lavet nabohøring.

Vi skal påpege, at Københavns Kommune Teknik - og Miljøforvaltning endnu engang, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne, har givet byggetilladelse til en voldsom ombygning og udvidelse af den ifølge lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af billederne i det vedhæftede bilag er der intet tilbage af den oprindelige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående. Selvom det er strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen lavet flere procedurefejl, som forvaltningen selv beskriver i skrivelse med naboorientering dateret 29. september 2017, jf. citat

"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".

Disse omgælder af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. I vedlagte notat fra

Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenserne, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Dengang lovede Morten Kabell at han ville tale med forvaltningen og sikre det ikke skete igen. Medlem af Trafik og Miljøudvalget Lars Weiss udtalte, ”det er helt uacceptabelt at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan”. Begge udtalte dengang, at de ikke ville have stemt for en dispensation.

Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m² udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik – og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss
3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begåede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse.

I vedlagte notat fra bestyrelsen i Strandgården er en samlet opsummering af hele sagsforløbet med dokumentation for vores påstande, der danner basis for denne indsigelse. Vores påstande er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Endelig vedlægges diverse klager og bilag, der henvises til i notatet.

Vi forventer svar fra Teknik og Miljøforvaltningens og de ansvarlige politikere. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation.

Med venlig hilsen

Allan Nick Frederiksen & Dorte Nielsen

Amager Strandvej 112K, [3.tv.](#), 2300 Kbh. S.

Telefon:

Bilag:

- Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården
- Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
- Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
- Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
- Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
- Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016

3

Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården (Amager Strandvej 112) vedr. igangværende byggeri på Amager Strandvej 122

Indledning

Beboere i Strandgården har klaget over Københavns Kommunes tilladelse til afvigelse fra den gældende lokalplan, der påfører beboerne:

- Væsentligt reduceret udsigt som følge af ulovligt udvidelse af byggefelt
- Uacceptabelt tæt indkig fra nabobygning
- Ringere lysforhold
- Foringelse af oplevelsen af at bo i Amager Strandpark
- Foringelse af ejendommens værdi som følge af ovenstående forhold

Planklagenævnets afgør på baggrund af klager fra beboere i Strandgården, at Københavns Kommune skal tage sagen om tilladelse til ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S. op til fornyet behandling, da byggetilladelse ikke er i overensstemmelse med lokalplanens regler, og fordi at TMF ikke har fulgt planlovens paragraf 20.

Såvel Københavns Kommunes Teknik og Miljøforvaltning og Borgmester Morten Kabell erkender i svarskrivelser til klager fra beboere i Strandgården (vedlagt som bilag), at Københavns Kommune har begået adskillige procedurefejl.

TMF har tidligere begået lignende fejl i forbindelse med opførelsen af Nordtårnet, nabo til Strandgården, som både borgmesteren og medlemmer af Borgerrepræsentation efterfølgende tog afstand fra.

Beboere i Strandgården har modtaget skrivelse om Naboorientering fra TMK den 29. september 2017. Af denne skrivelse fremgår det, at TMK har tænkt sig at give de fornødne dispensationer til trods for, at man tidligere har begået og beklaget lignende procedurefejl til stor gene for naboer i selvsamme område.

Som borger i Københavns Kommune er det ikke betryggende for retssikkerheden, at fejl i TMF gang på gang lovliggøres ved at der henvises til, at der er foretaget en begunstiget forvaltningsakt.

Dette notat indeholder og berører desuden også følgende vigtige emner: 1. En lokalplans troværdighed, 2. Definitioner af bevaringsværdige bygninger, 3. Kan Københavns Kommune selv fortolke kompetencenormer? og 4. Ombudsmanden bliver en part i sagen.

Nærværende notat beskriver og underbygger de påklagede forhold og de begåede procedurefejl. Dokumentet indeholder ligeledes henvisninger til yderligere relevant dokumentation. Der henvises endvidere til diverse bilag.


Indholdsfortegnelse



- Beskrivelse af sagens forløb
- Henvielse til lignende procedurefejl begået af Københavns Kommune i 2015
- Teknik- og Miljøforvaltningens indrømmelse af procedurefejl i forbindelse med sagsbehandling
- Hvad betyder bevaringsværdig egentlig?
- Påklagede forhold, der er i strid med lokalplanen:
 - Udvidelse af byggefelt udvides mod Amager Strandvej
 - Udvidelse af vinduespartier i hele bygningen og specielt på nordsiden af bygningen
 - Tilbygning af karnapper på nordsiden af bygningen
 - Udvidelse af bygning udover lokalplanens tilladte +1-2 etager med tagterrasse inklusive store taghuse i beton og et på nuværende massivt brystværn på tagterrassen
- Beboere i Strandgården kan blive "part i sagen" ifølge Ombudsmanden blandt andet ift. indbliksgener
- Er det rimeligt at Københavns Kommune kan fortolke kompetencenormer til egen fordel?



| Indhold | Beskrivelse/konsekvens | Dokumentation |
|---|---|---------------|
| <p>Beskrivelse af sagsforløb</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommende beboere i Strandgården var i kontakt med TMF allerede i 2015-2016 vedr. byggeriet Amager strandvej 122. Efter sagsindsigt i byggesagen kom beboerne med bekymrede bemærkninger (vedr. bl.a. de planlagte karnapper, tagterrasserne og ændringen af den bevaringsværdige bygning) og gjorde også klart at man forventede en nabohøring (se bilag 5 for yderligere) • Ændring af Lokalplan Krimsvvej tillæg 2 – lokalplan nr. 425-2 (høringsfrist 17.10.2016). Resultat: 61 indsendte høringsvar • Ændring af Lokalplan Krimsvvej tillæg 2 – supplerende høring (høringsfrist 27.04.2017). Resultat: 34 indsendte høringsvar • 9.6.2016: TMK giver byggetilladelse til ombygning og udvidelse af den jf. lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122 (tidligere Lædervarefabrik) i modstrid med bestemmelser i lokalplan Krimsvvej 425 vedr. | <p>Link til de 2 høringer vedr. lokalplan Krimsvvej https://blivhoert.kk.dk/?hearing_current=Expired&fielid=6901</p> <p>d høringstype tid=All&fielid borough tid=6901</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="975 600 1155 896">  <p>Lokalplanlægget gør det blandt andet muligt at nedrive to erhvervsbygninger, fastlægge nye byggefelter samt at ændre anvendelsen.</p> <p>HØRINGSFRIST 17. oktober 2016</p> <p>Lukket</p> </div> <div data-bbox="975 271 1155 566">  <p>Lokalplanlægget gør det blandt andet muligt at nedrive to erhvervsbygninger, fastlægge nye byggefelter samt at ændre anvendelsen.</p> <p>HØRINGSFRIST 27. april 2017</p> <p>Lukket</p> </div> </div> | |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>bevaringsværdige bygninger og udvidelse af byggefeltet. Dette skete uden nabo høring eller -orientering, hvilket er i strid mod planlovens § 20.</p> <ul style="list-style-type: none"> 6.8.2016: Københavns Kommunes afgørelse er den 6. august 2016 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af en beboer i Strandgården (nabo til byggeriet Amager Strandvej 122). Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet. 16.8.2017: Planklagenævnet henviser sagen til fornyet behandling i Københavns Kommune. 29.09.2017: Københavns Kommune TMK sender skrivelse med naboorientering, hvor de inddrømmer at der er begået procedurefejl vedr. godkendelse af ændringer af ejendommen. Deadline for bemærkninger er den 20. oktober 2017. I brev om Naboorientering anbefaler København Kommune at der gives den fornødne dispensation på trods af procedurefejl, se nedenfor under punktet "Væsentlig udvidelse af byggefelt". | <p>Kopi af forsiden af afgørelsen fra Planklagenævnet d. 16.8.2017 (se bilag for yderligere):</p> <p>AFGØRELSE i klagesag over Københavns Kommunes afgørelse om, at ombygning af ejendommen er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425</p> <p>Københavns Kommune har den 9. juni 2016 truffet indirekte afgørelse om, at ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S. er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.</p> <p>Planklagenævnet oplyser den indirekte afgørelse og lyenviser sagen til fornyet behandling i Københavns Kommune.</p> <p>Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder. jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.</p> <p>PLANKLAGENÆVNET Toldboden 2 8660 Viborg TK 72 46 96 00 CVR nr.: 3786526 EPA nr.: 578600220070 mailto:planklagenævnet@kksb.dk netofin@kksb.dk</p> |
| <p>Henvielse til lignende procedurefejl:</p> | <p>I 2015 begik TMK en tilsvarende procedurefejl i forbindelse med opførelsen af Nordtårnet, til stor gene for beboere i området ved Krimtsvej.</p> <p>Uddrag fra artiklen i Amager Bladet: FEJLBEHANDLING. Teknik- og miljøforvaltningen har givet tilladelse til, at et højhus bygges bredere og dybere end tilladt i lokalplanen, uden en offentlig høring. 22. juni skulle teknik- og miljøudvalget på sit møde lovliggøre fejlen og højhuset.</p> <p><i>Teknik- og miljøborgmesteren er utilfreds med, at forvaltningen ikke har gennemført den lovpligtige naboorientering på Krimtsvej. »Jeg ville ikke selv have støttet en dispensation fra lokalplanen, hvis den kom til behandling i udvalget. Dette forhold agter jeg</i></p> | <p>Artikel i Amager Bladet 25. juni 2015: https://www.amagerbladet.dk/hovsa-sag-hoejhus-blev-bredere/</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>derfor at tage op med de ansvarlige chefer,« skriver Morten Kabell, men konstaterer også, at kommunens tilladelse til ændringen af højhusets størrelse gør det meget svært at ændre sagen.</p> <p>Lars Weiss skriver til Anders Olesen:</p> <p>»Du har fuldkommen ret i, at det er helt uacceptabelt, at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan. Vi må som politikere helt grundlæggende kunne stole på, at forvaltningen efterlever de beslutninger, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen. Som politiker bliver man sat ud på et sidespor, når forvaltningen handler, som de har gjort i denne sag.«</p> | |
| <p>Københavns Kommunes indrømmelse af procedurefejl i sagsbehandlingen:</p> | <p>Uddrag af skrivelse om naboorientering: ” 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.”</p> <p>Og videre står der: ”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.”</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. TMF har ikke overholdt planlovens § 20 og derfor har TMK ikke kunne tage hensyn til synspunkter fra berørte naboer inden godkendelse af afvigelser fra lokalplanen i forbindelse med byggeriet på Amager Strandvej 122. 2. TMF vil rette op på procedurefejl ved at gennemføre en Naboorientering, efter at der givet byggetilladelse, og efter at det meste af bygningen på Amager Strandvej 122 er opført. | <p>Der henvises til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Post om Naboorientering fra TMK • Artikel i Amager Bladet 25. juni 2015: https://www.amagerbladet.dk/hovsa-sag-hoejhus-blev-bredere/ |

| | | |
|---|---|--|
| <p>PÅKLAGEDE FORHOLD</p> <p>Hvad betyder bevaringsværdig egentlig, når det kommer til stykket?</p> | <p>Kommunen har trods flere anmodninger ikke ønsket at sætte byggeriet i bero mens sagen er blev behandlet.</p> <p>3. Nabohøringen vurderes derfor ikke at have en reel værdi for berørte naboer.</p> <p>4. Procedurefejlen ser ikke ud til at få konsekvensen for byggeriet på Amager Strandvej 122, selvom TMF har erkendt at de har lavet en procedurefejl til store gene for naboer.</p> <p>5. Den før omtalte sag vedr. lignende procedurefejl i byggeriet Nordtårnet har ikke haft konsekvenser for TMFs behandling af efterfølgende byggetilladelser, selvom politikere i Københavns Kommune erkendte at det var en klar fejl.</p> | |
| <p>Hvad betyder bevaringsværdig egentlig, når det kommer til stykket?</p> | <p>Bygningen Amager Strandvej 122 var kategoriseret som bevaringsværdig, og i lokalplanens §6, stk. 15c bestemmes det, at "Vindues- og dørhuller skal udføres i <i>samme dimensioner</i>, inddeling m.v. som oprindeligt, og i §6, stk. 15, at "...der skal tages udgangspunkt i <i>traditionen for den pågældende bygnings stilart.</i>"</p> <p>I lokalplanen bestemmer, at der kan påbygges 1-2 etager.</p> <p>Lokalplanen tillader ikke en udvidelse af bygningens øvrige dimensioner og en ændring af stilart.</p> <p>Byggeriet er opført med 2 ekstra boligetager plus en tagterasse med store taghuse, som ikke opfylder krav til at opretholde den bevaringsværdige bygnings oprindelige udtryk.</p> <p>Derudover er der sket en væsentlig forøgelse af både bygningens og vinduernes dimensioner. Mod øst er der sket en væsentlig udvidelse af bygningen ud mod Amager Strandvej. Mod nord er der planlagt en udvidelse af bygningen med store karnapper/vinduespartier.</p> | <p>Foto af den oprindelige bygning, Amager Strandvej 122</p>  |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Af fotos fremgår det tydeligt, hvordan den oprindelige bevaringsværdige lædervarefabrik ikke længere er til at genkende. Den er blevet væsentlig større, beklædt med nye stålkonstruktioner, nye betonelementer, og de røde mursten fra den oprindelige bygning er stort set fjernet.</p> <p>Beboerne i Strandgårdens sydlige fløj har købt deres boliger på baggrund af den gældende lokalplans bestemmelser med hensyn til den bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122.</p> | <p>Foto af bygning Amager Strandvej 122, september 2017</p>  |
| <p>Udvidelse af byggefelt mod Amager Strandvej</p> | <p>Bygningen Amager Strandvej 122 har udvidet byggefelt ud mod Amager Strandvej med en stålkonstruktion, som er sat uden på den oprindelige bygning. I alt en udvidelse med ca. 58 m² på 1. – 4. sal i alt ca. 232 m².</p> <p>TMKs begrundelse for at anbefale en dispensation for lokalplanen er, at skyggediagrammet viser, at nabobygningen er påvirkede af overskridelsen.</p> <p>Strandgårdens klageskrivelser til Københavns Kommune omhandler ikke skyggeforhold, men omhandler at den væsentlige udvidelse af byggefeltet, har reduceret havudsigten betydeligt for beboere i Strandgårdens sydlige del. Dette betyder samtidig en væsentlig forringelse af boligens værdi.</p> <p>I Naboorienteringen skriver TMK således: "Anbefaling af dispensation Forvaltningen vurderer, at skyggevirkningerne af det udvidede</p> | <p>Foto fra lejlighed i Strandgården. Det fremgår tydeligt at udbygningen har taget en væsentlig del af udsigten til Amager Strand</p>  |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>bygningens volumen 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.</p> <p>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”.</p> <p>Ovenstående ”Anbefaling af dispensation” mener vi ikke er en berettigede begrundelse da den ikke tager hensyn til det væsentlige argument, at beboere i Strandgården mister udsigt til Amager Strand.</p> | <p>Foto fra Amager Strandvej af bygningerne Amager Strandvej 122 og 112 (i baggrunden)</p>  <p>Foto af selve udbygning på Amager Strandvej 122</p>  |
| <p>Udvidelse af vinduespartier i hele bygningen og specielt på nordsiden af bygningen</p> | <p>Den oprindelige bygnings nordfacade havde små vinduer (ca. 1 m2), jf. foto til højre. De påtænkte vinduesfacader er opført med vinduespartier på ca. 18 m2 (9m x 2m). Konsekvensen vil blive store indbliksgener for beboere i Strandgården. Disse vinduespartier placeres i en karnap, der skal bygges til. Der henvises i øvrigt til næste afsnit.</p> | |

- I lokalplanens §6, stk. 15c, bestemmes det, at "Vindues- og dørhuller skal udføres i samme dimensioner, inddeling m.v. som oprindeligt."
- I skrivelse om Naboorientering står der endvidere at: Det fremgår af lokalplanens § 6, stk. 15, at "For de på tegning 1 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."

Beboere i Strandgårdens opgange K og L vil opleve betydelige indbliksgener ved opførelse af de store vinduespartier. Som det fremgår af foto vil kommende beboere med under 10 meters afstand kunne se direkte ind i lejligheder i Strandgården.


Ifølge lokalplanens paragraf 6, stk. 15 fremgår det også, at tagbælgninger skal udføres i materialer som oprindeligt og tagrender og nedløb skal udføres i zink. Dette harmonerer ikke med tagterrasse og taghuse i beton. Vi ville forvente tagpaptage med svag rejning som det oprindelige.

Foto af den oprindelige bygning Amager Strandvej 122, hvor de små oprindelige vinduer tydeligt fremgår.



Foto fra lejlighed i Strandgården af bygningen Amager Strandvej 112, hvor det tydeligt fremgår at der er gjort klar lar til nye store vinduespartier. Der er ca. 10 meter mellem lejligheder i Strandgården og lejligheder på Amager Strandvej 122.



| | | |
|--|--|---|
| <p>Tilbygning af karnapper på nordsiden</p> | <p>Til trods for at den bevaringsværdige bygning jf. lokalplanen skulle bevare samme udtryk og dimensioner, har bygherre fået godkendelse til at tilbygge karnapper på 1,5m med de ovenfor beskrevne vinduespartier. Dette vil betyde</p> <ul style="list-style-type: none"> • at afstanden til naboerne i Strandgårdens sydlige del bliver meget lille (ca. 10m) • Meget stort gensidigt indkig (i de to forreste opgange i Strandgården) • Betydeligt reduceret havudsigt for de to bageste opgange i Strandgården. | <p>Se foto ovenfor. Denne del af bygning udbygges med karnapper på 1-1,5m. Foto er taget fra lejlighed overfor og viser tydeligt det store indkig, der bliver endnu større ved en yderligere udvidelse af bygningen.</p> |
| <p>Udvidelse af bygning udover lokalplanens tilladte +1-2 etager med tagterrasse inklusive store taghuse i beton</p> | <p>TMK vil godkende opførelsen af tagterrasse med taghuse på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af foto så opføres taghuse i beton, der er højere end én etagehøjde. Dette medfører en væsentlig forringelse af udsigten for lejligheder i Strandgårdens sydlige del.</p> <p>Tagterrassen opbygges endvidere med et brystværn i beton, der også tager mere udsigt end forventet.</p> | <p>Foto af taghuse der er opført i en sals højde i beton</p>  |
| <p>ØVRIGE BETRAGTNINGER</p> | | |
| <p>Beboere i Strandgården kan blive "part i sagen" ifølge Ombudsmanden blandt andet ift. indbliksgener</p> | <p>Ombudsmandens beskriver helt konkret i sin beretning (se link), at en nabo kan blive part i en sag vedr. en byggesag, hvis naboen udsættes for konkrete og væsentlig gener ifm. et byggeri.</p> <p>Beboere i Strandgården har derfor henvendt sig til Ombudsmanden for at få hans vurdering af sagen med</p> | <p>Link til Ombudsmanden beskrivelse ift. at blive part i en sag: http://beretning2010.ombudsmanden.dk/artikler/artikel/el6/</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>henvisning til at ombygning af ejendom Amager Strandvej 122 med store vinduespartier og karnapper med nord vil betyde væsentlige indbliksgener for beboere, der bor mod syd i Strandgården.</p> <p>Uddrag af Ombudsmandens beskrivelse ift. at blive part i en sag:</p> <p>PART I SAGEN</p> <p>En nabo kan kun gøre krav på at være part i en byggesag hvis byggeriet vil udsætte naboen for konkrete, væsentlige gener. Det er svært at sige hvor omfattende generne præcis skal være for at naboen har status som part i sagen. Det afgørende er, hvilke forandringer det påtænkte byggeri konkret vil medføre for naboen. Hvis der f.eks. ikke hidtil har været nogen indbliksgener hos naboen, vil naboen sandsynligvis være part i en sag om et nyt byggeri som vil medføre betydelige indbliksgener. Men hvis naboen i forvejen er udsat for betydelige indbliksgener, vil naboen formentlig ikke være part i en sag om et nyt byggeri som vil medføre at indbliksgenerne bliver lidt større end før. Det er jo kun hvis det nye byggeri i sig selv vil medføre (yderligere) konkrete, væsentlige gener for naboen, at naboen er part i sagen.</p> | |
| <p>Er det rimeligt at Københavns Kommune kan fortolke kompetencenormer til egen fordel?</p> | <p>I Naboorientering fra TMK står der blandt andet:</p> <p><i>”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.”</i></p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>TMK henviser i ovenstående til begrebet kompetencenormer, hvor kommunen åbenbart kan give sig selv kompetencenormer til at tillade eller godkende i bestemte situationer. Bestyrelsen og beboerne i Strandgården vil gerne se dokumentation i form af tidligere sager om, hvor vidt en kommune kan give sig selv lov til at fortolke sine egne beføjelser. Dette findes rimeligt taget i betragtning, at denne fortolkning kan udnyttes til kommunens egen fordel.</p> | |
|--|---|--|

BILAG

1. Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
2. Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
3. Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
4. Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
5. Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016
6. <https://www.amagerbladet.dk/lokaludvalg-betaler-uvildig-undersogelse-af-lokalplan-boevl/>

16. august 2017
Sagsnr. NMK-33-03790
KlageID: 109935
JLA-NH

AFGØRELSE

i klagesag over Københavns Kommunes afgørelse om, at ombygning af ejendom er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425

Københavns Kommune har den 9. juni 2016 truffet indirekte afgørelse om, at ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S, er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver den indirekte afgørelse og hjemviser sagen til fornyet behandling i Københavns Kommune.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet¹. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

PLANKLAGENÆVNET

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR nr. 37795526
EAN nr. 5798000026070
nmkn@naevneshus.dk
naevneshus.dk

¹ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet

Klagen til Planklagenævnet

Københavns Kommunes afgørelse er den 6. august 2016 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af en omboende til ejendommen. Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Klager har navnlig anført, at ombygningen, der er givet tilladelse til, ikke er i overensstemmelse med lokalplan nr. 425 "Krimsvvej".

Sagens oplysninger

Plangrundlaget

Ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S, er omfattet af lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" med tillæg nr. 1 og 2. Det fremgår af tegning nr. 1 i lokalplanen, at ejendommen er kategoriseret som en bygning, der forudsættes bevaret.

Lokalplanen fastlægger i § 3, stk. 1, områdets anvendelse:

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

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 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."

Om bebyggelsens ydre fremtræden er det i lokalplanen § 6 bestemt at:

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. 15:

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

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

Kommunens afgørelse

Københavns Kommune har den 9. juni 2016 udstedt byggetilladelse til indretning af den eksisterende erhvervsbygning på Amager Strandvej 122 til beboelse med en åben stueetage med plads til cykler o.l. og at tilføje 2 nye etager og indrette en fælles og privat tagterrasse således, at bygningens samlede etageareal fremover udgør ca. 3.400 m². Der indrettes en ny kælder med plads til 25-27 biler.

Ombygningen omfatter etablering af to nye etager og indretning af i alt 24 boliger på mellem 114 - 175 m² fordelt med 6 boliger pr. etage og en karnap fra 1. – 4. sal. Stueetagen åbnes og anvendes til cykelparkering og affaldsrum indrettes også i stueetagen. Den eksisterende kælder indrettes med pulterrum, teknik og lager. Der indrettes en ny kælder med plads til parkering. Der indrettes en fælles tagterrasse på ejendommens tag hvor der opstilles 10 transparente eller translucente taghuse hvor af nogle er private og nogle lejemål har adgang til private tagterrasser.

Kommunen har i forbindelse med byggetilladelsen meddelt dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 2, om at bygningsoverflader skal udføres i naturlige genanvendelige materialer. Kommunen har ikke meddelt andre dispensationer fra lokalplanen i forbindelse med byggetilladelsen.

Klagen

Klager gør gældende, at ejendommen på Amager Strandvej 122 er bevaringsværdig, og at der må være en formodning for, at bygningen skal bevare sin originale stil. Klager gør tillige gældende, at den påtænkte ombygning ændrer bygningens stil, form og størrelse markant.

I forhold til glaskarnapperne på nordsiden af bygningen, gør klager gældende, at disse kommer til at ligge tæt på klagers lejlighed og medfører tættere indsyn til klagers lejlighed. Derudover forringes udsigten markant, ligesom karnapperne ikke er nødvendige.

I forhold til opførelse af taghuse og tagterrasser, gør klager gældende, at lokalplanen ikke indeholder en ret hertil. Klager henviser ligeledes til lokalplanens § 5, stk. 6, i relation til nærmere bestemmelser om bygningsetager for stokbebyggelse. Klager anfører tillige, at det ikke er nødvendigt med taghuse og tagterrasse.

Klager gør afslutningsvis gældende, at etableringen af panoramavinduer på nordsiden af bygningen er i strid med lokalplanens § 6, stk. 15. Klager fremhæver især, at der i bygningen, forinden eventuel ombygning, er små vinduer på nordsiden, hvorfor der ikke er mulighed for at isætte karnapper med panoramavinduer.

Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune har den 9. september 2016 indsendt deres bemærkninger til klagen.

Kommunen gør indledningsvis gældende, at ejendommen er omfattet af lokalplanens § 5, stk. 3, hvorfor det kræver tilladelse såfremt der skal ske nedrivning, ombygning eller ændring af bevaringsværdige bygninger, herunder ejendommen beliggende Amager Strandvej 122.

Kommunen gør opmærksom på, at der i lokalplanens § 5, stk. 3, henvises til lokalplanens § 6, stk. 13, hvilket beror på en fejl, da der rettelig bør henvises til § 6, stk. 15, som vedrører bevaringsværdige bygninger.

Kommunen har anført, at ansøgningen om byggetilladelse er vurderet efter lokalplanens § 6, stk. 1 og 3.

Kommunen har endvidere oplyst, at det beror på en fejl, at der i byggetilladelsen også er henvist til § 6, stk. 15.

Kommunen har ved vurderingen af ansøgningen navnlig lagt vægt på, at ombygningen respekterer bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk og at påbygningen skaber en god helhedsvirkning.

I forhold til karnapperne, oplyser kommunen, at lokalplanen ikke regulerer dette for så vidt angår eksisterende bygninger og påbygninger. Kommunen har vurderet, at karnapperne mod nord fra 1. – 4. sal skaber en god helhedsvirkning med resten af bygningen.

I relation til etablering af tagterrasse og taghuse oplyser kommunen, at lokalplanens § 5, stk. 6, ikke finder anvendelse på forholdet, da denne vedrører stokbebyggelse, hvilket ikke gør sig gældende for Amager

Strandvej 122. Kommunen oplyser endvidere, at taghuse og tagterrasse ikke kan betragtes som en selvstændig etage.

Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens² § 58, stk. 1, nr. 3, kan Planklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med kommunens afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om kommunens afgørelse om udstedelse af byggetilladelse er i overensstemmelse med lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" og dermed planloven.

Planklagenævnet kan således ikke tage stilling til, om kommunens afgørelse er rimelig eller hensigtsmæssig set i forhold til klagers interesser.

Planklagenævnet har heller ikke kompetence til at tage stilling til spørgsmål om fortolkning af bygningsreglementet og byggeloven, herunder klagepunktet om indbliksgener. Disse spørgsmål hører under Statsforvaltningen.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende overfor borgerne. Det betyder at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

En bestemmelse i en lokalplan må derfor - for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse - være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej.

En bestemmelse i en lokalplan kan være formuleret som en såkaldt kompetencenorm, som giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret som en hovedregel, hvormed en disposition er umiddelbart tilladt, men med en mulighed for kommunen til efter en konkret vurdering at tillade også andre dispositioner. Bestemmelsen kan også være formuleret sådan, at hovedreglen er et forbud, men at kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade bestemte dispositioner. Kommunens udnyttelse af sådanne kompetencenormer skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og under iagttagelse af bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

² Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer

Planklagenævnet har forstået Københavns Kommunes afgørelse om byggetilladelse af 9. juni 2016 således, at byggeprojektet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Københavns Kommune har henvist til, at ansøgningen om byggetilladelse er behandlet i henhold til lokalplanens § 6, stk. 3.

Klager har gjort gældende, at ansøgningen skal vurderes efter lokalplanens § 6, stk. 15, jf. lokalplanens § 5, stk. 3.

Planklagenævnet bemærker, at både lokalplanens § 5, stk. 3, og § 6, stk. 3, er kompetencenormer som beskrevet ovenfor, og tilladelse til ombygning, ændring og påbygning af ejendommen kræver derfor, at der gennemføres en dispensationsprocedure i overensstemmelse med planlovens §§ 19 og 20.

På denne baggrund ophæver Planklagenævnet Københavns Kommunes indirekte afgørelse af 9. juni 2016 om, at ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S, er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425.

Sagen hjemvises til Københavns Kommune for fornyet behandling, idet kommunen under iagttagelse af planlovens § 20 om forudgående naboorientering må træffe afgørelse om, hvorvidt kommunen ønsker at meddele dispensation fra lokalplanen til byggeriet.

Planklagenævnet har ikke herved taget stilling til, om ansøgningen om byggetilladelse skal behandles efter lokalplanens § 6, stk. 15, jf. § 5, stk. 3, eller § 6, stk. 3.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.



Carsten Munk-Hansen
Formand

Afgørelsen er sendt til:

- Cecilia Eva Maria Holmdahl, Øresundvej 140H, 1. tv. 2300 København S,
- Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Byplan Indre, Njalsgade 13, 2300 København S, sagsnr. 2016-0318716, [ik](#)
- CFP Ejendomme, Værftsvej 51, 4600 Køge "



Dorte Nielsen og
Allan Frederiksen

19 SEP. 2017

Sagsnr.
2017-0312058

Dokumentnr.
2017-0312058-2

Klage over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom

Kære Dorte Nielsen og Allan Frederiksen

Tak for jeres svar fra den 10. september 2017 på Teknik- og Miljøforvaltningens tilbagemelding til jer den 6. september 2017 vedr. den meddelte tilladelse til ombygning af ejendommen Amager Strandvej 122.

Jeg kan fuldt ud tilslutte mig forvaltningens beklagelse af den fejl, som er blevet begået i forbindelse med behandlingen af byggeansøgningen. Den burde have været undgået, og jeg har stor forståelse for den frustration, det skaber hos jer, der bor i området.

Jeg har bedt forvaltningen om at redegøre for forvaltningens kommende håndtering af sagen. Forvaltningens redegørelse er vedlagt.

Med venlig hilsen


Morten Kabell

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 2613

Telefax
3366 7080

Direkte telefon
3366 2626

E-mail
borgmesteren@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk



14. september 2017

Sagsnr.
2017-0312058

Dokumentnr.
2017-0312058-3

Redegørelse for Teknik- og Miljøforvaltningens videre håndtering af Planklagenævnets hjemvisning af 16. august 2017 vedr. ombygning af ejendommen Amager Strandvej 122

Planklagenævnet har den 16. august 2017 ophævet Teknik- og Miljøforvaltningens delafgørelse i byggetilladelse af 9. juni 2016 vedr. Amager Strandvej 122 om, at ombygning af ejendommen er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, og hjemvist denne del af sagen til fornyet behandling i kommunen.

Ændring af henholdsvis bevaringsværdig og eksisterende bebyggelse er reguleret i § 5, stk. 3, jf. § 6, stk. 15 og § 6, stk. 3 i lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'.

Begge bestemmelser er udformet som kompetencenormer, og tilladelse til ombygning, ændring og påbygning af ejendommen kræver derfor en dispensationsprocedure i overensstemmelse med planlovens §§ 19-20, og er således ikke umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Forvaltningen burde derfor i forbindelse med behandlingen af byggesøgningen udtrykkeligt have vurderet og taget stilling til, om der skulle foretages naboorientering. Det fremgår imidlertid ikke af byggetilladelsen, at der er foretaget en sådan vurdering.

Forvaltningen har foretaget en ny gennemgang af sagen og i den forbindelse vurderet, at fravigelserne skal i naboorientering hos berørte naboer mv.

Forvaltningen vil snarest gennemføre en naboorientering af naboer mv. til Amager Strandvej 122. Naboorienteringen vil både omfatte fravigelser fra § 5, stk. 3, jf. § 6, stk. 15 og § 6, stk. 3 samt overskridelsen af byggefeltet mod Amager Strandvej, som Teknik- og Miljøudvalget på udvalgmødet den 19. juni 2017 godkendte skulle søges retligt lovliggjort.

Naboorienteringen forventes udsendt inden udgangen af september 2017. Hvis forvaltningen modtager mange og/eller vægtige hørings-svar til naboorienteringen, vil sagen blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Byggetilladelsen af 9. juni 2016 er fortsat gældende, da der er tale om en procedurefejl fra forvaltningens side. Der er foretaget en konkret vurdering af de ønskede ændringer af den eksisterende bebyggelse i forbindelse med behandlingen af byggeansøgningen. Vurderingen burde imidlertid have fremgået af byggetilladelsen. Der er således ikke grundlag for at kræve byggeriet standset, heller ikke midlertidigt.

Med venlig hilsen

Pia Holm Nielsen
Centerchef

Susanne Janum

Emne: 2017-0303484-3. Svar på henvendelse af 30. august 2017 vedrørende Amager Strandvej 122.

Vedhæftede filer: Københavns Kommune svar 10 sep 217.pdf

Fra: Dorte Nielsen

Sendt: 10. september 2017 14:36

Til: TMFKP BU Rådhuspost

Cc: Borgmesteren TMF; Allan Mylius Thomsen; Anne Mette Omø Carlsen; Ayfer Baykal; Flemming Steen Munch; Heidi Wang; Jakob Hougaard; Lars Weiss; Mette Annelie Rasmussen; Niels E. Bjerrum; Jakob Næsager; Lone Rasmussen

Emne: Re: 2017-0303484-3. Svar på henvendelse af 30. august 2017 vedrørende Amager Strandvej 122.

Vedlagt vores svar på brev fra Centerchef Pia Holm Nielsen.

Med venlig hilsen

Dorte Nielsen og Allan Holm Frederiksen

Den 6. september 2017 kl. 10.34 skrev TMFKP BU Rådhuspost

Kære Dorte Nielsen og Allan Frederiksen

På vegne af centerchef Pia Holm Nielsen, Center for Byplanlægning, fremsendes hermed svar på henvendelse af 30. august 2017 vedrørende Amager Strandvej 122.

Med venlig hilsen

Lone Toft Jakobsen

Sekretær

Sekretariat (Byens Udvikling)

3

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for byggeplanlægning, Indre By
Njalsgade 13
2300 København S

Att.: Centerchef Pia Holm

10. september 2017

Svar på brev af 6. september 2017 – sagsnr. 2017-0303484

Tak for dit svar på min klage af 30. august 2017.

Vi og vores naboer i Strandgården er glade for, at du anerkender vores frustration på baggrund af de mange indrømmede fejl, der er begået af kommunen i den pågældende sag. Men vi mangler at forstå, på hvilke punkter kommunen har tænkt sig at imødekomme os.

Vi er komplet uforstående overfor kommunens manglende vilje til at korrigere på de fejlagtige forhold – faktisk imødekommes vi ikke på så meget som et enkelt punkt til trods for, at det ikke er os, der har begået fejl (andet end at investere i en bolig på baggrund af en af Københavns Kommune vedtagne lokalplan). I en enhver anden virksomhed er det kunden, der tilgodeses i videst muligt omfang. I det her tilfælde er vi kunder i Københavns Kommune og betaler ikke en ubetydelig skat i den tiltro, at kommunen forvalter vores interesser på baggrund af vedtagne love og bestemmelser.

Planklagenævnet afgør den 18. august 2017, at Københavns Kommune skal tage sag om tilladelse til ombygning/dispensation op til fornyet behandling. I første omgang valgte man at omgå reglerne for en nabohearing, og nu vælger man så igen at gøre det samme til trods for Planklagenævnets afgørelse.

Bør der ikke gælde de samme spilleregler for borgere, bygherrer og embedsmænd i Københavns Kommune, når det handler om at overholde de fælles regelsæt?

I det her tilfælde handler det om en serie af fejl og overtrædelser fra Teknik- og Miljøforvaltningens side, der har fået alvorlige konsekvenser for os. Vi har i god tro investeret et ikke ubetydeligt millionbeløb i ejendom med udgangspunkt i lokalplan, der nu fraviges til gunst for profitmaksimering for en bygherre, der ligesom kommunen har tilsidesat regler og tilladelser på flere punkter, mod forventet efterbevilling. En efterbevilling de tilsyneladende havde nemt ved at få. Det samme skete i forbindelse med opførelsen af Nordtårnet, hvor kommunen ligeledes gav tilladelse på efterbevilling til ugunst for ejere af rækkehuse på Krimsvvej. Jeg henviser til vedlagte artikel.

Om man kan man tolke lokalplanen i forhold til lovlig påbygning af tagetage og karnapper, det må Planklagenævnet afgøre. Men når kommunen indrømmer en så pinlig fejl i forhold til at have overset den *væsentlige udvidelse af byggefeltet* ud mod Amager Strandvej og efterfølgende bare vil rette op på det ved at søge "retslig lovliggørelse", er fuldstændig uacceptabelt. Det har betydet en ligeså *væsentlig forringelse af udsigten* mod vandet for os i Strandgården og dermed også *et væsentligt værditab* på vores investering. For os alle i Strandgården har netop udsigten været udgangspunktet for vores investering.

Som nævnt tidligere viser Planklagenævnets afgørelse, at nævnet støtter vores opfattelse af, at tilladelsen til udvidelsen ikke er rummet i den eksisterende lokalplan, og at Københavns Kommunes Teknik og Miljøudvalg skal træffes en afgørelse om dispensation fra lokalplanens bestemmelser, i givet fald der skal gives byggetilladelse til byggeriet i sin nuværende udformning.

Vi må endnu gang opfordre til, at kommunen midlertidigt suspenderer byggeriet, baseret på alle de ovenstående uregelmæssigheder. Samtidig skal vi opfordre til, at kommunen genovervejer lokalplanens formulering og muligheder for fortolkning under hensyntagen til velerhvervede rettigheder for de eksisterende ejere i Strandgården.

Vi vil rette henvendelse til Planklagenævnet med en række spørgsmål, herunder hvorvidt det er acceptabelt inden for gældende regelsæt, at der gives byggetilladelser i strid med lokalplanen, som vi nu ser ske for anden gang på få år – og i øvrigt i forhold til samme lokalplan. Samtidig vil vi forhøre os om, hvortil vi kan klage, hvis Teknik og Miljøforvaltningen vælger at tilsidesætte Planklagenævnets afgørelse om at tage sagen op til fornyet overvejelse, herunder behovet for denne gang at foretage en nabohøring.

Vi håber således, at Teknik og Miljøforvaltningen på baggrund af ovenstående vil revurdere deres stillingtagen i skrivelsen af 8. august 2017.

Med venlig hilsen

Dorte Nielsen & Allan Frederiksen

c.c.

- Pernille Andersen, Administrerende direktør for Teknik og Miljøforvaltningen
- Bestyrelsen for Strandgården v/Lone Rasmussen
- Ole Petersen, Formand for Amager Øst Lokaludvalg
- Morten Kabell, Borgmester, Københavns Kommune
- Allan Mylius Thomsen, Borgerrepræsentationen
- Anne Mette Omø Carlsen, Borgerrepræsentationen
- Ayfer Baykal, Borgerepræsentationen
- Flemming Steen Munck, Borgerrepræsentationen
- Heidi Wang, Borgerrepræsentationen
- Jakob Hougaard, Borgerrepræsentationen
- Lars Weiss, Borgerrepræsentationen
- Mette Annelie Rasmussen, Borgerrepræsentationen
- Niels E. Bjerrum, Borgerepræsentationen
- Jakob Næsager, Borgerrepræsentationen

Susanne Janum

Emne: 2017-0303484-3. Svar på henvendelse af 30. august 2017 vedrørende Amager Strandvej 122.

Fra: Dorte Nielsen
Sendt: 10. september 2017 14:46
Til: TMFKP BU Rådhuspost
Cc: Borgmesteren TMF; Allan Mylius Thomsen; Anne Mette Omø Carlsen; Ayfer Baykal; Flemming Steen Munch; Heidi Wang; Jakob Hougaard; Lars Weiss; Mette Annelie Rasmussen; Niels E. Bjerrum; Jakob Næsager; Lone Rasmussen
Emne: Re: 2017-0303484-3. Svar på henvendelse af 30. august 2017 vedrørende Amager Strandvej

Der opstod en fejl så artiklen fra Amager Blandet ikke kom med i den foregående mail.

Hermed link til den omtalte artikel: <https://www.amagerbladet.dk/hovsa-sag-hoejhus-blev-bredere/>

Med venlig hilsen
Dorte Nielsen og Allan Holm Frederiksen

Den 10. september 2017 kl. 14.36 skrev Dorte Nielsen
Vedlagt vores svar på brev fra Centerchef Pia Holm Nielsen.

Med venlig hilsen
Dorte Nielsen og Allan Holm Frederiksen

Den 6. september 2017 kl. 10.34 skrev TMFKP BU Rådhuspost

Kære Dorte Nielsen og Allan Frederiksen

På vegne af centerchef Pia Holm Nielsen, Center for Byplanlægning, fremsendes hermed svar på henvendelse af 30. august 2017 vedrørende Amager Strandvej 122.

Med venlig hilsen

Lone Toft Jakobsen
Sekretær
Sekretariat (Byens Udvikling)

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for byggeplanlægning, Indre By
Njalsgade 13
2300 København S

30. august 2017

Klage over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom

Vi henviser til Planklagenævnets afgørelse af 18. august 2017 i sagsnr. NMK-33-03790 (vedlagt som bilag), der bestemmer, at Københavns Kommune skal tage sag om tilladelse til ombygning af ejendom beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S., op til fornyet behandling. Byggetilladelse blev udstedt af Københavns Kommune den 9. juni 2016.

Da vi købte vores lejlighed i nabobyggeriet på Amager Strandvej 112 (Strandgården), som vender ud til nordsiden af den omhandlede ejendom, læste vi lokalplan nr. 425 for bl.a. at kunne vurdere afstand mellem de to byggerier, herunder i forhold til lys, udsigt og indkig. Her kunne vi konstatere, at bygningen Amager Strandvej 122 var kategoriseret som bevaringsværdig, og at det i lokalplanens §6, stk. 15c blev bestemt, at "Vindues- og dørhuller skal udføres i samme dimensioner, inddeling m.v. som oprindeligt, og i §6, stk. 15d, at "...der skal tages udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart."

Endvidere var der i lokalplanen en bestemmelse om, at en ombygning kunne tillades med påbygning af 1+2 etager. Der blev ikke givet tilladelse til en udvidelse af bygningens omfang. Nu er byggeriet dimensioneret til 2 ekstra etager plus en tagterrasse, som heller ikke er i tråd med den oprindelige stilart i den fredede bygning, idet der vil komme mange taghuse. Ligeledes er der bygget et godt stykke ud mod øst, og der er planlagt karnapper mod nord. Der er altså tale om en væsentlig udvidelse i forhold til den oprindelige bygning.

Også ejendomsmægleren fra Danbolig, som solgte os projektlejligheden fortalte, at det alene var tilladt at bygge opad med 1-2 etager, men at bygningen efter en evt. ombygning skulle have samme dimensioner. Der var således ingen grund til bekymring.

Ovenstående bestemmelser i lokalplan nr. 425 må efter vores bedste skøn betyde, at en minimalistisk enkel bygning med almindelige vinduespartier ikke kan ombygges til en moderne bygning med store vinduesfacader og glaskarnapper. Nu står vi i en situation, hvor vi mister udsigt både mod syd og øst, væsentligt reduceret lysindfald og en afstand til nabobygningen, der er så lille, at der vil blive fuldt gensidigt indkig.

Planklagenævnets afgørelse viser, at nævnet støtter vores opfattelse af, at tilladelsen til ombygningen ikke er rummet i den eksisterende lokalplan, og at Københavns Kommunes Teknik og Miljøudvalg skal træffes en afgørelse om dispensation fra lokalplanens bestemmelser, i givet fald der skal gives byggetilladelse til byggeriet i sin nuværende udformning.

Som borger i Københavns Kommune, og ikke mindst beboer i nabobygningen, vil vi opfordre kommunen til at overveje konsekvensen af at give dispensation til den igangværende ombygning som projektet foreligger. Påbygning af glaskarnapper vil være til stor gene for os som naboer. Afstanden mellem de to bygninger vil blive meget lille, og de fleste lejlighed i Strandgårdens nordside vil miste en stor del af deres udsigt (som i forvejen er væsentligt reduceret med de to yderligere etager plus yderligere taghuse på tagterrasse). Endvidere vil de store vinduespartier i karnapper give direkte og fuldstændigt indsyn (gensidigt) og ikke mindst vil det yderligere reducere lysindfaldet, som i forvejen er mindsket betydeligt med påbygningen af de to ekstra etager.

Da vi flyttede til stranden var det blandt andet for at få lys, luft og udsigt. Vi har fuld forståelse for, at vi stadig bor i byen med hvad det nu indebærer i forhold til naboer, men vi mener, at tilladelsen til byggeriet i nævneværdig grad forringer værdien af vores lejlighed og ikke mindst vores glæde ved at være flyttet til Strandgården, hvor der gerne skulle være en fornemmelse af luft og lys modsat indre by. Med yderligere 2 etager plus tagterrasse bliver bygningen Amager Strandvej 122 et godt stykke højere end Strandgården, som vil tage hele udsigten mod syd. Bygges der yderligere karnapper vil dette blive nærmest uacceptabelt i forhold til udsigt mod øst og ikke mindst lysindfald.

Som borgere er vi bekymrede over, at man ikke kan fæstne lid til de vedtagne lokalplaner, når man beslutter sig for at flytte til Københavns Kommune. Det er ikke særligt betryggende, at det ikke er borgerne, der tilgodeses, når der træffes beslutning men i stedet bygherrerne, der kun profiterer af at udvide boligarealerne mest muligt. Generelt har vi oplevet, der er foretaget mange ændringer til lokalplanen for Krimsvej, der ikke er til gunst for os som beboere, og som bestemt ikke følger lokalplanens oprindelige formål med at sikre en vis bevaring af det eksisterende udtryk i området. Her tænker jeg på de seneste tillæg til lokalplan 425.

Vi er især uforstående over, at man som bygherre slipper så nemt afsted med at igangsætte et byggeri uden de fornødne tilladelser/ dispensation fra lokalplaner – vel at mærke lokalplaner som borgere har støttet sig op ad i forbindelse med investering i bolig i Amager Strandpark.

Vi håber meget på, at Københavns Kommunes Miljø- og Teknikforvaltning kan træffe en afgørelse, der tilgodeser miljøet omkring Krimsvej, således at det bliver til glæde for os alle at bo her, sådan som det var tænkt i den oprindelige lokalplan. Vi opfordrer derfor til, at der ikke gives dispensation til at fravige reglerne om udvidelse af den tidligere bygning med karnapper (både mod øst og mod nord), og at vinduespartierne mod nord skal bygges således at det oprindelige udtryk bevares.

Sagen har en betydelig hastende karakter, da byggeriet er langt fremskredent, og vi vil derfor opfordre til, at byggetilladelsen sættes midlertidigt i bero. Vi ser frem til den kommende nabohøring, inden der træffes endelig afgørelse om hvorvidt der skal gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser og hensigt med området ved Krimsvej.

Vi vedlægger fotos, der understøtter vores henstilling og synspunkter, hvor man kan se både før og efter situationen. Og der er vel at mærke endnu ikke bygget karnapper på mod nord. Mod øst er der sket en større udvidelse af bygningen ud mod Amager Strandvej, der væsentligt har forringet vores udsigt mod vandet og ikke mindst givet os en forringelse både i oplevelsen af at bo i området og i værdien af vores bolig.

Vi ser frem til at modtage Teknik og Miljøforvaltningens svar. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation på et af nedenstående telefonnumre.

Med venlig hilsen

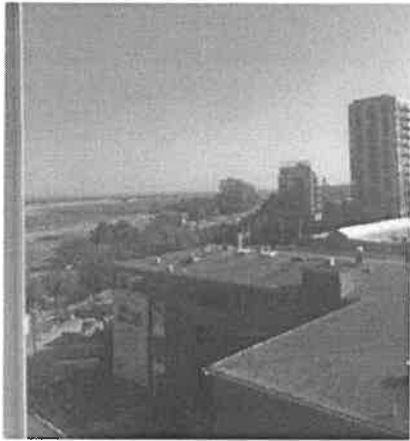
Dorte Nielsen & Allan Frederiksen
Amager Strandvej 112K, 3.tv.
2300 København S.
Telefon:

c.c.

Susan Lykke, Teknik og Miljøforvaltningen
Dan Mogensen, Teknik og Miljøforvaltningen
Bestyrelsen for Strandgården v/Lone Rasmussen
Cecilia Holmdahl, Strandgården
Ole Petersen, Formand for Amager Øst Lokaludvalg
Morten Kabell, Borgmester, Københavns Kommune
Allan Mylius Thomsen, Borgerrepræsentationen
Anne Mette Omø Carlsen, Borgerrepræsentationen
Ayfer Baykal, Borgerepræsentationen
Flemming Steen Munck, Borgerrepræsentationen
Heidi Wang, Borgerrepræsentationen
Jakob Hougaard, Borgerrepræsentationen
Lars Weiss, Borgerrepræsentationen
Mette Annelie Rasmussen, Borgerrepræsentationen
Niels E. Bjerrum, Borgerepræsentationen
Jakob Næsager, Borgerrepræsentationen

SE BILAG på FØLGENDE SIDER

Bygning, Amager Strandvej 122 – Før ombygning



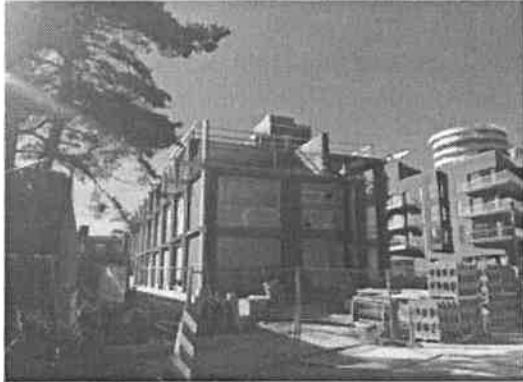
Bygningen i de oprindelige dimensioner

Bygning, Amager Strandvej 122 – udvidelse med stålkonstruktion

Bygningen bliver udvidet ud mod Amager Strandvej med en stålkonstruktion. Udvidelsen tager tydeligvis udsigten fra de fleste beboere i Strandgården, der bor mod syd. Udvidelsen er ca. 3 m x 15 m x 5 m.



Bygning, Amager Strandvej 122 – under ombygning



Bygningen ændrer dimensioner. Den udvides ud mod Amager Strandvej, og der bygges ny etage på. Hele bygningen får en stålkonstruktion og den oprindelige mur bliver enten revet ned eller usynlig.



Bygning, Amager Strandvej 122 – set fra lejlighed i Strandgården



Der bygges ny etage på, og der gøres klar til at bygge karnapper fra 1. til 4 etage. Beboereri både Strandgården og Amager Strandvej 122 vil få fuld gensidig indsigt til stor gene for alle. Og i vores lejlighed mister vi udsigt, lys og luft. Meget kedeligt perspektiv.



3

SV: byggesag Amager Strandvej 122-1

SL



Svara |
to 2016-02-18, 13:18

...
Hej Cecilia,

Undskyld det har taget så lang tid.

Der er endnu ikke givet byggetilladelse til Amager Strandvej 122.

Vi har modtaget et revideret projekt der er i overensstemmelse med lokalplanens planlagte byggefelt – derved bliver afstanden mellem Strandgården og Amager Strandvej 122 større mod nord.

Når der udstedes en byggetilladelse vil du modtage en kopi af tilladelsen.

Med venlig hilsen

Susan Lykke
Arkitekt
Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5. sal, 5006
Postboks 348
2300 København S

Direkte 3366 5336
Email suslyk@tmf.kk.dk
EAN 5798009493149

Fra: Cecilia Holmdahl
Sendt: 13. januar 2016 23:23
Til: Susan Lykke
Cc: Dan Borberg Mogensen
Emne: FW: byggesag Amager Strandvej 122-1

1]

Hej Susan,

Vil i forlængelse af min nedenstående tidligere fremsendte mail høre hvad status er på byggesagen Amager strandvej 122, og de bekymringer og forbehold jeg nævner - og som jeg

nu ved deles af mange af de andre kommende beboere i de 56 lejligheder i Strandgården (Amager strandvej 112).

På forhånd tak for svar.

Med venlig hilsen
Cecilia Holmdahl

(Øresundsvej 140H, 2300 København S)

From:

To: suslyk@tmf.kk.dk

Subject: RE: byggesag Amager Strandvej 122-1

Date: Sun, 22 Nov 2015 22:47:11 +0100

Vedr. Amager strand vej 122

Som sagt, tak for tilsendte. Jeg formoder, at der skal være en høringsrunde før byggegodkendelse gives til dette projekt, men jeg vil alligevel allerede nu komme med et par bemærkninger.

Som kommende beboer i projektet Strandgården , Amager strandvej 112, kommer jeg fra næste år, at bo i en lejlighed i fløjen, der vender lige ud mod projektet Amager strandvej 122.

Jeg og min familie bliver meget kede af, såfremt bygningen Amager strandvej 122 gives tilladelse til at blive udvidet udover, hvad der kan forventes ud fra lokalplanen.

Bygningen er markeret som bevaringsværdig, og vi fik tidligere fra kommunen at vide, at den påbygning på to etager som lokalplanen lagde op til, ville holde sig indenfor det samme areal som nuværende etager.

Med baggrund i ovenstående synes vi, at det er mærkværdigt, hvis kommunen giver tilladelse til de store glaskarnapper, som projektet Cavalet-House lægger op til langs hele siden mod nord. Den gavl vender direkte mod Strandgården. De to bygninger kommer i forvejen at ligge meget tæt på hinanden (kommunen har også tidligere givet tilladelse til, at Strandgården blev rykket nogle meter mod syd således, at arealet mellem netop Strandgården og Amager strandvej 122 blev mindre). En stor karnap som projektet indeholder ville både give meget tættere indsyn til Strandgården og ville også indebære ringere udsigt for både Strandgårdens og øvrige beboere – karnapperne kommer til at ligge lige i den "udsigts-kile" som passagen mellem Amager strandvej 112 och 122 indebærer.

Derudover er vi imod, at kommunen tillader etablering af tagterrasse, og i særdeleshed store taghuse. Den tilladelse til at bygge 1-2 ekstraetager på Amager strandvej 122, som lokalplanen giver, indeholder ikke pr. automatik en ret, at der derudover kan bygges en tagetage på. Vi henviser til lokalplanens §5, stk. 6,, hvor det fremgår, at stokbebyggelse

(hvilket vel den her bygning må betegnes som) i området højest må være i fem etager *inklusive* tagetage (til gengæld står f.eks. at for rækkehus gælder, at de kan udformes enten med skrå tage eller tagterrasser; og i alt må være to etager *eksklusive* tagetage; for karrébebyggelse gælder at den højest må være i syv etager *inklusive* tagetage, hvor etageantallet *skal* variere mellem 2 og 7 etager indenfor den enkelte karré).

Hvad gælder både behovet af karnapper og tagetage kan siges, at de kommende beboere i bygningen Amager strandvej 122, alle kommer til at have glimrende udsigt til både hav og strandpark fra hvert enkelt bolig, hvorfor disse ekstra udsigtsmuligheder, som karnapper og tagetage indebærer ikke er nødvendige. Til gengæld er de til stor gene for omkring liggende boliger, som på den måde både for indsynsgener og ødelagt den udsigt som ellers kunne forventes.

Generelt synes der en tendens til at bygherrer i disse tider prøver at udvide størrelsen af boligerne og kunne sælge boligerne for en højere værdi ved at indsætte karnapper og taghuse, som de så håber ikke rigtig bliver vurderet til at tælle ud over de oprindelige givne tilladelser.

Helt overordnet vil vi også henlede til lokalplanens §6, stk. 15, hvor der står om bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden. Heraf fremgår blandt andet, at ændringer skal tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, at vindues- og dørhuller skal etableres indenfor murværkets blændingsfelter, vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukkemåde og farver som oprindeligt alternativt udskiftes til anden lignende type, som er tilpasset den eksisterende arkitektur. Dette synes jeg ikke er tilfældet for Cavalet-House.

Jeg håber, at forvaltningen vil tage disse bemærkninger med i betragtningen, og holde fast i bestemmelserne i lokalplanen, når projektet vurderes. Jeg ønsker også, at blive orienteret når en beslutning bliver truffet i sagen.

Med venlig hilsen
Cecilia Holmdahl

> From: suslyk@tmf.kk.dk
> To: _____
> Subject: VS: Sender: Amager Strandvej 112-1
> Date: Tue, 27 Oct 2015 08:16:16 +0000
>
>
>
> -----Oprindelig meddelelse-----
> Fra: Carsten Westh
> Sendt: 26. oktober 2015 14:31
> Til: Susan Lykke

> Emne: Sender: Amager Strandvej 112-1

>

>

> Din meddelelse er klar til at blive sendt med følgende vedhæftede filer eller links:

>

> Amager Strandvej 112-1

>



Dorte Nielsen
Amager Strandvej 112 K,3. tv
2300 København S

Matr.nr. 4195 Sundbyøster

29-09-2017

Sagsnr.
2017-0249573

Dokumentnr.
2017-0249573-3

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.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13, 4. sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1296

E-mail
soslyn@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) Tagbelægninger 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 tilbage 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 udkræning 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 udkræning 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 etableres 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 byggefelterne 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&plantype=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: merete.andersen@kulturbolus.dk

Med venlig hilsen

Merete Andersen



Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postbox 348
1505 København V

Amager Strand den 15-10-2017

Email: byensudvikling@tmf.kk.dk

Bemærkninger i forbindelse med naboorientering

Ændring af bevaringsværdig bygning og overskridelse af byggefelt på Amager Strandvej 122

Som beboere i nabobyggeriet Nordtårnet, hvor vor lejlighed er beliggende på 6. sal tv., skal vi hermed fremkomme med vore bemærkninger til ønsket om ændring af den bevaringsværdige bygning.

Af tegningsbilag 5 til lokalplan 425 fremgår der at der på den eksisterende bygning kan bygges 1-2 etager ovenpå. Som vi forstår lokalplanens §6 kan der indrettes tagterrasse ovenpå de påbyggede etager, men der fremgår ingen steder af lokalplanen at man kan udvide byggeriet med store og sammenhængende taghuse.

Af planklagenævnets afgørelse dateret 16 august, af klage indgivet af nogle beboere i Strandgården, kan vi læse, at byggeriet er planlagt med en tagterrasse på ejendommens tag, hvor der opstilles nogle transparente eller translucente taghuse.

Ved nøjere studier af det salgsmateriale der er tilgængelig på nettet samt ved at kigge ud af vinduet kan vi nu konstatere at der bygges væsentlig mere i højden end fastlagt i lokalplanen.

Vi kan således konstatere at der er påbygget 2 fulde etager, samt at der nu er monteret en række betonelementer, svarende til en tredje påbygget etage.

Vi har på vedhæftede billeder anskueliggjort hvad den væsentligt forøgede påbygning betyder for os.

Konsekvensen for os er at vores udsigt til Amager Strandpark er blevet væsentlig forringet.

Vor bemærkninger kan sammenfattes til:

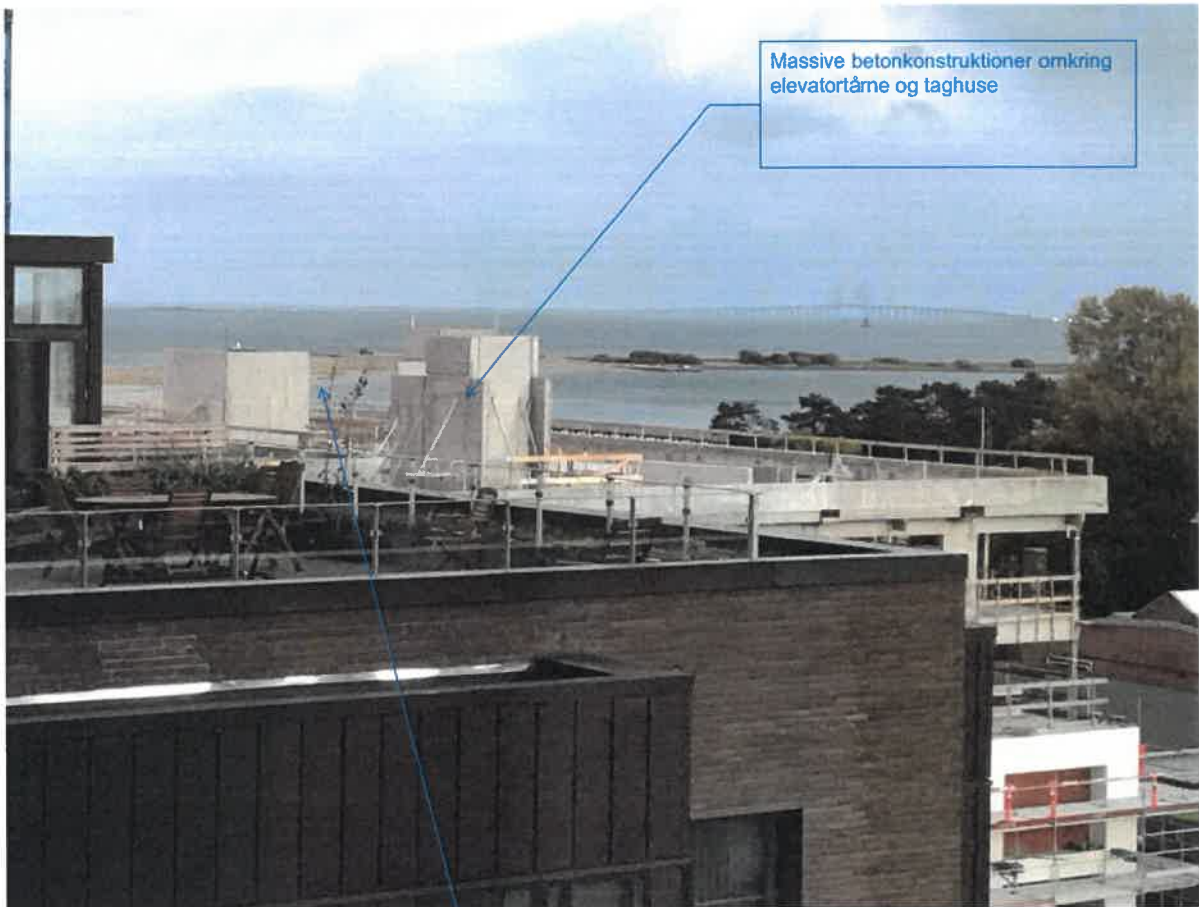
- Primært ønsker vi at gøre gældende at bestemmelserne i lokalplan 425 ikke er fulgt. I stedet for at påbygge 1-2 etager, bliver der nu påbygget 2-3 etager.
- Sekundært ønsker vi at gøre gældende at de såkaldte taghuse der nu er under opførelse på ingen måde kan opfattes som transparente eller translucente. De sammenbyggede huse på taget fremstår meget massive, og opleves stort set som en fuld etage.

Med venlig hilsen

Dorrit Thorsen og Per Kongsbak
Amager Strandvej 114C, 6. tv, 2300 København S

Bilag 1: Aktuelt foto af udsigt fra vor lejlighed

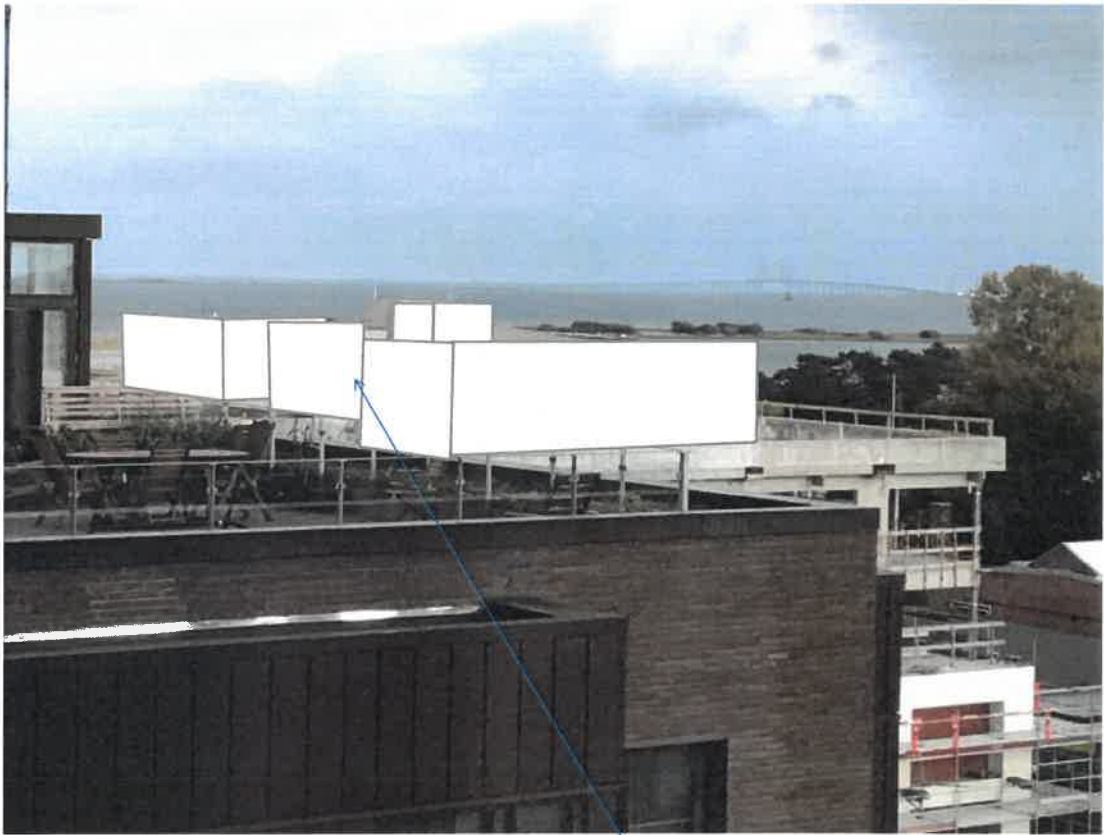
Bilag 2: Illustration af påvirkningen af vor udsigt efter færdigbygning af projektet.

Aktuel udsigt fra Amager Strandvej 114C, 6. tv

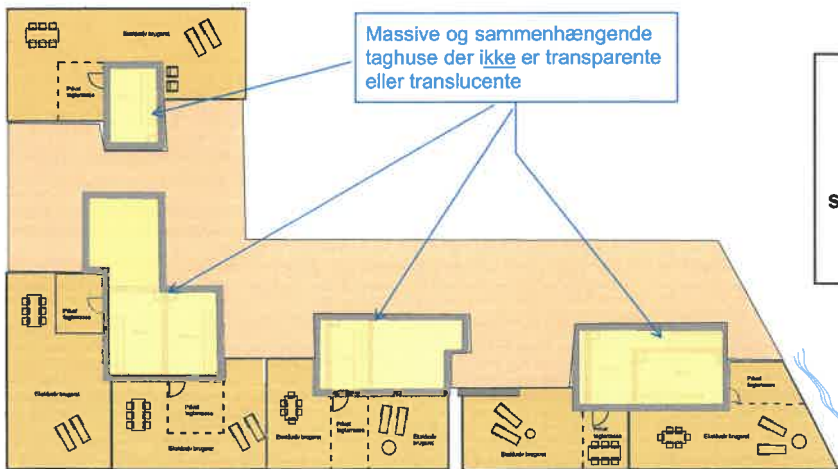
Massive betonkonstruktioner omkring elevatorårne og taghuse

Hvis lokalplanens bestemmelser om maks 2 påbyggede etager ville vores udsigt til Amager Strandpark have været intakt.

Ændret udsigt fra Amager Strandvej 114C, 6. tv når de omfattende taghuse er færdigbygget



Massive og sammenhængende taghuse der ikke er transparente eller translucente



Massive og sammenhængende taghuse der ikke er transparente eller translucente

Plantegning af tagterrasse med de påbyggede sammenhængende taghuse



Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 18. oktober 2017 11:51
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse Amager Strandvej 122
Vedhæftede filer: Indsigelse vedr. naboorientering d.29.09.2107.docx; Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 og opfølgning på Naboorientering d. 29092017 d. 08102017.pdf

Prioritet: Høj

Kategorier: Nina
AppServerName: kkedoc4
DocumentID: 2017-0249573-12
DocumentIsArchived: -1

Fra: Sandra Theresa Eklund [mailto:sandra@tmf.dk]
Sendt: 18. oktober 2017 11:43
Til: TMFKP BU
Emne: Indsigelse Amager Strandvej 122
Prioritet: Høj

Jeg er beboer i nabobygningen til Amager strandvej 122 og er imod, at forvaltningen giver dispensationer i forhold til gældende lokalplan og dermed en udvidelse af bygningen Amager strandvej 122 i form af karnapper, tagterrasser og taghuse.

Venligst find indsigelse og dokumentation for indsigelsen.

Mvh.

Sandra Theresa Eklund

Strandgården, Amager Strandvej 112

18. oktober 2017

INDSIGELSE

Vi ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne. Det kaldes en "fej", at forvaltningen overså, at byggefeltet blev udvidet med hele 232 m², og en "procedurefej", at der ikke er søgt dispensation eller lavet nabohøring.

Vi skal påpege, at Københavns Kommune Teknik - og Miljøforvaltning endnu engang, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne, har givet byggetilladelse til en voldsom ombygning og udvidelse af den ifølge lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af billederne i det vedhæftede bilag er der intet tilbage af den oprindelige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående. Selvom det er strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen lavet flere procedurefejl, som forvaltningen selv beskriver i skrivelse med naboorientering dateret 29. september 2017, jf. citat

"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 procedurefej ved godkendelsen af ændringen af ejendommen og ved en fejl har givet tilladelse til overskridelse af byggefeltet".

Disse omgørelser af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. I vedlagte notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården er hele sagsforløbet beskrevet, herunder henvisning til tidligere procedure fejl fra Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenserne, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Dengang lovede Morten Kabell at han ville tale med forvaltningen og sikre det ikke skete igen. Medlem af Trafik og Miljøudvalget Lars Weiss udtalte, "det er helt uacceptabelt at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan". Begge udtalte dengang, at de ikke ville have stemt for en dispensation.

Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m² udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik – og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss
3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begåede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse.

I vedlagte notat fra bestyrelsen i Strandgården er en samlet opsummering af hele sagsforløbet med dokumentation for vores påstande, der danner basis for denne indsigelse. Vores påstande er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Endelig vedlægges diverse klager og bilag, der henvises til i notatet.

Vi forventer svar fra Teknik og Miljøforvaltningens og de ansvarlige politikere. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation.

Med venlig hilsen

Bilag:

- Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården
- Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
- Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
- Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
- Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
- Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016

Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården (Amager Strandvej 112) vedr. igangværende byggeri på Amager Strandvej 122

Indledning

Beboere i Strandgården har klaget over Københavns Kommunes tilladelse til afvigelse fra den gældende lokalplan, der påfører beboerne:

- Væsentligt reduceret udsigt som følge af ulovligt udvidelse af byggefelt
- Uacceptabelt tæt indkig fra nabobygning
- Ringere lysforhold
- Foringelse af oplevelsen af at bo i Amager Strandpark
- Foringelse af ejendommens værdi som følge af ovenstående forhold

Planklagenævnets afgør på baggrund af klager fra beboere i Strandgården, at Københavns Kommune skal tage sagen om tilladelse til ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S. op til fornyet behandling, da byggetilladelse ikke er i overensstemmelse med lokalplanens regler, og fordi at TMF ikke har fulgt planlovens paragraf 20.

Såvel Københavns Kommunes Teknik og Miljøforvaltning og Borgmester Morten Kabell erkender i svarskrivelser til klager fra beboere i Strandgården (vedlagt som bilag), at Københavns Kommune har begået adskillige procedurefejl.

TMF har tidligere begået lignende fejl i forbindelse med opførelse af Nordtårnet, nabo til Strandgården, som både borgmesteren og medlemmer af Borgerrepræsentation efterfølgende tog afstand fra.

Beboere i Strandgården har modtaget skrivelse om Naboorientering fra TMK den 29. september 2017. Af denne skrivelse fremgår det, at TMK har tænkt sig at give de fornødne dispensationer til trods for, at man tidligere har begået og beklaget lignende procedurefejl til stor gene for naboer i selvsamme område.

Som borger i Københavns Kommune er det ikke betryggende for retssikkerheden, at fejl i TMF gang på gang lovliggøres ved at der henvises til, at der er foretaget en begunstiget forvaltningsakt.

Dette notat indeholder og berører desuden også følgende vigtige emner: 1. En lokalplans troværdighed, 2. Definitioner af bevaringsværdige bygninger, 3. Kan Københavns Kommune selv fortolke kompetencenormer? og 4. Ombudsmanden bliver en part i sagen.

Nærværende notat beskriver og underbygger de påklagede forhold og de begåede procedurefejl. Dokumentet indeholder ligeledes henvisninger til yderligere relevant dokumentation. Der henvises endvidere til diverse bilag.

Indholdsfortegnelse


- Beskrivelse af sagens forløb
- Henvielse til lignende procedurefejl begået af Københavns Kommune i 2015
- Teknik- og Miljøforvaltningens indrømmelse af procedurefejl i forbindelse med sagsbehandling
- Hvad betyder bevaringsværdig egentlig?
- Påklagede forhold, der er i strid med lokalplanen:
 - Udvidelse af byggefelt udvides mod Amager Strandvej
 - Udvidelse af vinduespartier i hele bygningen og specielt på nordsiden af bygningen
 - Tilbygning af karnapper på nordsiden af bygningen
 - Udvidelse af bygning udover lokalplanens tilladte +1-2 etager med tagterrasse inklusive store taghuse i beton og et på nuværende massivt brystværn på tagterrassen
- Beboere i Strandgården kan blive "part i sagen" ifølge Ombudsmanden blandt andet ift. indbliksgener
- Er det rimeligt at Københavns Kommune kan fortolke kompetencenormer til egen fordel?



| Indhold | Beskrivelse/konsekvens | Dokumentation |
|---------------------------|---|--|
| Beskrivelse af sagsforløb | <ul style="list-style-type: none"> • Kommende beboere i Strandgården var i kontakt med TMF allerede i 2015-2016 vedr. byggeriet Amager strandvej 122. Efter sagsindsigt i byggesagen kom beboerne med bekymrede bemærkninger (vedr. bl.a. de planlagte karnapper, tagterrasserne og ændringen af den bevaringsværdige bygning) og gjorde også klart at man forventede en nabohøring (se bilag 5 for yderligere) • Ændring af Lokalplan Krimsvvej tillæg 2 – lokalplan nr. 425-2 (høringsfrist 17.10.2016). Resultat: 61 indsendte høringsvar • Ændring af Lokalplan Krimsvvej tillæg 2 – supplerende høring (høringsfrist 27.04.2017). Resultat: 34 indsendte høringsvar • 9.6.2016: TMK giver byggetilladelse til ombygning og udvidelse af den jf. lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122 (tidligere Lædervarefabrik) i modstrid med bestemmelser i lokalplan Krimsvvej 425 vedr. | <p>Link til de 2 høringer vedr. lokalplan Krimsvvej https://bliivoert.kk.dk/?hearing_current=Expired&fielid=6901</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Krimsvvej tillæg 2 - lokalplan nr. 425-2</p> <p>Lokalplantillægget gør det blandt andet muligt at nedrive to erhvervsbygninger, fastlægge nye byggefelter samt at ændre anvendelsen.</p> <p>HØRINGSFRIST 17. oktober 2016</p> <p>Læs mere</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Krimsvvej tillæg 2 - supplerende høring</p> <p>Lokalplantillægget gør det blandt andet muligt at nedrive to erhvervsbygninger, fastlægge nye byggefelter samt at ændre anvendelsen.</p> <p>HØRINGSFRIST 27. april 2017</p> <p>Læs mere</p> </div> </div> |



| | | |
|--|--|---|
| | <p>bevaringsværdige bygninger og udvidelse af byggefelter. Dette skete uden nabo høring eller -orientering, hvilket er i strid mod planlovens § 20.</p> <ul style="list-style-type: none"> 6.8.2016: Københavns Kommunes afgørelse er den 6. august 2016 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af en beboer i Strandgården (nabo til byggeriet Amager Strandvej 122). Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet. 16.8.2017: Planklagenævnet henviser sagen til fornyet behandling i Københavns Kommune. 29.09.2017: Københavns Kommune TMK sender skrivelse med naboorientering, hvor de indrømmer at der er begået procedurefejl vedr. godkendelse af ændringer af ejendommen. Deadline for bemærkninger er den 20. oktober 2017. I brev om Naboorientering anbefaler København Kommune at der gives den fornødne dispensation på trods af procedurefejl, se nedenfor under punktet "Væsentlig udvidelse af byggefelt". | <p>Kopi af forsiden af afgørelsen fra Planklagenævnet d. 16.8.2017 (se bilag for yderligere):</p> <p>AFGØRELSE</p> <p>I klagesag over Københavns Kommunes afgørelse om, at ombygning af ejendommen er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425</p> <p>Københavns Kommune har den 9. juni 2016 truffet indirekte afgørelse om, at ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S, er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.</p> <p>Planklagenævnet oplyser, at den indirekte afgørelse og hjemviser sagen til fornyet behandling i Københavns Kommune.</p> <p>Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.</p> <p>PLANKLAGENÆVNET Toldboen 2 8800 Viborg Tlf. 72 40 98 00 CVR nr. 3776526 EAN nr. 578600026070 nmh@naemnevaehus.dk naemnevaehus.dk</p> |
| <p>Henvielse til lignende procedurefejl:</p> | <p>I 2015 begik TMK en tilsvarende procedurefejl i forbindelse med opførelsen af Nordtårnet, til stor gene for beboere i området ved Krimsvvej.</p> <p>Uddrag fra artiklen i Amager Bladet: FEJLBEHANDLING. Teknik- og miljøforvaltningen har givet tilladelse til, at et højhus bygges bredere og dybere end tilladt i lokalplanen, uden en offentlig høring. 22. juni skulle teknik- og miljøudvalget på sit møde lovliggøre fejlen og højhuset.</p> <p>Teknik- og miljøborgmesteren er utilfreds med, at forvaltningen ikke har gennemført den lovpligtige naboorientering på Krimsvvej. »Jeg ville ikke selv have støttet en dispensation fra lokalplanen, hvis den kom til behandling i udvalget. Dette forhold agter jeg</p> | <p>Artikel i Amager Bladet 25. juni 2015: https://www.amagerbladet.dk/hovsa-sag-hoejhus-blev-bredere/</p> |

S

| | | |
|---|---|---|
| | <p>derfor at tage op med de ansvarlige chefer,« skriver Morten Kabell, men konstaterer også, at kommunens tilladelse til ændringen af højhusets størrelse gør det meget svært at ændre sagen.</p> <p>Lars Weiss skriver til Anders Olesen:</p> <p>»Du har fuldkommen ret i, at det er helt uacceptabelt, at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan. Vi må som politikere helt grundlæggende kunne stole på, at forvaltningen efterlever de beslutninger, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen. Som politiker bliver man sat ud på et sidespor, når forvaltningen handler, som de har gjort i denne sag.«</p> | |
| <p>Københavns Kommunes indrømmelse af procedurefejl i sagsbehandlingen:</p> | <p>Uddrag af skrivelse om naboorientering: " 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."</p> <p>Og videre står der: "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."</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. TMF har ikke overholdt planlovens § 20 og derfor har TMK ikke kunne tage hensyn til synspunkter fra berørte naboer inden godkendelse af afvigelser fra lokalplanen i forbindelse med byggeriet på Amager Strandvej 122. 2. TMF vil rette op på procedurefejl ved at gennemføre en Naboorientering, efter at der givet byggetilladelse, og efter at det meste af bygningen på Amager Strandvej 122 er opført. | <p>Der henvises til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Post om Naboorientering fra TMK • Artikel i Amager Bladet 25. juni 2015: https://www.amagerbladet.dk/hovsa-sag-hoejhus-blev-bredere/ |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>Kommunen har trods flere anmodninger ikke ønsket at sætte byggeriet i bero mens sagen er blev behandlet.</p> <p>3. Nabohearingen vurderes derfor ikke at have en reel værdi for berørte naboer.</p> <p>4. Procedurefejlen ser ikke ud til at få konsekvensen for byggeriet på Amager Strandvej 122, selvom TMF har erkendt at de har lavet en procedurefejl til store gene for naboer.</p> <p>5. Den før omtalte sag vedr. lignende procedurefejl i byggeriet Nordtårnet har ikke haft konsekvenser for TMFs behandling af efterfølgende byggetilladelser, selvom politikere i Københavns Kommune erkendte at det var en klar fejl.</p> | |
| <p>PÅKLAGEDE FORHOLD</p> <p>Hvad betyder bevaringsværdig egentlig, når det kommer til stykket?</p> | <p>Bygningen Amager Strandvej 122 var kategoriseret som bevaringsværdig, og i lokalplanens §6, stk. 15c bestemmes det, at "Vindues- og dørhuller skal udføres i samme dimensioner, inddeling m.v. som oprindeligt, og i §6, stk. 15, at "...der skal tages udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart."</p> <p>I lokalplanen bestemmer, at der kan påbygges 1-2 etager. Lokalplanen tillader ikke en udvidelse af bygningens øvrige dimensioner og en ændring af stilart.</p> <p>Byggeriet er opført med 2 ekstra boligetager plus en tagterrasse med store taghuse, som ikke opfylder krav til at opretholde den bevaringsværdige bygnings oprindelige udtryk.</p> <p>Derudover er der sket en væsentlig forøgelse af både bygningens og vinduernes dimensioner. Mod øst er der sket en væsentlig udvidelse af bygningen ud mod Amager Strandvej. Mod nord er der planlagt en udvidelse af bygningen med store karnapper/vinduespartier.</p> | <p>Foto af den oprindelige bygning, Amager Strandvej 122</p>  |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Af fotos fremgår det tydeligt, hvordan den oprindelige bevaringsværdige lædervarefabrik ikke længere er til at genkende. Den er blevet væsentlig større, beklædt med nye stålkonstruktioner, nye betonelementer, og de røde mursten fra den oprindelige bygning er stort set fjernet.</p> <p>Beboerne i Strandgårdens sydlige fløj har købt deres boliger på baggrund af den gældende lokalplans bestemmelser med hensyn til den bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122.</p> | <p>Foto af bygning Amager Strandvej 122, september 2017</p>  |
| <p>Udvidelse af byggefelt mod Amager Strandvej</p> | <p>Bygningen Amager Strandvej 122 har udvidet byggefelt ud mod Amager Strandvej med en stålkonstruktion, som er sat uden på den oprindelige bygning. I alt en udvidelse med ca. 58 m² på 1. – 4. sal i alt ca. 232 m².</p> <p>TMKs begrundelse for at anbefale en dispensation for lokalplanen er, at skyggediagrammet viser, at nabobygningen er påvirkede af overskridelsen.</p> <p>Strandgårdens klageskrivelser til Københavns Kommune omhandler ikke skyggeforskel, men omhandler at den væsentlige udvidelse af byggefeltet, har reduceret havudsigten betydeligt for beboere i Strandgårdens sydlige del. Dette betyder samtidig en væsentlig forringelse af boligens værdi.</p> <p>I Naboorienteringen skriver TMK således: "Anbefaling af dispensation Forvaltningen vurderer, at skyggevirkningerne af det udvidede</p> | <p>Foto fra lejlighed i Strandgården. Det fremgår tydeligt at udbygningen har taget en væsentlig del af udsigten til Amager Strand</p>  |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>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.</p> <p>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”.</p> <p>Ovenstående ”Anbefaling af dispensation” mener vi ikke er en berettigede begrundelse da den ikke tager hensyn til det væsentlige argument, at beboere i Strandgården mister udsigt til Amager Strand.</p> | <p>Foto fra Amager Strandvej af bygningerne Amager Strandvej 122 og 112 (i baggrunden)</p>  <p>Foto af selve udbygning på Amager Strandvej 122</p>  |
| <p>Udvidelse af vinduespartier i hele bygningen og specielt på nordsiden af bygningen</p> | <p>Den oprindelige bygnings norrfacade havde små vinduer (ca. 1 m2), jf. foto til højre. De påtænkte vinduesfacader er opført med vinduespartier på ca. 18 m2 (9m x 2m). Konsekvensen vil blive store indbliksgener for beboere i Strandgården. Disse vinduespartier placeres i en karnap, der skal bygges til. Der henvises i øvrigt til næste afsnit.</p> | |

- I lokalplanens §6, stk. 15c, bestemmes det, at "Vindues- og dørhuller skal udføres i samme dimensioner, inddeling m.v. som oprindeligt."

- I skrivelse om Naboorientering står der endvidere at: Det fremgår af lokalplanens § 6, stk. 15, at "For de på tegning 1 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, sprusser, oplukkemåde og farver som oprindeligt, alternativt udskiftes til anden lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset den eksisterende arkitektur."

Beboere i Strandgårdens opgange K og L vil opleve betydelige indbliksgener ved opførelse af de store vinduespartier. Som det fremgår af foto vil kommende beboere med under 10 meters afstand kunne se direkte ind i lejligheder i Strandgården.


Ifølge lokalplanens paragraf 6, stk. 15 fremgår det også, at tagbelægninger skal udføres i materialer som oprindeligt og tagrender og nedløb skal udføres i zink. Dette harmonerer ikke med tagterrace og taghuse i beton. Vi ville forvente tagpaptage med svag rejning som det oprindelige.

Foto af den oprindelige bygning Amager Strandvej 122, hvor de små oprindelige vinduer tydeligt fremgår.



Foto fra lejlighed i Strandgården af bygningen Amager Strandvej 112, hvor det tydeligt fremgår at der er gjort klar lar til nye store vinduespartier. Der er ca. 10 meter mellem lejligheder i Strandgården og lejligheder på Amager Strandvej 122.



| | | |
|--|--|--|
| <p>Tilbygning af karnapper på nordsiden</p> | <p>Til trods for at den bevaringsværdige bygning jf. lokalplanen skulle bevare samme udtryk og dimensioner, har bygherre fået godkendelse til at tilbygge karnapper på 1,5m med de ovenfor beskrevne vinduespartier. Dette vil betyde</p> <ul style="list-style-type: none"> • at afstanden til naboerne i Strandgårdens sydlige del bliver meget lille (ca. 10m) • Meget stort gensidigt indkig (i de to forreste opgange i Strandgården) • Betydeligt reduceret havudsigt for de to bageste opgange i Strandgården. | <p>Se foto ovenfor. Denne del af bygning udbygges med karnapper på 1-1,5m. Foto er taget fra lejlighed overfor og viser tydeligt det store indkig, der bliver endnu større ved en yderligere udvidelse af bygningen.</p> |
| <p>Udvidelse af bygning udover lokalplanens tilladte +1-2 etager med tagterrasse inklusive store taghuse i beton</p> | <p>TMK vil godkende opførelsen af tagterrasse med taghuse på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af foto så opføres taghuse i beton, der er højere end én etagehøjde. Dette medfører en væsentlig forringelse af udsigten for lejligheder i Strandgårdens sydlige del.</p> <p>Tagterrassen opbygges endvidere med et brystværn i beton, der også tager mere udsigt end forventet.</p> | <p>Foto af taghuse der er opført i en sals højde i beton</p>  |
| <p>ØVRIGE BETRAGTNINGER</p> | | |
| <p>Beboere i Strandgården kan blive "part i sagen" ifølge Ombudsmanden blandt andet ift. indbliksgener</p> | <p>Ombudsmandens beskriver helt konkret i sin beretning (se link), at en nabo kan blive part i en sag vedr. en byggesag, hvis naboen udsættes for konkrete og væsentlig gener ifm. et byggeri.</p> <p>Beboere i Strandgården har derfor henvendt sig til Ombudsmanden for at få hans vurdering af sagen med</p> | <p>Link til Ombudsmanden beskrivelse ift. at blive part i en sag: http://beretning2010.ombudsmanden.dk/artikler/artikel6/</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>henvielse til at ombygning af ejendom Amager Strandvej 122 med store vinduespartier og karnapper med nord vil betyde væsentlige indbliksgener for beboere, der bor mod syd i Strandgården.</p> <p>Uddrag af Ombudsmandens beskrivelse ift. at blive part i en sag:</p> <p>PART I SAGEN</p> <p>En nabo kan kun gøre krav på at være part i en byggesag hvis byggeriet vil udsætte naboen for konkrete, væsentlige gener. Det er svært at sige hvor omfattende generne præcis skal være for at naboen har status som part i sagen. Det afgørende er, hvilke forandringer det påtænkte byggeri konkret vil medføre for naboen. Hvis der f.eks. ikke hidtil har været nogen indbliksgener hos naboen, vil naboen sandsynligvis være part i en sag om et nyt byggeri som vil medføre betydelige indbliksgener. Men hvis naboen i forvejen er udsat for betydelige indbliksgener, vil naboen formentlig ikke være part i en sag om et nyt byggeri som vil medføre at indbliksgenerne bliver lidt større end før. Det er jo kun hvis det nye byggeri i sig selv vil medføre (yderligere) konkrete, væsentlige gener for naboen, at naboen er part i sagen.</p> | |
| <p>Er det rimeligt at Københavns Kommune kan fortolke kompetencenormer til egen fordel?</p> | <p>I Naboorientering fra TMK står der blandt andet: <i>"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."</i></p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>TMK henviser i ovenstående til begrebet kompetencenormer, hvor kommunen åbenbart kan give sig selv kompetencenormer til at tillade eller godkende i bestemte situationer. Bestyrelsen og beboerne i Strandgården vil gerne se dokumentation i form af tidligere sager om, hvor vidt en kommune kan give sig selv lov til at fortolke sine egne beføjelser. Dette findes rimeligt taget i betragtning, at denne fortolkning kan udnyttes til kommunens egen fordel.</p> | |
|--|---|--|

BILAG

1. Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
2. Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
3. Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
4. Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
5. Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016
6. <https://www.amagerbladet.dk/lokaludvalg-betalere-uvildig-undersogelse-af-lokalplan-boevl/>

6

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 18. oktober 2017 13:08
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse Amager Strandvej 122
Vedhæftede filer: Indsigelse vedr. naboorientering d.29.09.2107.docx; Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 og opfølgning på Naboorientering d. 29092017 d. 08102017.pdf

Prioritet: Høj

Kategorier: Nina
AppServerName: kkedoc4
DocumentID: 2017-0249573-13
DocumentIsArchived: -1

Fra: martin rølling
Sendt: 18. oktober 2017 12:10
Til: TMFKP BU
Emne: Indsigelse Amager Strandvej 122
Prioritet: Høj

Jeg er beboer i nabobygningen til Amager strandvej 122 og er imod, at forvaltningen giver dispensationer i forhold til gældende lokalplan og dermed en udvidelse af bygningen Amager strandvej 122 i form af kamapper, tagterrasser og taghuse.

Venligst find indsigelse og dokumentation for indsigelsen.

Mvh.

Martin Rølling

Strandgården, Amager Strandvej 112

18. oktober 2017

INDSIGELSE

Vi ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne. Det kaldes en "fejl", at forvaltningen overså, at byggefeltet blev udvidet med hele 232 m², og en "procedurefejl", at der ikke er søgt dispensation eller lavet nabohøring.

Vi skal påpege, at Københavns Kommune Teknik - og Miljøforvaltning endnu engang, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikere, har givet byggetilladelse til en voldsom ombygning og udvidelse af den ifølge lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af billederne i det vedhæftede bilag er der intet tilbage af den oprindelige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående. Selvom det er strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen lavet flere procedurefejl, som forvaltningen selv beskriver i skrivelse med naboorientering dateret 29. september 2017, jf. citat

"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".

Disse omgørelser af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. I vedlagte notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården er hele sagsforløbet beskrevet, herunder henvisning til tidligere procedure fejl fra Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenserne, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Dengang lovede Morten Kabell at han ville tale med forvaltningen og sikre det ikke skete igen. Medlem af Trafik og Miljøudvalget Lars Weiss udtalte, "det er helt uacceptabelt at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan". Begge udtalte dengang, at de ikke ville have stemt for en dispensation.

Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m² udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik – og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss
3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begåede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse.

I vedlagte notat fra bestyrelsen i Strandgården er en samlet opsummering af hele sagsforløbet med dokumentation for vores påstande, der danner basis for denne indsigelse. Vores påstande er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Endelig vedlægges diverse klager og bilag, der henvises til i notatet.

Vi forventer svar fra Teknik og Miljøforvaltningens og de ansvarlige politikere. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation.

Med venlig hilsen

Bilag:

- Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården
- Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
- Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
- Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
- Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
- Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016

7

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 19. oktober 2017 08:59
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Bemærkninger til naboorientering Amager strandvej 122, sagsnr 2017-0249573
Vedhæftede filer: [Captia] Klage - ID 109935 - Klage - Klage vedr Københavns kommunes byggetilladels.docx (DOR5865328)(S).pdf; Afgorelse Planklagenavnet.pdf

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Cecilia Holmdahl
Sendt: 18. oktober 2017 22:58
Til: TMFKP BU
Emne: Bemærkninger til naboorientering Amager strandvej 122, sagsnr 2017-0249573

Bemærkninger til naboorienteringen
- ændring af bevaringsværdig bygning og
overskridelse af byggefelt på Amager Strandvej 122 (sagsnr 2017-0249573)

Som nabo til byggeriet i Amager strandvej 122 modsætter jeg mig de ændringer, der går udover det tilladte i henhold til lokalplanen, som projektet Cavalet house lægger op til.

Jeg mener at tilladelsen bør ændres således at byggeriet bringes i overensstemmelse med lokalplanen og til mindst mulig gene for naboerne.

Jeg vil henlede opmærksomheden på at jeg allerede i løbet af 2014 og 2015 har været i kontakt med kommunen vedr byggeplanerne for Amager strandvej 122 idet jeg og min familie påtænkte, og i maj 2014 købte, en bolig til opførelse i Amager strandvej 112, lige ved siden af den pågældende bygning.

Ved kontakt med kommunen år 2014 blev vi informeret om at bygningen, den gamle lædervarefabrik, var bevaringsværdig og at lokalplanen gav tilladelse til en påbygning på maksimalt to etager. En eventuel påbygning ville holde sig indenfor de samme etagearealer som eksisterende bygning.

Efter at vi købte lejlighed i projektet Strandgården, Amager strandvej 112, kom reklame for projektet Cavalet house, Amager strandvej 122. Vi kunne se at projektet der blev lagt op til, væsentligt ville ændre karakteren på bygningen Amager strandvej 122 - udvide den til alle sider, have store gulv til loft vinduer, store glaskarnapper mod nord og udover påbygning af to etager ville der komme tagterrasse med taghuse.

Siden sommeren 2015 har jeg været i kontakt med kommunen og er kommet med bemærkninger til projektet idet jeg ikke mener det holder sig indenfor lokalplanens rammer (se korrespondence på e-mail nedenfor). Vi har fortalt at bekymringerne er delt af andre kommende naboer der har købt endog meget dyre boliger, og at vi forventede en nabohøring.

Dette blev dog ikke tilfældet - kommunen gav byggetilladelse uden at orientere eller høre naboerne.

Grundet Planklagenævnets afgorelse bliver vi nu hørt i efterhånd, når byggeriet er langt fremskredet. Uagtet dette mener jeg at byggeriet bør bringes i overensstemmelse med lokalplanen og at dispensationer ikke skal gives.

Jeg henviser til mine bemærkninger til kommunen i 2015/16.
I korthed er disse:

Bygningen er af kommunen udpeget som bevaringsværdig.

På trods af meget klare bestemmelser i lokalplan Krimsvej om bevaringsværdige bygninger og hvordan ombygning skal ske i samme stil f.eks. med samme typer vinduer, vægbeklædning etc har kommunen tilladt at den gamle bygning i princippet bliver erstattet af en ny ved hjælp af en skal af stålbjælker. Der er næsten intet tilbage af den oprindelige bygning.

Bygningens små vinduer bliver erstattet af store panoramavinduer, istedet for røde mursten får bygningen hvidpudset facade etc. Bygningen bliver også udvidet - i lokalplanen gives ret til to etagers udvidelse, men derudover har kommunen godkendt tilføjelse af store glaskarnapper, stor tagterasse med flere store taghuse og en udvidelse udover byggefeltet.

Allt dette er godkendt af Teknik- og miljøforvaltningen uden at søge om dispensation og uden at naboer er blevet hørt på trods af de indkigs- og udsigtsgener projektet medfører.

Jeg er imod at den bevaringsværdige bygning fuldstændigt forsvinder, og bliver erstattet med en ny moderne bygning i en helt anden stilart.

Jeg er imod etablering af store panoramavinduer og karnapper.

Derudover er jeg imod, at kommunen tillader etablering af tagterasse, og i særdeleshed store taghuse. Den tilladelse til at bygge 1-2 ekstraetager, som lokalplanen giver, indeholder ikke pr. automatik en ret, at der derudover kan bygges en tagetage på.

Mange naboer i Strandgården (Amager strandvej 112) bliver meget påvirket af de ændringer af bygningen som kommunen i byggetilladelsen har bevilget fremfor alt i form af udbygningen af store karnapper med gulv til loft vinduer med det direkte indsyn det medfører og den udsigt der forsvinder, stor tagterasse med flere store taghuse i beton og derudover en overskridelse af byggefeltet der tager udsigt.

Den nu aktuelle situation minder om den med Nordtårnet for et par år siden. Dette tårn blev bygget for stort i forhold til lokalplanen, hvorefter det efterfølgende blev retligt lovliggjort. Det er kun ca. 50 meter fra Nordtårnet, at kommunen nu har givet den aktuelle byggetilladelse.

Jeg mener ikke at der skal gives dispensation. Jeg vil også minde om at der i marts 2015 blev besluttet at flere dispensationer ikke ville blive meddelt vedr lokalplan Krimsvej.

Man skal som borger kunne stole på en lokalplan. Og man skal som borger kunne stole på at blive hørt af kommunen, og at kommunen udviser hensyn overfor sine borgere.

venlig hilsen
Cecilia Holmdahl
Amager strandvej 112M, 3tv
2300 København

Bilag:
Klage til Planklagenævnet
Afgørelse fra Planklagenævnet

Från: Susan Lykke <suslyk@tmf.kk.dk>
Skickat: den 18 februari 2016 13:18
Till: 'Cecilia Holmdahl'
Ämne: SV: byggesag Amager Strandvej 122-1

Hej Cecilia,

Undskyld det har taget så lang tid.

Der er endnu ikke givet byggetilladelse til Amager Strandvej 122.

Vi har modtaget et revideret projekt der er i overensstemmelse med lokalplanens planlagte byggefelt - derved bliver afstanden mellem Strandgården og Amager Strandvej 122 større mod nord.

Når der udstedes en byggetilladelse vil du modtage en kopi af tilladelsen.

Med venlig hilsen
Susan Lykke
Arkitekt
Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Njalsgade 13, 5. sal, 5006
Postboks 348
2300 København S
Direkte

3366 5336

Email

suslyk@tmf.kk.dk<mailto:suslyk@tmf.kk.dk>

EAN

5798009493149

Fra: Cecilia Holmdahl
Sendt: 13. januar 2016 23:23
Til: Susan Lykke
Cc: Dan Borberg Mogensen
Emne: FW: byggesag Amager Strandvej 122-1

Hej Susan,

Vil i forlængelse af min nedenstående tidligere fremsendte mail høre hvad status er på byggesagen Amager strandvej 122, og de bekymringer og forbehold jeg nævner - og som jeg nu ved deles af mange af de andre kommende beboere i de 56 lejligheder i Strandgården (Amager strandvej 112).

På forhånd tak for svar.

Med venlig hilsen
Cecilia Holmdahl

(Øresundsvej 140H, 2300 København S)

From: 11>
To: suslyk@tmf.kk.dk<mailto:suslyk@tmf.kk.dk>
Subject: RE: byggesag Amager Strandvej 122-1
Date: Sun, 22 Nov 2015 22:47:11 +0100

Vedr. Amager strand vej 122

Som sagt, tak for tilsendte. Jeg formoder, at der skal være en høringsrunde før byggegodkendelse gives til dette projekt, men jeg vil alligevel allerede nu komme med et par bemærkninger.

Som kommende beboer i projektet Strandgården , Amager strandvej 112, kommer jeg fra næste år, at bo i en lejlighed i fløjen, der vender lige ud mod projektet Amager strandvej 122.

Jeg og min familie bliver meget kede af, såfremt bygningen Amager strandvej 122 gives tilladelse til at blive udvidet udover, hvad der kan forventes ud fra lokalplanen.

Bygningen er markeret som bevaringsværdig, og vi fik tidligere fra kommunen at vide, at den påbygning på to etager som lokalplanen lagde op til, ville holde sig indenfor det samme areal som nuværende etager.

Med baggrund i ovenstående synes vi, at det er mærkværdigt, hvis kommunen giver tilladelse til de store glaskarnapper, som projektet Cavalet-House lægger op til langs hele siden mod nord. Den gavl vender direkte mod Strandgården. De to bygninger kommer i forvejen at ligge meget tæt på hinanden (kommunen har også tidligere givet tilladelse til, at Strandgården blev rykket nogle meter mod syd således, at arealet mellem netop Strandgården og Amager strandvej 122 blev mindre). En stor karnap som projektet indeholder ville både give meget tættere indsyn til Strandgården og ville også indebære ringere udsigt for både Strandgårdens og øvrige beboere - karnapperne kommer til at ligge lige i den "udsigtskile" som passagen mellem Amager strandvej 112 och 122 indebærer.

Derudover er vi imod, at kommunen tillader etablering af tagterrasse, og i særdeleshed store taghuse. Den tilladelse til at bygge 1-2 ekstraetager på Amager strandvej 122, som lokalplanen giver, indeholder ikke pr. automatik en ret, at der derudover kan bygges en tagetage på. Vi henviser til lokalplanens §5, stk. 6., hvor det fremgår, at stokbebyggelse (hvilket vel den her bygning må betegnes som) i området højest må være i fem etager inklusive tagetage (til gengæld står f.eks. at for rækkehus gælder, at de kan udformes enten med skrå tage eller tagterrasser; og i alt må være to etager eksklusive tagetage; for karrébebyggelse gælder at den højest må være i syv etager inklusive tagetage, hvor etageantallet skal variere mellem 2 og 7 etager indenfor den enkelte karré).

Hvad gælder både behovet af karnapper og tagetage kan siges, at de kommende beboere i bygningen Amager strandvej 122, alle kommer til at have glimrende udsigt til både hav og strandpark fra hvert enkelt bolig, hvorfor disse ekstra udsigtsmuligheder, som karnapper og tagetage indebærer ikke er nødvendige. Til gengæld er de til stor gene for omkring liggende boliger, som på den måde både for indsynsgener og ødelagt den udsigt som ellers kunne forventes.

Generelt synes der en tendens til at bygherrer i disse tider prøver at udvide størrelsen af boligerne og kunne sælge boligerne for en højere værdi ved at indsætte karnapper og taghuse, som de så håber ikke rigtig bliver vurderet til at tælle ud over de oprindelige givne tilladelser.

Helt overordnet vil vi også henlede til lokalplanens §6, stk. 15, hvor der står om bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden. Heraf fremgår blandt andet, at ændringer skal tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, at vindues- og dørhuller skal etableres indenfor murværkets blændingsfelter, vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukkemåde og farver som oprindeligt alternativt udskiftes til anden lignende type, som er tilpasset den eksisterende arkitektur. Dette synes jeg ikke er tilfældet for Cavalet-House.

Jeg håber, at forvaltningen vil tage disse bemærkninger med i betragtningen, og holde fast i bestemmelserne i lokalplanen, når projektet vurderes. Jeg ønsker også, at blive orienteret når en beslutning bliver truffet i sagen.

Med venlig hilsen
Cecilia Holmdahl

> From: suslyk@tmf.kk.dk<mailto:suslyk@tmf.kk.dk>
> To: suslyk@tmf.kk.dk <mailto:suslyk@tmf.kk.dk> m>
> Subject: VS: Sender: Amager Strandvej 112-1
> Date: Tue, 27 Oct 2015 08:16:16 +0000
>
>
>
> -----Oprindelig meddelelse-----
> Fra: Carsten Westh
> Sendt: 26. oktober 2015 14:31
> Til: Susan Lykke
> Emne: Sender: Amager Strandvej 112-1
>
>
> Din meddelelse er klar til at blive sendt med følgende vedhæftede filer eller links:
>
> Amager Strandvej 112-1



København, d. 6 august 2016

Klage vedr. Københavns kommunes byggetilladelse, sagsnummer 514283, Amager strandvej 122

Jeg vil herved klage over den byggetilladelse, som Københavns kommune har givet til projektet Cavalet House på Amager strandvej 122, da jeg ikke mener, at den er i overensstemmelse med lokalplan 425.

Jeg klager som kommende beboer i nabobygningen, projektet Strandgården, Amager Strandvej 112, over følgende (pkt. 2), hvor jeg dog først vil nævne, hvorfor jeg mener klagefristen er overholdt (pkt.1).

1. Klagefrist

Jeg er lige kommet tilbage fra sommerferie, og har i løbet af denne modtaget et brev fra kommunen, "Svar på indsigelse" (sagsnummer 515177), hvor kommunen fortæller, at der den 9. juni 2016 er givet tilladelse til ny- og ombygning af matr 4107 SØ, Amager strandvej 122. Kopi af byggetilladelsen er vedlagt brevet.

Jeg har været i kontakt med kommunen gennem det sidste år gældende den pågældende sag og kommet med en indsigelse i sagen dateret d. 22 november 2016, hvor jeg også gjorde klart, at jeg ønskede en orientering, når beslutning træffes i sagen. I e-post d. 18 februar 2016 bekræfter arkitekt Susan Lykke fra TMF, at jeg vil modtage kopi af byggetilladelsen ved udstedelsen.

Al korrespondence i sagen mellem mig og TMF er foregået pr. e-mail, men brev inkl. byggetilladelse er sendt med almindelig post.

Brevet til undertegnet (vedlagt byggetilladelsen) er dateret d. 28. juni 2016, og kuverten er poststempelt d. 6. juli 2016. Da jeg tog afsted på ferie d. 10. juli 2016, var brevet ikke ankommet, og er altså tidligst modtaget i postkassen d. 11. juli 2016 (selvom jeg altså først reelt har modtaget den i dag ved hjemkomst fra ferien).

På baggrund heraf mener jeg, at klagefristen på fire uger er overholdt.

2. Klage

Jeg og min familie købte i maj 2014 en lejlighed i projektet Strandgården, Amager Strandvej 112, hvor vi kommer til at bo i en lejlighed i fløjen, der vender lige ud mod projektet Amager strandvej 122.

Jeg mener ikke, at bygningen (ny- og ombygning), som byggetilladelsen er givet til, er i overensstemmelse med planen for området.

Bygningen er markeret som bevaringsværdig. At en bygning er markeret som bevaringsværdig må formodes betyde, at kommunen har ønsket den bevaret i des originale stil for at på den måde skabe en varieret bydel, der ikke kun består af nybyggeri. Det projekt der nu gives tilladelse til forandrer fuldstændig udformningen af bygningen både i stil, form og størrelse.

Vi er imod tilladelsen til at bygge store glaskarnapper langs hele nordsiden. Gavlen med karnapper vender direkte mod Strandgården og vores bolig. De to bygninger kommer i forvejen til at ligge meget tæt på hinanden (kommunen har også tidligere givet tilladelse til, at Strandgården blev rykket nogle meter mod syd således, at arealet mellem netop Strandgården og Amager strandvej 122 blev mindre). En stor karnap som projektet indeholder vil både give meget tættere indsyn til Strandgården og vil også indebære markant ringere udsigt for både Strandgårdens og øvrige beboere i området bagved – karnapperne kommer til at ligge lige i den "udsigts-kile", som passagen mellem Amager strandvej 112 og 122 indebærer.

Når man som køber af lejlighed studerer lokalplan og kan se, at det er muligt at bygge ovenpå, så regner man ikke med, at der vil blive bygget karnapper uden på bygningen, som gør bygningen større end den pt. er. Vi har også tidligere fra kommunen fået at vide, at den påbygning på to etager som lokalplanen lagde op til, ville holde sig indenfor har det samme areal, som eksisterende etager.

Derudover mener vi ikke, at etablering af tagetage (taghuse og tagterasser) er i overensstemmelse med planen. Den tilladelse til at bygge 1-2 ekstraetager på Amager strandvej 122, som lokalplanen giver, indeholder ikke en ret til, at der derudover kan bygges en tagetage på. Vi henviser til lokalplanens §5, stk. 6, hvor det fremgår, at stokbebyggelse i området højest må være i fem etager *inklusive* tagetage (til gengæld står f.eks. at for rækkehus gælder, at de kan udformes enten med skrå tage eller tagterasser; og i alt må være to etager *eksklusive* tagetage; for karrébebyggelse gælder at den højest må være i syv etager *inklusive* tagetage, hvor etageantallet *skal* variere mellem 2 og 7 etager indenfor den enkelte karré).

Hvad gælder både behovet for karnapper og tagetage kan siges, at de kommende beboere i bygningen Amager strandvej 122, alle kommer til at have fantastisk udsigt til både hav og strandpark fra hver enkelt bolig, hvorfor disse ekstra udsigtsmuligheder, som karnapper og tagetage indebærer ikke er nødvendige. Til gengæld er de til stor gene for omkring liggende boliger, som på den måde både får indsynsgener og ødelagt den udsigt, som ellers kunne forventes.

Helt overordnet vil vi også henlede til lokalplanens §6, stk. 15, hvor der står om bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden. Heraf fremgår blandt andet, at ændringer skal tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, at vindues- og dørhuller skal etableres indenfor murværkets blændingsfelter, vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukkemåde og farver som oprindeligt alternativt udskiftes til anden lignende type, som er tilpasset den eksisterende arkitektur. Dette mener vi ikke er tilfældet for projektet. I dag er der meget små vinduer, der vender mod nord (dvs mod Amager strandvej 112), og nu er der i stedet for givet tilladelse til at etablere panoramavinduer. Det er alt andet end lignende type, og passer ikke til bygningens originale stand.

Jeg ønsker, at nævnet tager disse bemærkninger i betragtning og revurderer den tilladelse der er givet.

Venlig hilsen

Cecilia Holmdahl

Øresundsvej 140H, 1tv, 2300 København S (kommende beboer Amager strandvej 112)



16. august 2017
Sagsnr. NMK-33-03790
KlageID: 109935
JLA-NH

AFGØRELSE

i klagesag over Københavns Kommunes afgørelse om, at ombygning af ejendom er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425

Københavns Kommune har den 9. juni 2016 truffet indirekte afgørelse om, at ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S, er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425. Planklagenævnet har modtaget en klage over afgørelsen.

Planklagenævnet ophæver den indirekte afgørelse og hjemviser sagen til fornyet behandling i Københavns Kommune.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet¹. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

PLANKLAGENÆVNET

Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR nr. 37795526
EAN nr. 5798000026070
nmkn@naevneshus.dk
naevneshus.dk

¹ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet

Klagen til Planklagenævnet

Københavns Kommunes afgørelse er den 6. august 2016 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af en omboende til ejendommen. Sagen er pr. 1. februar 2017 overført til Planklagenævnet jf. § 14, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Klager har navnlig anført, at ombygningen, der er givet tilladelse til, ikke er i overensstemmelse med lokalplan nr. 425 "Krimsvvej".

Sagens oplysninger

Plangrundlaget

Ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S, er omfattet af lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" med tillæg nr. 1 og 2. Det fremgår af tegning nr. 1 i lokalplanen, at ejendommen er kategoriseret som en bygning, der forudsættes bevaret.

Lokalplanen fastlægger i § 3, stk. 1, områdets anvendelse:

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

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 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."

Om bebyggelsens ydre fremtræden er det i lokalplanen § 6 bestemt at:

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. 15:

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

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

Kommunens afgørelse

Københavns Kommune har den 9. juni 2016 udstedt byggetilladelse til indretning af den eksisterende erhvervsbygning på Amager Strandvej 122 til beboelse med en åben stueetage med plads til cykler o.l. og at tilføje 2 nye etager og indrette en fælles og privat tagterrasse således, at bygningens samlede etageareal fremover udgør ca. 3.400 m². Der indrettes en ny kælder med plads til 25-27 biler.

Ombygningen omfatter etablering af to nye etager og indretning af i alt 24 boliger på mellem 114 - 175 m² fordelt med 6 boliger pr. etage og en karnap fra 1. – 4. sal. Stueetagen åbnes og anvendes til cykelparkering og affaldsrum indrettes også i stueetagen. Den eksisterende kælder indrettes med pulterrum, teknik og lager. Der indrettes en ny kælder med plads til parkering. Der indrettes en fælles tagterrasse på ejendommens tag hvor der opstilles 10 transparente eller translucente taghuse hvor af nogle er private og nogle lejemaal har adgang til private tagterrasser.

Kommunen har i forbindelse med byggetilladelsen meddelt dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 2, om at bygningsoverflader skal udføres i naturlige genanvendelige materialer. Kommunen har ikke meddelt andre dispensationer fra lokalplanen i forbindelse med byggetilladelsen.

Klagen

Klager gør gældende, at ejendommen på Amager Strandvej 122 er bevaringsværdig, og at der må være en formodning for, at bygningen skal bevare sin originale stil. Klager gør tillige gældende, at den påtænkte ombygning ændrer bygningens stil, form og størrelse markant.

I forhold til glaskarnapperne på nordsiden af bygningen, gør klager gældende, at disse kommer til at ligge tæt på klagers lejlighed og medfører tættere indsyn til klagers lejlighed. Derudover forringes udsigten markant, ligesom karnapperne ikke er nødvendige.

I forhold til opførelse af taghuse og tagterrasser, gør klager gældende, at lokalplanen ikke indeholder en ret hertil. Klager henviser ligeledes til lokalplanens § 5, stk. 6, i relation til nærmere bestemmelser om bygningsetager for stokbebyggelse. Klager anfører tillige, at det ikke er nødvendigt med taghuse og tagterrasse.

Klager gør afslutningsvis gældende, at etableringen af panoramavinduer på nordsiden af bygningen er i strid med lokalplanens § 6, stk. 15. Klager fremhæver især, at der i bygningen, forinden eventuel ombygning, er små vinduer på nordsiden, hvorfor der ikke er mulighed for at isætte karnapper med panoramavinduer.

Kommunes bemærkninger

Københavns Kommune har den 9. september 2016 indsendt deres bemærkninger til klagen.

Kommunen gør indledningsvis gældende, at ejendommen er omfattet af lokalplanens § 5, stk. 3, hvorfor det kræver tilladelse såfremt der skal ske nedrivning, ombygning eller ændring af bevaringsværdige bygninger, herunder ejendommen beliggende Amager Strandvej 122.

Kommunen gør opmærksom på, at der i lokalplanens § 5, stk. 3, henvises til lokalplanens § 6, stk. 13, hvilket beror på en fejl, da der rettelig bør henvises til § 6, stk. 15, som vedrører bevaringsværdige bygninger.

Kommunen har anført, at ansøgningen om byggetilladelse er vurderet efter lokalplanens § 6, stk. 1 og 3.

Kommunen har endvidere oplyst, at det beror på en fejl, at der i byggetilladelsen også er henvist til § 6, stk. 15.

Kommunen har ved vurderingen af ansøgningen navnlig lagt vægt på, at ombygningen respekterer bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk og at påbygningen skaber en god helhedsvirkning.

I forhold til karnapperne, oplyser kommunen, at lokalplanen ikke regulerer dette for så vidt angår eksisterende bygninger og påbygninger. Kommunen har vurderet, at karnapperne mod nord fra 1. – 4. sal skaber en god helhedsvirkning med resten af bygningen.

I relation til etablering af tagterrasse og taghuse oplyser kommunen, at lokalplanens § 5, stk. 6, ikke finder anvendelse på forholdet, da denne vedrører stokbebyggelse, hvilket ikke gør sig gældende for Amager

Strandvej 122. Kommunen oplyser endvidere, at taghuse og tagterrasse ikke kan betragtes som en selvstændig etage.

Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens² § 58, stk. 1, nr. 3, kan Planklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med kommunens afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om kommunens afgørelse om udstedelse af byggetilladelse er i overensstemmelse med lokalplan nr. 425 "Krimsvvej" og dermed planloven.

Planklagenævnet kan således ikke tage stilling til, om kommunens afgørelse er rimelig eller hensigtsmæssig set i forhold til klagers interesser.

Planklagenævnet har heller ikke kompetence til at tage stilling til spørgsmål om fortolkning af bygningsreglementet og byggeloven, herunder klagepunktet om indbliksgener. Disse spørgsmål hører under Statsforvaltningen.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende overfor borgerne. Det betyder at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

En bestemmelse i en lokalplan må derfor - for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse - være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej.

En bestemmelse i en lokalplan kan være formuleret som en såkaldt kompetencenorm, som giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret som en hovedregel, hvormed en disposition er umiddelbart tilladt, men med en mulighed for kommunen til efter en konkret vurdering at tillade også andre dispositioner. Bestemmelsen kan også være formuleret sådan, at hovedreglen er et forbud, men at kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade bestemte dispositioner. Kommunens udnyttelse af sådanne kompetencenormer skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og under iagttagelse af bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

² Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere ændringer

Planklagenævnet har forstået Københavns Kommunes afgørelse om byggetilladelse af 9. juni 2016 således, at byggeprojektet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Københavns Kommune har henvist til, at ansøgningen om byggetilladelse er behandlet i henhold til lokalplanens § 6, stk. 3.

Klager har gjort gældende, at ansøgningen skal vurderes efter lokalplanens § 6, stk. 15, jf. lokalplanens § 5, stk. 3.

Planklagenævnet bemærker, at både lokalplanens § 5, stk. 3, og § 6, stk. 3, er kompetencenormer som beskrevet ovenfor, og tilladelse til ombygning, ændring og påbygning af ejendommen kræver derfor, at der gennemføres en dispensationsprocedure i overensstemmelse med planlovens §§ 19 og 20.

På denne baggrund ophæver Planklagenævnet Københavns Kommunes indirekte afgørelse af 9. juni 2016 om, at ombygning af ejendommen beliggende Amager Strandvej 122, 2300 København S, er umiddelbart tilladt efter lokalplan nr. 425.

Sagen hjemvises til Københavns Kommune for fornyet behandling, idet kommunen under iagttagelse af planlovens § 20 om forudgående naboorientering må træffe afgørelse om, hvorvidt kommunen ønsker at meddele dispensation fra lokalplanen til byggeriet.

Planklagenævnet har ikke herved taget stilling til, om ansøgningen om byggetilladelse skal behandles efter lokalplanens § 6, stk. 15, jf. § 5, stk. 3, eller § 6, stk. 3.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.



Carsten Munk-Hansen
Formand

Afgørelsen er sendt til:

- Cecilia Eva Maria Holmdahl, Øresundvej 140H, 1. tv. 2300 København S,
- Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Byplan Indre, Njalsgade 13, 2300 København S, sagsnr. 2016-0318716, bygninger@tmf.kk.dk
- CFP Ejendomme, Værftsvej 51, 4600 Køge, info@cfpgroup.dk

8

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 19. oktober 2017 08:59
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Naboorientering - Amager Strandvej 122

Fra: Bjarne Andersen
Sendt: 19. oktober 2017 00:15
Til: TMFKP BU
Emne: Naboorientering - Amager Strandvej 122

Sagsnr. 2017-0249573

Jeg ønsker at Amager Strandvej 122 fremstår som en bevaringsværdig bygning, hvor den nye bygning afspejler intentionerne for en bevaringsværdig bygning - nemlig at kunne genkende store dele af den gamle bygning i den nye bygning. Dette er ikke tilfældet.

Da bygherre ikke har kunne få lov til at rive den bevaringsværdige bygning ned, har man bygget en ny bygning uden på den gamle for at kunne få lov til at opføre og sælge ejerlejligheder.

Den nye bygning er dog tænkt som en moderne bygning med store glaskarnapper, store udsigtsvinduer, taghuse, mm, som gør at det i praksis ikke længere har noget med den oprindelige bygning at gøre - ud over at der måske godt gemt bag de nye facader kan være enkelte gamle mursten gemt.

I det hele taget er det tydeligt, at bygherre gør alt for at opføre og sælge moderne nye lejligheder, hvor bygningens bevaringsværdige status har været en kreativ og teknisk udfordring som skulle forsøgt klares for at gøre dette. Her har Teknik- og Miljøforvaltningen ikke kunne eller ville give bygherre det fornødne modspil og kræve de fornødne ting i forhold til lokalplanen, men har ladet bygherre løbe om hjørne med dem.

Resultater af det bliver - med mindre politikere og/eller forvaltning træder i karakter - at:

- Bygningen ikke bærer særlige aftryk fra den oprindelige bevaringsværdige bygning
- Os naboer får mere indsyn og dårligere udsyn end hvad stillet i udsigt ud fra lokalplanen
- Der igen med tilbagevirkende kraft lovliggøres fejl lavet af TMF på bekostning af naboer og lokalplan
- Tilliden til vedtagne Krimsvej lokalplaner og procedurer omkring disse endnu engang får et knæk

Med venlig hilsen
Bjarne Andersen
Amager Strandvej 112M, 3tv

[Skickat från Yahoo Mail för iPad](#)

9

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 19. oktober 2017 12:29
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122
Vedhæftede filer: Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 og opfølgning på Naboorientering d. 29.09.2017 d. 08102017.pdf; ATT00001.htm; Afgørelse af Planklageknævnet 16082017.pdf; ATT00002.htm; Brev fra Morten Kabell som svar på klage 19.09.2017.pdf; ATT00003.htm; Klage til KBH kommune vedr. tilladelse til ombygning 30.08.2017.pdf; ATT00004.htm; mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården_ februar 2016.pdf; ATT00005.htm; Naboorientering KBH kommune vedr. Amager Strandvej 122 29092017.PDF; ATT00006.htm; IMG_0564.jpeg; ATT00007.htm

Fra: kurt rude olsen
Sendt: 19. oktober 2017 12:02
Til: TMFKP BU
Emne: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122

Vi ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne. Det kaldes en "fejl", at forvaltningen overså, at byggefeltet blev udvidet med hele 232 m², og en "procedurefejl", at der ikke er søgt dispensation eller lavet nabohøring.

Vi skal påpege, at Københavns Kommune Teknik - og Miljøforvaltning endnu engang, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne, har givet byggetilladelse til en voldsom ombygning og udvidelse af den ifølge lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af billederne i det vedhæftede bilag er der intet tilbage af den oprindelige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående. Selvom det er strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen lavet flere procedurefejl, som forvaltningen selv beskriver i skrivelse med naboorientering dateret 29. september 2017, jf. citat

"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".

Disse omgælder af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. I vedlagte notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården er hele sagsforløbet beskrevet, herunder henvisning til tidligere procedure fejl fra

Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenserne, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Dengang lovede Morten Kabell at han ville tale med forvaltningen og sikre det ikke skete igen. Medlem af Trafik og Miljøudvalget Lars Weiss udtalte, ”det er helt uacceptabelt at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan”. Begge udtalte dengang, at de ikke ville have stemt for en dispensation.

Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m² udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton. I følge lokalplanen skal tagkonstruktionen udføres som oprindeligt. det vil sige i tagpapkonstruktion med afvanding til zink tagrender og nedløb. Dvs INGEN tagterrasse.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik – og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss
3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begærede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse.

I vedlagte notat fra bestyrelsen i Strandgården er en samlet opsummering af hele sagsforløbet med dokumentation for vores påstande, der danner basis for denne indsigelse. Vores påstande er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Det må også være juridisk uholdbart, at man i forbindelse med en klage pludselig finder ud af, at det er en ”fejl” at byggetilladelsen henviser til et helt centralt afsnit i lokalplanen, nemlig kravene til bevaringsværdige bygninger. De eneste der har interesse i se bort fra dette er bygherren. Det er helt uforståeligt, at forvaltningen har valgt dette – særligt fordi de i denne sag ved ”en fejl” ikke har bedt politikerne om dispensation.

Vi mener, at Teknik- og Miljøforvaltningen handler utroværdigt og ansvarspådragende både juridisk og økonomisk. Endvidere bør politikerne - med Frank Jensen i spidsen - sørge for at man nu og fremover kan stole på, at en lokalplan står til troende og og de demokratiske rettigheder bevares.

Endelig vedlægges diverse klager og bilag, der henvises til i notatet.

Vi forventer svar fra Teknik og Miljøforvaltningens og de ansvarlige politikere. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation.

9

Med venlig hilsen

Grethe og Kurt Rude Olsen

Amager Strandvej 112L, 4.[tv.](#), 2300 Kbh. S.

Telefon:

Bilag:

- Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården
- Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
- Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
- Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
- Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017

- Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016

- Billede af taghusene pr 19/10 2017 som reelt er etage nr 3 bygget ovenpå.



10

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 19. oktober 2017 12:30
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122 fra Mikael Barfod
Vedhæftede filer: Indsigelse Nabohøring.Barfod_19Oct17.pdf; Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 .pdf; Afgørelse af Planklageknævnet 16082017.pdf; Brev fra Morten Kabell som svar på klage 19.09.2107.pdf; Klage til KBH kommune vedr. tilladelse til ombygning 30.08.2017.pdf; mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården_ februar 2016.pdf; Naboorientering KBH kommune vedr. Amager Strandvej 122 29092017.pdf

Fra: |
Sendt: 19. oktober 2017 12:25
Til: TMFKP BU
Cc: |
Emne: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122 fra Mikael Barfod

Teknik- og Miljøforvaltningen Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Vedr: Københavns Kommunes skrivelse af 29-09-2017, Sagsnr. 2017-0249573, Dokumentnr. 2017-0249573-3, underskrevet af Merete Andersen

Ref. : Matr.nr. 4195 Sundbyøster

På vegne af min kone Maxia Barfod (i kopi) og undertegnede indsender jeg hermed indsigelse vedr. Naborientering den 29. september 2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Indsigelsen består af to dele:

1. En overordnet skrivelse underskrevet af min kone og jeg selv
2. Et fællesnotat udarbejdet i samarbejde med andre beboere af Strandvej 112 berørt af byggeriet Amager Strandvej 122. Dette notat har detaljerede billeder af problemerne og har 5 bilag, som ligeledes er vedlagt.

Jeg håber inderligt at Kommunen vil tage vores og andre beboeres råb om hjælp alvorligt i denne naborøring,

Med venlig Hilsen

Mikael Barfod
Amager Strandvej 112L, 2.tv
2300 København S, DENMARK
Mobil(e):
E-mail: "

10

Mikael & Maxia Barfod
Amager Strandvej 112L, 2 TV,
2300 Copenhagen S, DENMARK
Mobile: + 45 33 33 15 15
E-mail

København, den 19. oktober 2017

Teknik- og Miljøforvaltningen Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Vedr: Københavns Kommunes skrivelse af 29-09-2017, Sagsnr. 2017-0249573, Dokumentnr. 2017-0249573-3, underskrevet af Merete Andersen

Ref. : Matr.nr. 4195 Sundbyøster

Beklageligvis har Københavns Kommunes Miljø- og Teknikforvaltning, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne, givet byggetilladelse til en voldsom ombygning af den ifølge lokalplanen ellers bevaringsværdige bygning Cavalet House på Amager Strandvej 122. Denne bygges højere end tilladt, byggefeltet overskrides og den udstyres med voldsomme karnapper selvom lokalplan og byggetilladelse siger, at vinduer skal holde sig inden for de oprindelige vinduesrammer. Lokalpolitikkerne har ikke givet dispensation til noget af dette og der har heller ikke været gennemført den lovpligtige nabohøring.

De nærmeste naboer på sydsiden af Amager Strandvej 112 har købt en lejlighed med havudsigt i god tro og i fuld tiltro til lokalplanen. Den ulovlige tilbygning af Cavalet House betyder imidlertid, at vi mister betydelig havudsigt og udsyn og, for at føje spot til skade, får vi nu indkig fra de nye store karnapper og taghuse, i nogle tilfælde fra en afstand af kun 8 m, så vidt jeg forstår planerne.

For to år siden skete der tilsyneladende nøjagtigt det samme med det nærliggende "Nordtårnet". Metoden var helt identisk - og dengang undskyldte forvaltningen og den ansvarlige bormester Morten Kabell og Lars Weiss lovede det ikke kunne ske igen. Men nu sker det faktisk igen. Og med store negative konsekvenser for naboerne. Planklagenævnet har underkendt Københavns Kommune, men kommunen er tydeligt ligeglad med denne underkendelse. Kommunen kalder overskridelsen en "fejl", som de ikke tidligere har opdaget. De kalder det også en "fejl", at de i byggetilladelse har henvist til kravene i lokalplanen og ikke kun til den bestemmelse, der giver kommunen ret til at skønne. Sidst men ikke mindst skriver forvaltningen at tagterrasser og karnapper slet ikke er reguleret af lokalplanen. Man må altså forstå det på den måde, at man altid kan bygge tagterrasser og karnapper på huse uanset hvad lokalplanen siger.

Herudover påstås det af forvaltningen, at de beskrevne ændringer ikke medfører betydelige gener for beboerne i Amager Strandpark med henvisning til skyggediagrammer, der kun har lidt med sagen at gøre.

Den ansvarlige borgmester Morten Kabell har i et brev svaret, at han har sympati for naboernes frustrationer over at lokalplanen omgås. Men der er endnu ingen tilkendegivelser af, at han har konkrete planer for at stoppe eller mindske ulovlighederne.

Jeg er bange for at Franz Kafka ville være stolt af en forvaltning som gentagende gange foretager absurde ændringer af lokalplanen på Krimssvej til skade for naboerne, samtidigt med at politikere tilsyneladende føres bag lyset af forvaltningen, når denne påstår, at ændringerne ikke har nogen betydning for naboerne.

Den beskrevne situation er helt uden tvivl en voldsom forringelse af de lejligheder, vi lige er flyttet ind i og som vi i mange tilfælde har investeret den surt tjente familieformue i. Værdiforringelsen i denne forbindelse har samme effekt som en ekspropriation, men i stedet for erstatning får ejerne at vide, at Kommunens fejl bliver legitimeret med tilbagevirkende kraft, hvilket er helt uhørt i dansk retspraksis.

Den gode nyhed er imidlertid, at der stadig kan rettes op på denne misere. Byggeriet af Cavalet House er ikke nået så langt, så karnapper og taghuse kan undgås, hvis kommunen og politikere handler korrekt og i overensstemmelse med lokalplaner og ikke længere blindt følger bygherrerens interesser for en maksimal bygningstæthed. Kommunen er efter min mening helt klart forpligtet til at sikre retssikkerheden for borgerne både i den konkrete sag og som præcedens for fremtidige sager af samme karakter. Forvaltningen og bygherrerne kan ikke blive ved med at handle i strid med de vedtagne lokalplaner og "tilpasse" dem til skade for borgerne? Hvis man ikke længere stole på lokalplanerne er dette et oplagt emne i den nuværende kommunalvalgskampagne.

Jeg henviser til det vedlagte fællesnotat fra de berørte beboere på Amager Strandvej 112, som indeholder overbevisende billedmateriale samt 5 bilag.

Som afslutning vil jeg indtrængende opfordre kommunen til at gøre 'det rigtige' i denne sag som beskrevet ovenfor.

Med venlig hilsen

Mikael Barfod

Maxia D. Barfod



Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 20. oktober 2017 09:14
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse
Vedhæftede filer: Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 og opfølgning på Naboorientering d. 29092017 d. 08102017.pdf; ATT00001.htm; PastedGraphic-1.tiff; ATT00002.htm

Kategorier: Nina
AppServerName: kkedoc4
DocumentID: 2017-0249573-18
DocumentIsArchived: -1

Fra: Rie Lund Rosenkilde
Sendt: 19. oktober 2017 17:12
Til: TMFKP BU
Cc:
Emne: Indsigelse

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for byggeplanlægning, Indre By
1505 København V
(cc Claus Lund Rosenkilde samt formand for ejerforeningen Lone Rasmussen,)

19. oktober 2017

INDSIGELSE

Vi ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne. Det kaldes en "fejl", at forvaltningen overså, at byggefeltet blev udvidet med hele 232 m², og en "procedurefejl", at der ikke er søgt dispensation eller lavet nabohøring.

Vi skal påpege, at Københavns Kommune Teknik - og Miljøforvaltning endnu engang, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne, har givet byggetilladelse til en voldsom ombygning og udvidelse af den ifølge lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af billederne i det vedhæftede bilag er der intet tilbage af den oprindelige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående. Selvom det er strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen lavet flere procedurefejl, som forvaltningen selv beskriver i skrivelse med naboorientering dateret 29. september 2017, jf. citat

"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".

Disse omgørelser af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. I vedlagte notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården er hele sagsforløbet beskrevet, herunder henvisning til tidligere procedure fejl fra Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenserne, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Dengang lovede Morten Kabell at han ville tale med forvaltningen og sikre det ikke skete igen. Medlem af Trafik og Miljøudvalget Lars Weiss udtalte, "det er helt uacceptabelt at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan". Begge udtalte dengang, at de ikke ville have stemt for en dispensation.

Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m² udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik - og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss

3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begåede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse.

I vedlagte notat fra bestyrelsen i Strandgården er en samlet opsummering af hele sagsforløbet med dokumentation for vores påstande, der danner basis for denne indsigelse. Vores påstande er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Endelig vedlægges diverse klager og bilag, der henvises til i notatet.

Vi forventer svar fra Teknik og Miljøforvaltningens og de ansvarlige politikere. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation.

Med venlig hilsen
Rie & Claus Lund Rosenkilde
Amager Strandvej 112N, 1tv
2300 København S

Bilag:

- Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården
- Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
- Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
- Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
- Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
- Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 20. oktober 2017 09:14
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Høringssvar vedr. Amager Strandvej 122

Fra: Christina Bilstrup
Sendt: 19. oktober 2017 19:06
Til: TMFKP BU
Emne: Høringssvar vedr. Amager Strandvej 122

Hvad skal vi med lokalpolitikere, når Københavns Kommune alligevel gør, som det passer dem?

Indsigelse i forlængelse af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltnings naboorientering vedr. byggeriet på Amager Strandvej 122, 2300 København S.

På trods af at byggeriet på Amager Strandvej 122 (den gamle, bevaringsværdige læderfabrik) er i strid med lokalplanen og byggetilladelsen, og at Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning indrømmer at have begået flere fejl – herunder manglende dispensation til afvigelse af byggefeltet (forøget med 232 kvadratmeter), manglende nabohearing m.m. – frikender kommunen sig selv. Det er fuldkommen vanvittigt, at man beslutter at lovliggøre disse overtrædelser, selvom man indrømmer at have begået fejl.

I andre sager, hvor der begås overtrædelser, kaldes uvildige ind for at bedømme, om det er sket 'i god tro'. Her er der ikke tale om en "enlig svale", og det er således heller ikke sket i god tro. Det er f.eks. kun to år siden, det samme gjorde sig gældende i forhold til 'Nordtårnet', Amager Strandvej 114, 2300 København S, hvor der også blev bygget større, end der var tilladelse til, og opsat karnapper – præcis som det nu sker i den gamle læderfabrik! Dengang valgte forvaltningen og politikere at godkende byggeriet med løfter om, at det aldrig ville ske igen. Men det gør det altså nu. – Og så er det jo lettere at få tilgivelse end tilladelse, IGEN!

At jeg har købt en bolig under falske forudsætninger, er én ting, væsentlig vigtigere er spørgsmålet: Hvor er vi henne, hvis vi bare gør, som det passer os og derefter 'frikender/giver dispensation' for vores **egne** overtrædelser. Og hvis Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning kan gøre det, kan jeg så også, hvis jeg overtræder bestemmelser?

Det er på tide, at den slags metoder, som Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning og bygherrerne i grådighedens navn benytter sig af, stopper. Man kan ikke gentagne gange begå den slags fejl og så bare give sig selv dispensation.

At det handler om penge og 'venskaber' er der vist ingen, der er i tvivl om.

Med venlig hilsen

Christina Bilstrup
Amager Strandvej 112 M, 2 mf.
2300 Kbh. S

Jeg vedhæfter ingen bilag, da I allerede har dem.

13

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 20. oktober 2017 09:14
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse Amager Strandvej 122

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: |
Sendt: 19. oktober 2017 22:34
Til: TMFKP BU
Emne: Indsigelse Amager Strandvej 122

Gregers Gjersøe
Amager Strandvej 112M, 1.MF
2300 København S

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for byggeplanlægning, Indre By
1505 København V

Amager, den 19. oktober 2017

Indsigelse

Undertegnede er beboer i nabobygningen til Amager strandvej 122. Jeg modsætter mig på det kraftigste at forvaltningen giver dispensationer i forhold til gældende lokalplan, og jeg er meget imod en udvidelse af bygningen Amager Strandvej 122 i form af karnapper, tagterrasser og taghuse.

Med venlig hilsen

Gregers Gjersøe

14

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 20. oktober 2017 09:30
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse vedr. naboorientering den 29.09.17 om omhandlende byggeri på Amager Strandvej 112.

Kategorier: Nina
AppServerName: kkedoc4
DocumentID: 2017-0249573-21
DocumentIsArchived: -1

Fra: Elwira Mirabel
Sendt: 20. oktober 2017 09:19
Til: TMFKP BU
Emne: Indsigelse vedr. naboorientering den 29.09.17 om omhandlende byggeri på Amager Strandvej 112.

Jeg ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne. Det kaldes en "fejl", at forvaltningen overså, at byggefeltet blev udvidet med hele 232 m², og en "procedurefejl", at der ikke er søgt dispensation eller lavet nabohøring.

Vi skal påpege, at Københavns Kommune Teknik - og Miljøforvaltning endnu engang, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne, har givet byggetilladelse til en voldsom ombygning og udvidelse af den ifølge lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122. Som det fremgår af billederne i det vedhæftede bilag er der intet tilbage af den oprindelige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående. Selvom det er strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen lavet flere procedurefejl, som forvaltningen selv beskriver i skrivelse med naboorientering dateret 29. september 2017, jf. citat

"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".

Disse omgørelser af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. I vedlagte notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården er hele sagsforløbet beskrevet, herunder henvisning til tidligere procedure fejl fra Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenserne, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Dengang lovede Morten Kabell at han ville tale med forvaltningen og sikre det ikke skete igen. Medlem af Trafik og Miljøudvalget Lars Weiss udtalte, "det er helt uacceptabelt at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan". Begge udtalte dengang, at de ikke ville have stemt for en dispensation.

Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m² udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik – og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss
3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begåede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse.

I vedlagte notat fra bestyrelsen i Strandgården er en samlet opsummering af hele sagsforløbet med dokumentation for vores påstande, der danner basis for denne indsigelse. Vores påstande er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Endelig vedlægges diverse klager og bilag, der henvises til i notatet.

Vi forventer svar fra Teknik og Miljøforvaltningens og de ansvarlige politikere. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation.

Med venlig hilsen

Elwira Mirabel Malowanczyk

Amager Strandvej 112L , [3.th](#), 2300 Kbh. S.

Telefon: 33 11 11

Bilag:

- Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården
- Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
- Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017

- Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
- Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
- Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016

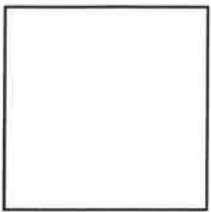
6 vedhæftede filer

14

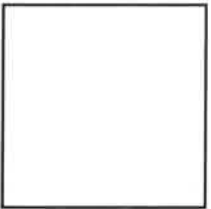
Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 20. oktober 2017 10:36
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: vedr. indsigelse
Vedhæftede filer: mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården_ februar 2016.pdf

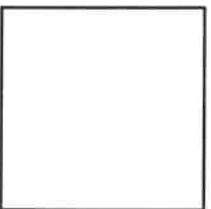
Fra: Elwira Mirabel
Sendt: 20. oktober 2017 10:31
Til: TMFKP BU
Emne: vedr. indsigelse



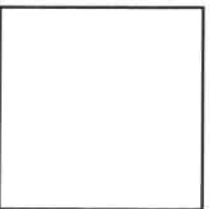
[Naboorientering KBH kommune vedr. Amager Strand...](#)



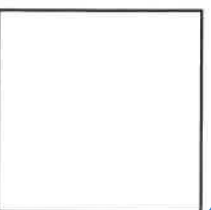
[Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 og o...](#)



[Brev fra Morten Kabell som svar på klage 19.09....](#)



[Klage til KBH kommune vedr. tilladelse til omby...](#)



[Afgørelse af Planklageknævnet 16082017.pdf](#)

Se vedhæftede.
Mvh

14

SV: byggesag Amager Strandvej 122-1

SL



Svara |
to 2016-02-18, 13:18

...
Hej Cecilia,

Undskyld det har taget så lang tid.

Der er endnu ikke givet byggetilladelse til Amager Strandvej 122.

Vi har modtaget et revideret projekt der er i overensstemmelse med lokalplanens planlagte byggefelt – derved bliver afstanden mellem Strandgården og Amager Strandvej 122 større mod nord.

Når der udstedes en byggetilladelse vil du modtage en kopi af tilladelsen.

Med venlig hilsen

Susan Lykke
Arkitekt
Byplan Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Njalsgade 13, 5. sal, 5006
Postboks 348
2300 København S

Direkte 3366 5336
Email suslyk@tmf.kk.dk
EAN 5798009493149

Fra: Susan Lykke
Sendt: 13. januar 2016 23:23
Til: Susan Lykke
Cc: Dan Borberg Mogensen
Emne: FW: byggesag Amager Strandvej 122-1

Hej Susan,

Vil i forlængelse af min nedenstående tidligere fremsendte mail høre hvad status er på byggesagen Amager strandvej 122, og de bekymringer og forbehold jeg nævner - og som jeg

nu ved deles af mange af de andre kommende beboere i de 56 lejligheder i Strandgården (Amager strandvej 112).

På forhånd tak for svar.

Med venlig hilsen
Cecilia Holmdahl

(Øresundsvej 140H, 2300 København S)

From: [m](#)
To: [s](#)
Subject: RE: byggesag Amager Strandvej 122-1
Date: Sun, 22 Nov 2015 22:47:11 +0100

Vedr. Amager strand vej 122

Som sagt, tak for tilsendte. Jeg formoder, at der skal være en høringsrunde før byggegodkendelse gives til dette projekt, men jeg vil alligevel allerede nu komme med et par bemærkninger.

Som kommende beboer i projektet Strandgården , Amager strandvej 112, kommer jeg fra næste år, at bo i en lejlighed i fløjen, der vender lige ud mod projektet Amager strandvej 122.

Jeg og min familie bliver meget kede af, såfremt bygningen Amager strandvej 122 gives tilladelse til at blive udvidet udover, hvad der kan forventes ud fra lokalplanen.

Bygningen er markeret som bevaringsværdig, og vi fik tidligere fra kommunen at vide, at den påbygning på to etager som lokalplanen lagde op til, ville holde sig indenfor det samme areal som nuværende etager.

Med baggrund i ovenstående synes vi, at det er mærkværdigt, hvis kommunen giver tilladelse til de store glaskarnapper, som projektet Cavalet-House lægger op til langs hele siden mod nord. Den gavl vender direkte mod Strandgården. De to bygninger kommer i forvejen at ligge meget tæt på hinanden (kommunen har også tidligere givet tilladelse til, at Strandgården blev rykket nogle meter mod syd således, at arealet mellem netop Strandgården og Amager strandvej 122 blev mindre). En stor karnap som projektet indeholder ville både give meget tættere indsyn til Strandgården og ville også indebære ringere udsigt for både Strandgårdens og øvrige beboere – karnapperne kommer til at ligge lige i den "udsigts-kile" som passagen mellem Amager strandvej 112 och 122 indebærer.

Derudover er vi imod, at kommunen tillader etablering af tagterrasse, og i særdeleshed store taghuse. Den tilladelse til at bygge 1-2 ekstraetager på Amager strandvej 122, som lokalplanen giver, indeholder ikke pr. automatik en ret, at der derudover kan bygges en tagetage på. Vi henviser til lokalplanens §5, stk. 6,, hvor det fremgår, at stokbebyggelse

(hvilket vel den her bygning må betegnes som) i området højest må være i fem etager *inklusive* tagetage (til gengæld står f.eks. at for rækkehus gælder, at de kan udformes enten med skrå tage eller tagterrasser; og i alt må være to etager *eksklusive* tagetage; for karrébebyggelse gælder at den højest må være i syv etager *inklusive* tagetage, hvor etageantallet *skal* variere mellem 2 og 7 etager indenfor den enkelte karré).

Hvad gælder både behovet af karnapper og tagetage kan siges, at de kommende beboere i bygningen Amager strandvej 122, alle kommer til at have glimrende udsigt til både hav og strandpark fra hvert enkelt bolig, hvorfor disse ekstra udsigtsmuligheder, som karnapper og tagetage indebærer ikke er nødvendige. Til gengæld er de til stor gene for omkring liggende boliger, som på den måde både for indsynsgener og ødelagt den udsigt som ellers kunne forventes.

Generelt synes der en tendens til at bygherrer i disse tider prøver at udvide størrelsen af boligerne og kunne sælge boligerne for en højere værdi ved at indsætte karnapper og taghuse, som de så håber ikke rigtig bliver vurderet til at tælle ud over de oprindelige givne tilladelser.

Helt overordnet vil vi også henlede til lokalplanens §6, stk. 15, hvor der står om bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden. Heraf fremgår blandt andet, at ændringer skal tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, at vindues- og dørhuller skal etableres indenfor murværkets blændingsfelter, vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukkemåde og farver som oprindeligt alternativt udskiftes til anden lignende type, som er tilpasset den eksisterende arkitektur. Dette synes jeg ikke er tilfældet for Cavalet-House.

Jeg håber, at forvaltningen vil tage disse bemærkninger med i betragtningen, og holde fast i bestemmelserne i lokalplanen, når projektet vurderes. Jeg ønsker også, at blive orienteret når en beslutning bliver truffet i sagen.

Med venlig hilsen
Cecilia Holmdahl

> From: suslyk@tmf.kk.dk
> To: [...](#)
> Subject: VS: Sender: Amager Strandvej 112-1
> Date: Tue, 27 Oct 2015 08:16:16 +0000
>
>
>
> -----Oprindelig meddelelse-----
> Fra: Carsten Westh
> Sendt: 26. oktober 2015 14:31
> Til: Susan Lykke

> Emne: Sender: Amager Strandvej 112-1

>

>

> Din meddelelse er klar til at blive sendt med følgende vedhæftede filer eller links:

>

> Amager Strandvej 112-1

>

Amager Øst Lokaludvalg

Høringssvar – naboorientering Amager Strandvej 122

Amager Øst Lokaludvalg har modtaget naboorientering vedrørende Amager Strandvej 122. Miljø og plan arbejdsgruppen har på vores møde d. 11-10, haft besøg af to naboer til byggepladsen Amager Strandvej 122. De fremlagde sagen og arbejdsgruppen diskuterede derefter sagen. Arbejdsgruppen indsender herefter følgende høringssvar på vegne af Amager Øst Lokaludvalg, med forbehold for senere vedtagelse i Lokaludvalget:

Generelt

Lokalplan nr 425 for ”Krimsvvej” fastlægger præcist hvilke bygninger der skal bevares og hvilke der kan nedrives, samt fordelingen af bolig og erhverv. Derfor undrer det fortsat Amager Øst Lokaludvalg at kommunen forsøger at dispensere fra en særdeles bearbejdet plan.

Lokaludvalget har forståelse for at udviklingsområdet er komplekst, men finder at det er utroligt vigtigt at borgerne kan have tiltro til at fremlagte og godkendte planer kan tillægges en høj grad af troværdighed.

Specielt vedrørende lovliggørelse

Denne sag er en gentagelse af kommunens praksis med at lovliggøre fejltagelserne selv efter de er blevet underkendt fra en højere myndighed. Det kræver selvfølgelig politisk beslutning og måske koster det også at stoppe et byggeri, hvor bygherren jo er i god tro.

Lokaludvalget er bekymret over disse sager der undergraver tilliden til lokalplanlægningen og kommunens forvaltning af lovgivningen. Vi støder igen og igen på disse sager og mener at politikere og forvaltning bør genoverveje deres praksis.

Citat fra naboforenings indsigelse:

” Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m2 udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik – og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss
3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begåede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse. ”

Lokaludvalget støtter disse forslag.

Mvh
Lasse Rossen
Amager Øst Lokaludvalg

(16)

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for byggeplanlægning, Indre By
1505 København V

20. oktober 2017

INDSIGELSE

Vi ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne. Det kaldes en "fejl", at forvaltningen overså, at byggefeltet blev udvidet med hele 232 m², og en "procedurefejl", at der ikke er søgt dispensation eller lavet nabohøring.

Vi skal påpege, at Københavns Kommune Teknik - og Miljøforvaltning endnu engang, i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne, har givet byggetilladelse til en voldsom ombygning og udvidelse af den ifølge lokalplanen bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122. Der intet tilbage af den oprindelige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående. Selvom det er strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Derudover har Teknik- og Miljøforvaltningen lavet flere procedurefejl, som forvaltningen selv beskriver i skrivelse med naboorientering dateret 29. september 2017, jf. citat

"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".

Disse væsentlige omgørelser af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, særdeles alvorlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. Hele sagsforløbet bør være et indlæg i debatten om offentlig magtmisbrug og tilsidesættelse af folks rimelige krav på tiltro til godkendte lokal planer og forvaltningen heraf. Der kan herunder henvises til tidligere procedure fejl fra Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenserne, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Dengang lovede Morten Kabell at han ville tale med forvaltningen og sikre det ikke skete igen. Medlem af Trafik og Miljøudvalget Lars Weiss udtalte, "det er helt uacceptabelt at bygherre og forvaltning omgår en vedtaget lokalplan". Begge udtalte dengang, at de ikke ville have stemt for en dispensation.

Hvad mener bestyrelsen og beboere i Strandgården der skal ske i den pågældende sag:

1. At det nuværende byggeri på Amager Strandvej 122 bør stoppes, og byggetilladelsen bør omstødes i forhold til helt konkret følgende påklagede forhold: Udvidelse af byggefelt (232 m² udover det godkendte byggefelt), for store udvidelser af vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton.
2. At Københavns Kommunes ansvarlige politikere bør gå i ind i den aktuelle sag og se på hele forløbet i sagsbehandlingen af Teknik- og Miljøforvaltning igennem:
 - Overborgmester Frank Jensen
 - Teknik – og Miljøborgmester og formand for Teknik- og Miljøudvalget, Morten Kabell
 - Næstformand i Borgerrepræsentationen og medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Lars Weiss
3. At Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning bør vedkende sig, at de begåede procedurefejl skal have den konsekvens, at de skal stoppe byggeriet og revurdere den nuværende byggetilladelse.

Hvis der er brug for dette, kan vi fremsende notat fra bestyrelsen i Strandgården der opsummerer hele sagsforløbet med dokumentation for vores påstande. Denne er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Vi forventer svar fra Teknik og Miljøforvaltningens og de ansvarlige politikere. I er naturligvis velkomne til at kontakte os for yderligere information/dokumentation.

Med venlig hilsen

Tina Lundh-Larsen/
Anders Damgaard

Amager Strandvej 112H 5th
2300 kbh

(17)

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 23. oktober 2017 09:09
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse ang. Amager Strandvej 122

Fra: Kenn Coops
Sendt: 20. oktober 2017 17:56
Til: TMFKP BU
Emne: Indsigelse ang. Amager Strandvej 122

Til rette vedkommende.

Vi ønsker at gøre indsigelse i forlængelse af Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122.

Som beboere i Nordtårnet, Amager Strandvej 114c, 7th er vi direkte og negativt påvirket af forvaltningens procedurefejl ift. godkendelse af ændringer af ejendommen samt overskridelse af byggefelt.

Vi bakker derfor fuldt om de mere fyldestgørende indsigelser I har modtaget fra E/F Nordtårnet samt det notat I har modtaget fra arbejdsgruppen fra Strandgården.

Med venlig hilsen

Anne Christine Quist & Kenn Coops
Amager Strandvej 114c 7th

15

Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 23. oktober 2017 09:09
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Naboorientering, Amager Strandvej 122

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Jan Dalsten Sørensen
Sendt: 20. oktober 2017 22:15
Til: TMFKP BU
Emne: Naboorientering, Amager Strandvej 122

Til Københavns Kommune, Teknik og Miljøforvaltningen

Sagsnr. 2017-0249573

Teknik- og Miljøforvaltningen har ved en procedurefejl givet tilladelse til endnu en overtrædelse af lokalplan 425 for Krimsvejsområdet, denne gang ift. Amager Strandvej 122.

Som beboer i området vil jeg gerne - som ved tidligere høringer - fremhæve, at vi er mange, der har købt bolig i Krimsvejsområdet i tillid til eksisterende lokalplan, og det er i sagens natur enormt frustrerende, at Teknik og Miljøforvaltningen gang på gang enten bevidst eller ved "procedurefejl" sørger for at tilgodese bygherrerens ønsker, uanset om de er i strid med lokalplanen eller ej.

Jeg vil gerne appellere til de ansvarlige politikere om for en gangs skyld at sætte foden ned og pålægge Teknik- og Miljøforvaltningen at administrere i overensstemmelse med den fastlagte lokalplan for området. Det er meget lidt befordrende for tilliden til kommunen, at lokalplanen igen og igen bliver tilsidesat.

Jeg vil som beboer i Krimsvejsområdet anmode kommunen om at afvise Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling af dispensation ift. byggeriet på Amager Strandvej 122

Med venlig hilsen
Jan Dalsten Sørensen
Amager Strandvej 114C, 3. th
2300 København S



Nina Helene Hilbard

Fra: TMFKP BU
Sendt: 23. oktober 2017 09:09
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122 på vegne af boligejerne i EF-Strandgården
Vedhæftede filer: Notat vedr. bygningen Amager Strandvej 122 .pdf; Afgørelse af Planklageknævnet 16082017.pdf; Brev fra Morten Kabell som svar på klage 19.09.2017.pdf; Klage til KBH kommune vedr. tilladelse til ombygning 30.08.2017.pdf; mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården_ februar 2016.pdf; Naboorientering KBH kommune vedr. Amager Strandvej 122 29092017.pdf; Indsigelse Cavalet_House_EF-Strandgården_20-10-2018.docx

Fra: Lone Rasmussen
Sendt: 20. oktober 2017 23:53
Til: TMFKP BU
Cc:
Emne: Indsigelse vedr. Naboorientering d. 29.09.2017 omhandlende byggeri på Amager Strandvej 122 på vegne af boligejerne i EF-Strandgården

Teknik- og Miljøforvaltningen Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Vedr: Københavns Kommunes skrivelse af 29-09-2017, Sagsnr. 2017-0249573, Dokumentnr. 2017-0249573-3, underskrevet af Merete Andersen

Ref. : Matr.nr. 4195 Sundbyøster

På vegne af boligejerne i EF-Strandgården indsendes hermed indsigelse mod det ulovlige byggeri af ejendommen Cavalet House, Amager Strandvej 122 med tilhørende bilag.

Kommunen opfordres indtrængende til at lytte til indsigelsen og sørge for at stoppe de dele af det ulovlige byggeri, der ikke er påbegyndt. Det bør ikke kun være hensynet til bygherrerne og de fremtidige ejere, der betyder noget for forvaltningen men også hensynet til retssikkerheden og de borgere, der har købt deres lejligheder i tiltro til den eksisterende lokalplan.

Med venlig hilsen

Lone Rasmussen
Formand EF-Strandgården
Amager Strandvej 112 N, 4.th.
2300 København S
Mobil: 41 24 32 46
Mail: lone.rasmussen@efstrandgarden.dk

19



Ejerforeningen Strandgården
Amager Strandvej 112
2300 København S
Matr. nr. 4195 Sundbyøster
www.efstrandgaarden.dk

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for byggeplanlægning, Indre By
1505 København V

19. oktober 2017

INDSIGELSE

Vedr. naboorientering om ændring af bevaringsværdig bygning og overskridelse af byggefelt på Amager Strandvej 122 - Cavalet House. Sagsnr. 2017-249573

Dette svar på naboorientering er indgivet på vegne af boligejerne i EF-Strandgården, som er nærmeste nabo til Cavalet House.

Københavns Kommunes Miljø- og Teknikforvaltning har i strid med lokalplanen og uden at have fået dispensation af lokalpolitikkerne givet byggetilladelse til en voldsom ombygning af den ifølge lokalplanen ellers bevaringsværdige bygning Cavalet House, Amager Strandvej 122. Denne bygges nu højere end tilladt, idet der oven på de mulige ekstra to etager bygges en tredje med tagterrasse og 10 taghuse, som i udføres i beton og ikke i "transparente eller translucente" materialer som forvaltningen siger, der er givet tilladelse til. Den bygges 232 m² større end det godkendte byggefelt og påføres voldsomme karnapper, selvom lokalplan og byggetilladelse forudsætter, at vinduer skal holde sig inden for de oprindelige vinduesrammer.

Der er ikke givet dispensation til noget af dette og der har heller ikke været gennemført den lovpligtige nabohøring.

Planklagenævnet underkendte den 18. august 2017 Københavns Kommunes behandling, både den manglende dispensation og den manglende nabohøring i forbindelse med ovenstående byggeri. Forvaltningen har desværre ikke taget dette alvorligt men svaret, at afgørelsen ikke får betydning for byggetilladelsen, og at byggeriet fortsætter. Endvidere vil man forsøge at få lovliggjort alle overtrædelserne.

I den naboorientering der er udsendt den 29. september anføres det af forvaltningen, at der "*efter forvaltningen vurdering er tale om en mindre fravigelse fra lokalplanen*" og forvaltningen indstiller til at byggeriet godkendes. Undertegnede skal på vegne af EF-Strandgårdens boligejere gøre indsigelse mod dette. Vi er helt uenige i, at der er tale om en "mindre afvigelse". Ændringerne er endog meget voldsomme og vil være en stor forringelse af de lejligheder, de lige er flyttet ind i.

De nærmeste naboer på sydsiden af Strandgården har købt deres lejligheder med havudsigt og udsyn i god tro og i tiltro til lokalplanen. Den ulovlige tilbygning af Cavalet House betyder, at de ikke alene mister betydelig havudsigt og udsyn, de får også indkig



Ejerforeningen Strandgården
 Amager Strandvej 112
 2300 København S
 Matr. nr. 4195 Sundbyøster
www.efstrandgaarden.dk

fra de nye store karnapper og taghuse, som vil ligge kun 8-10 meter fra deres stuer. Det er ikke acceptabelt.

Det kaldes i brevet en "fejl", at forvaltningen overså, at byggefeltet er blevet udvidet med hele 232 m², og en "fejl" at der hverken er søgt dispensation eller lavet nabohøring. Det omtales som en "procedurefejl" at det ikke "fremgår udtrykkeligt af byggetilladelsen om forvaltningen har givet dispensation efter lokalplanens § 5 stk. 3, § 6, stk. 15 eller § 6, stk. 3". En formulering, der i øvrigt ikke stemmer overens med den udlægning, der er givet til Planklagenævnet, hvor det fremgår at "*Kommunen har endvidere oplyst, at det beror på en fejl, at der i byggetilladelsen også er henvist til § 6. stk. 15*".

Det gør en verden til forskel hvilken bestemmelse i lokalplanen byggetilladelsen er givet efter. Hvor § 6, stk. 3 efterlader det til Teknik- og Miljøforvaltningens skøn om ændringerne respekterer lokalplanen og den oprindelige bygnings arkitektoniske udtryk så opstiller § 6 stk. 15 helt klare krav til hvilke ændringer, der kan tillades af bevaringsværdige bygninger. Det gælder bl.a.

- at "vindues- og dørhuller skal etableres inden for murværkets blændingsfelter
- At "udsmykning i form af gesimser, indfatninger og forsætninger, bånd og anden facadeudsmykning skal bevares",
- At "tagbelægninger skal udføres i materialer som oprindeligt"

Som det fremgår af billederne i det vedhæftede bilag er der intet tilbage af den oprindelige bevaringsværdige bygning og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er endog meget vidtgående. Den ombyggede bygning bliver helt uigenkendelig i.f.t. den oprindelige, selvom denne ifølge lokalplanen var bevaringsværdig.

For to år skete akkurat det samme i forbindelse med en ulovlig byggetilladelse til Nordtårnet, Amager Strandvej 114, der også blev bygget større end byggefeltet og påført karnapper uden dispensation. Ifølge Amagerposten beklagede både forvaltning og borgmester forløbet og forsikrede, at det ikke ville ske igen. Men det gør det nu - og metoden er helt den samme.

I kommunens bemærkninger til Planklagenævnet fremgår det, at lokalplanen ikke regulerer karnapper og etablering af taghuse og tagterrasser - ligesom denne ikke regulerer påbygninger, selvom dette ingen steder fremgår af lokalplanen. Det er - kan man forstå på bemærkningerne til Planklagenævnet - helt op til forvaltningens vurdering om disse de kan tillades. Det fremgår også af bemærkningerne, at taghuse og tagterrasse ikke kan betragtes som en selvstændig etage ifølge kommunen. Vi stiller spørgsmål ved disse fortolkninger og vil gerne se hjemlen til det - og have dokumentation for, at politikerne i Miljø- og Trafikudvalget er enige i den udlægning.

I naboorienteringen henviser forvaltningen til, at "skyggediagrammer viser, at nabobygningen er upåvirkede af overskridelsen". Dette er decideret vildledende. Det centrale her er ikke skygge - det er tab af udsigt, udsyn og at der kommer indkig. Men disse tre centrale ting forholder forvaltningen sig ikke til. Havde man forholdt sig til det, havde det stået lysende klart, at disse ændringer ikke er en "mindre fravigelse" men en stor fravigelse og en stor forringelse for naboerne.



Ejerforeningen Strandgården
 Amager Strandvej 112
 2300 København S
 Matr. nr. 4195 Sundbyøster
www.efstrandgaarden.dk

Boligejerne i EF-Strandgården mener at Kommunen er forpligtet til at sikre retssikkerheden for borgerne i denne sag. Det er uholdbart, at forvaltning og bygherrer igen og igen bliver ved med at handle i strid med de vedtagne lokalplaner til skade for borgerne. Byggeriet af Cavalet House er ikke så langt, så karnapper og taghuse kan undgås, hvis kommunen og politikere handler korrekt og i overensstemmelse med lokalplanen. Det opfordrer vi til.

Opsummerende

Boligejerne i EF-Strandgården finder, at de gentagne overtrædelser af lokalplan 425 Krimsvvej skal stoppes, da de sætter retssikkerheden over styr. I forhold til Cavalet House betyder det, at:

- Vi gør indsigelse mod den naboorientering forvaltningen udsendte den 29. september og mod at der gives dispensation til at tillade det ulovlige byggeri på Cavalet House
- Vi er helt uenige i forvaltningens vurdering af, at der er tale om "mindre afvigelser"
- Vi mener afvigelserne er endog meget store og at de vil give store forringelser for de nærmeste naboer i Strandgården
- Vi ønsker byggeriet stoppet indtil der er sikkerhed for, at det lever op til lokalplanen.
- Byggeriet af karnapper er ikke påbegyndt og vi opfordrer kraftigt til at det sikres, at det ikke sker og at lokalplanens § 6, stk. 15 respekteres.
- Ligeledes opfordrer vi til at byggeriet af tagterrassen stoppes, herunder taghusene i beton, da der er tale om en overskridelse af den tilladte byggehøjde
- Vi finder det kritisabelt at forvaltningen i naboorienteringen slet ikke forholder sig til at den ulovlige ombygning vil fratage naboerne i Strandgården den havudsigt og det udsyn, de har betalt for og at de vil få indkig fra karnapper og tagterrasser. Det er vigtigt, at dette centrale aspekt indgår i orienteringen af politikerne.
- Vi finder det her kritisabelt at forvaltningen i stedet vildleder ved at tale om skyggevirkning, som ikke er relevant. Også dette skal politikerne oplyses om inden de træffer beslutning.
- Vi forventer at de berørte ejere i Strandgårdens lejligheder mod syd vil blive kompenseret økonomisk, hvis der mod vores anbefaling gives dispensation til det ulovlige byggeri.
- Endelig ønsker vi at se hjemlen for, at lokalplanen ikke regulerer påbygning af karnapper, tilbygninger og tagterrasser.

Disse omgælder af gældende spilleregler påfører os som naboer, og borgere i Københavns Kommune, væsentlige gener og værdiforringelser, både økonomisk og i vores glæde over at være flyttet til Amager Strandpark. I vedlagte notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården er hele sagsforløbet beskrevet, herunder henvisning til tidligere procedure fejl fra Forvaltningen, procedurefejl i forbindelse med den nuværende sag samt de konsekvenser, det medfører for os som beboere i Strandgården, Amager Strandvej 112.

Notatets påstande er underbygget af fotomateriale og relevante henvisninger til bl.a. lokalplanen. Af fotos fremgår det tydeligt, at der intet er tilbage af den oprindelige



Ejerforeningen Strandgården
Amager Strandvej 112
2300 København S
Matr. nr. 4195 Sundbyøster
www.efstrandgaarden.dk

bygning, og forvaltningens skøn om hvad der kan tillades af ombygninger er meget vidtgående, til trods for det er i strid med både byggetilladelse og lokalplan.

Endelig vedlægges diverse klager og bilag, der henvises til i notatet.

Er der spørgsmål til ovenstående står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lone Rasmussen
Formand EF-Strandgården
Amager Strandvej 112 N, 4.th.
2300 København S

Tlf. 41 24 32 46

Mail: LoneRasmussen@mail.dk

Bilag:

- Notat fra bestyrelsen og beboere i Strandgården
- Naboorientering fra Københavns Kommune TMK d. 29.09.2107
- Brev fra Morten Kabell som svar på klage til Københavns Kommune fra beboere i Strandgården d.19.09.2017
- Klage fra beboere i Strandgården over Københavns Kommunes afgørelse om tilladelse til ombygning af ejendom d. 30.08.2017
- Afgørelse af Planklagenævnet d. 16.08.2017
- Mails til TMF fra kommende beboer i Strandgården - februar 2016