



27. oktober 2017

Sagsnr.
2017-0356723

Dokumentnr.
2017-0356723-3

Bilag 3. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Naboorientering vedrørende overskridelse af byggefelt og ændring af bevaringsværdig bygning på Amager Strandvej 122 har været i høring fra 29. september-20.oktober 2017. Der er modtaget 19 høringssvar, jf. bilag 2.

De 19 høringssvar er fra Amager Øst Lokaludvalg, beboere i Strandgården og Nordtårnet beliggende henholdsvis nord og nordvest for Amager Strandvej 122 samt ejerforeningerne for de to bebyggelser.

Amager Øst Lokaludvalg (henvendelse nr. 15)

Lokaludvalget undrer sig blandt andet over, at forvaltningen fortsat forsøger at dispensere fra en særdeles bearbejdet plan og finder det meget vigtigt, at borgerne kan have tiltro til godkendte planer. Lokaludvalget mener, at sagen er en gentagelse af kommunens praksis med at lovliggøre fejltagelser, selvom de er blevet underkendt af en højere myndighed.

Lokaludvalget tilslutter sig beboerne i Strandgårdens ønske om, at byggeriet bør stoppes og byggetilladelsen delvis omstødes, at kommunens politikere bør gå ind i den aktuelle sag og se på forvaltningens sagsbehandling i sagen, og at forvaltningen bør vedkende sig, at de begåede fejl bør have konsekvens.

Forvaltningens bemærkninger

Kommunen er efter planloven forpligtet til at lovliggøre ulovlige forhold, med mindre forholdet er af underordnet betydning. Se nærmere om retlig og faktisk lovliggørelse under ad F nedenfor og i bilag 6. Kommunens forpligtelse til at lovliggøre gælder, uanset om det ulovlige forhold beror på kommunen eller andre.

Kommunen er også forpligtet til at træffe en ny afgørelse, når Planklagenævnet hjemviser en sag til fornyet afgørelse.

Lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdige bygninger er udformet som kompetencenormer. Ved kompetencenormer skal dispensationsproceduren i planlovens §§ 19-20 følges, dvs. tilladelsen skal meddeles som en dispensation, uanset om der er tale om en fravigelse af lokalplanens bestemmelser. Her har forvaltningen

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

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.

Da både overskridelsen af byggefeltet og den manglende dispensation til fravigelsen af lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse skyldes fejl begået af forvaltningen, og påvirkningen af omgivelserne på baggrund af overskridelsen af byggefeltet endvidere vurderes at være begrænsede, ligesom ændringerne af den bevaringsværdige bygning ikke medfører udvidelse af bygningens volumen derudover, er der efter forvaltningens vurdering ikke grundlag for at stoppe byggeriet. Det bemærkes i den forbindelse, at lokalplanens krav til bebyggelsesprocent og friareal mv. er overholdt. En tilbagetrækning af byggetilladelsen kan medføre erstatningspligt for kommunen.

Øvrige høringssvar

Høringssvarene fra beboere i Strandgården og Nordtårnet og de to ejerforeninger er alle meget kritiske overfor de foreslåede dispensationer.

Høringssvarene omhandler følgende emner:

- A. Modstand mod overskridelse af byggefeltet**
- B. Indkik, dårligere lysforhold og øget vindpåvirkning**
- C. Foringelse af ejendommens værdi**
- D. Bevaring af arkitektoniske udtryk**
- E. Modstand mod karnapper, tagterrasser og taghuse**
- F. Byggeri bør stoppes**
- G. Manglende tillid til lokalplan og kommunen**

Ad A. Modstand mod overskridelse af byggefeltet

(henvendelse nr. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 14, 16, 17 og 19)

Det fremgår blandt andet af høringssvarene, at udsigten reduceres væsentligt ved overskridelsen, da bygningen udvides op til 6,4 meter. Det nævnes endvidere, at det er vildledende at forvaltningen henviser til at skyggediagrammer viser, at nabobygningen er upåvirkede af overskridelsen, da ikke kun skygge er vigtigt, idet der er tab af udsigt og udsyn.

Forvaltningens bemærkninger

Det er korrekt, at bygningen udvides op til 6,4 meter (mod syd). Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at den fremrykkede del af den eksisterende bygning set fra nord dækker for størstedelen af overskridelsen af byggefeltet, og at generne derfor er begrænsede for beboere i Strandgården mod nord. Filipsskolen syd for udvidelsen har ikke indsendt bemærkninger til naboorienteringen. Forvaltningen er enig i, at ikke kun skyggepåvirkningen er relevant ved vurderingen af gener ved det øgede volumen. Det er dog fortsat forvaltningens

vurdering, at påvirkningen af omgivelserne er begrænsede, herunder tab af udsigt og udsyn. Det er centralt for forvaltningen, at bebyggelsesprocent og krav til størrelsen af friarealer er opfyldt, så der ikke sker en fortætning, udover hvad lokalplanen muliggør.

Ad B. Indkik, dårligere lysforhold og øget vindpåvirkning

(henvendelse nr. 1, 7, 8, 10 og 19)

Det fremgår blandt andet af høringssvarene, at ombygningen af den bevaringsværdige bygning medfører flere indbliksgener og dårligere udsyn end, hvad der er stillet i udsigt med lokalplanen. Det nævnes endvidere, at ombygningen medfører dårligere lysforhold, og at der kommer kraftigere vind som følge af de bygningsmæssige ændringer.

Forvaltningens bemærkninger

Der er tale om et tæt bebygget byområde, hvor indblik fra naboejendomme ikke kan undgås. Indbliksgenerne ligger ikke udover, hvad man må forvente i et tæt byområde. Afstanden mellem Strandgården og Amager Strandvej 122 er ca. 12 meter. Det er ikke forvaltningens vurdering, at ombygningen, herunder karnappen mod nord og taghusene, vil forringe lysforholdene i de omkringliggende lejligheder, henset til afstanden til Amager Strandvej 122. Da de bygningsmæssige ændringer volumenmæssigt er begrænsede, vurderer forvaltningen, at evt. ændringer i vindpåvirkningen ligeledes vil være begrænsede.

Ad C. Forringelse af ejendommens værdi

(henvendelse nr. 1, 4 og 19)

Det fremgår blandt andet af høringssvarene, at naboejendommens værdi forringes på grund af indbliksgener, reduceret udsigt og påbygning af taghuse. Der ønskes økonomisk kompensation, hvis der dispenseres til det ulovlige byggeri.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplaner og lokalplanlægning, herunder dispensationer fra lokalplaner indenfor planlovens rammer er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende.

Ad D. Bevaring af arkitektoniske udtryk

(henvendelse nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17 og 19)

Det kritiseres blandt andet i høringssvarene, at begrebet 'bevaringsværdig' udhules, da ombygningen er meget vidtgående, og der stort set intet er tilbage af bygningens oprindelige udtryk. Det kritiseres også, at den oprindelige bygning er erstattet af en ny ved hjælp af en stålkonstruktion, og at der er isat panoramavinduer i stedet for bygningens oprindelige små vinduer.

Det nævnes, at det ikke virker som om forvaltningen har sat sig ind i, hvilke ændringer der må laves på den bevaringsværdige bygning efter lokalplanen, at ombygningen er i strid med lokalplanens intention, at tilladelsen til ombygningen er en dårlig afgørelse for området, uanset at om der er hjemmel hertil, og at grundejerne burde være blevet hørt, da de har en interesse i at området er præget af blandet bebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger

Ændring af bevaringsværdig bebyggelse er reguleret i lokalplanens § 6, stk. 15, jf. § 5, stk. 3. Ændring af eksisterende bebyggelse og påbygninger er reguleret i lokalplanens § 6, stk. 3. I praksis er det vanskeligt at overholde de forholdsvis stramme bestemmelser i lokalplanens § 6, stk. 15 for bevaringsværdig bebyggelse og samtidig bygge en eller flere etager ovenpå.

Lokalplanens intention om at bevare flere eksisterende erhvervsbygninger som historiske træk fra områdets tidligere anvendelse, uden at man dog i forbindelse med udpegningen konkret har forholdt sig til de enkelte bygningers genanvendelighed, har vist sig at være svær at sikre i praksis.

I forhold til ændringen af den bevaringsværdige bygning på Amager Strandvej 122 har forvaltningen 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.

Forvaltningen burde have foretaget naboorientering om de påtænkte fravigelser fra lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdige bygninger inden byggetilladelse blev givet, da der er tale om en fravigelse fra lokalplanens § 6, stk. 15, som ikke kan anses for at være af underordnet betydning for naboer mv.

Ad E. Modstand mod karnapper, tagterrasser og taghuse

(henvendelse nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17 og 19)

Det kritiseres blandt andet i hørings svarene, at bygningens oprindelige fodaftryk udvides i de fleste retninger, særligt med en karnap med en udkragning på 1,5 meter mod nord, og at de godkendte karnapper medfører store indbliksgener. Det kritiseres, at der bygges taghuse, herunder også at de bygges i beton i stedet for de transparente taghuse, der er beskrevet i byggetilladelsen. Det nævnes også, at det ikke

fremgår af lokalplanen, at der må bygges store sammenhængende taghuse. Det kritiseres endvidere, at bygningen med taghusene reelt får en ekstra etage, så der bygges 2-3 etager og ikke 1-2 som forudsat i lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

Der etableres 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 alene en karnap – en glaskarnap mod nord med en bredde på ca. 9 meter fra 1.-4. sal og en udkræning på 1,5 meter fra facaden.

Udformning og størrelsen af karnapper, altaner og taghuse er ikke reguleret i lokalplanen. Der er karnapper og altaner udenfor byggefeltet på flere byggerier i området, herunder Strandgården og Nordtårnet. Forvaltningen har ved vurderingen overalt i området lagt vægt på at sikre gode lysforhold i omkringliggende lejligheder og ensartethed i størrelsen af altaner og karnapper i forhold til de øvrige byggerier i området. Altaner og karnapper på Nordtårnet og Strandgården har en tilsvarende størrelse.

Lokalplanen regulerer ikke placeringen eller størrelsen af tagterrasser. Der er etableret tagterrasser på flere byggerier i området.

I forhold til indbliksgener, se forvaltningens bemærkninger under ad B.

Der er givet tilladelse til taghuse i glas med stålkonstruktioner tilbagetrukket fra facadekanten og placeret centralt på taget. Der er således ikke givet tilladelse til taghuse i beton. Taghusene skal opføres som anført i byggetilladelsen. Der etableres fire taghuse, delvis i tilknytning til to elevatortårne. Elevatortårne og skakte etableres i mur. Ved godkendelse af taghusene, som giver adgang til den fælles tagterrasse, har forvaltningen lagt vægt på, at de fremstår med et let udtryk.

Ad F. Byggeri bør stoppes

(henvendelse nr. 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 16, 19)

Det kritiseres blandt andet i høringssvarene, at der er begået alvorlige fejl, men at det ingen betydning får for byggeriet som bare kan fortsætte med forvaltningens efterfølgende lovliggørelse af alle overtrædelser. Der opfordres til, at byggeriet stoppes og byggetilladelsen ændres for så vidt angår overskridelsen af byggefeltet, udvidelserne af de oprindelige vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse i beton. Der opfordres endvidere til, at forvaltningen vedkender sig sin fejl og ændrer byggetilladelsen, så byggeriet bringes i overensstemmelse med lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har beklageligvis begået fejl ved behandlingen af byggetilladelsen.

Kommunen er forpligtet til at lovliggøre ulovlige forhold. Lovliggørelse kan ske enten som en retlig lovliggørelse, dvs. ved en efterfølgende meddelelse af lovliggørende tilladelse/dispensation eller udarbejdelse af lovliggørende plan, eller som en fysisk lovliggørelse, dvs. ved fjernelse, ophør mv. af det ulovlige forhold.

Vurderingen af om et ulovligt forhold skal søges lovliggjort retligt eller fysisk beror på en nærmere vurdering og afvejning af sagens omstændigheder. I overensstemmelse med proportionalitetsprincippet vil udgangspunktet være, at der først skal søges retlig lovliggørelse.

Udover proportionalitetsprincippet kan god tro eller navnlig berettigede forventninger tillægges betydning (skal dog afvejes overfor almindelige retshåndhævelsessensyn).

Her har projekttegninger, som viser overskridelsen af byggefeltet, været fremlagt og drøftet med forvaltningen på samtlige møder i den løbende dialog mellem bygherre og forvaltningen om det ansøgte projekt. Forvaltningen burde således have opdaget overskridelsen af byggefeltet. Da fejlen beror på forvaltningen, og da det er forvaltningens vurdering, at påvirkningen af omgivelserne er begrænsede, foreslår forvaltningen en lovliggørende dispensation (retlig lovliggørelse). Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 19. juni 2017, at overskridelsen af byggefeltet søges retligt lovliggjort ved en dispensation.

Se også forvaltningens bemærkninger til Amager Øst Lokaludvalgs høringssvar ovenfor.

I forhold til ændringerne af den bevaringsværdige bygning, herunder udvidelserne af de oprindelige vinduespartier, tilbygning af karnapper og opførelse af taghuse, hvor forvaltningen ikke har fulgt planlovens dispensationsprocedure inden byggetilladelsen blev meddelt, foreslår forvaltningen, at der nu dispenseres til det ansøgte projekt. Se begrundelsen herfor under forvaltningens bemærkninger under ad D og E.

Der er således ikke grundlag for at stoppe byggeriet.

Ad G. Manglende tillid til lokalplan og kommunen

(henvendelse nr. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18)

Det kritiseres blandt andet af høringssvarene, at naboerne ikke er blevet hørt inden byggetilladelsen blev givet og oplevelsen er derfor at dispensationen reelt er truffet på forhånd, hvilket svækker tilliden til forvaltningen og til den videre udbygning af området. Der opfordres

til, at byggeriet bringes i overensstemmelse med lokalplanen og, at der ikke dispenseres, da sagen er meget kritisabel.

Det kritiseres, at forvaltningen endnu engang uden godkendelse fra politikerne dispenserer til en voldsom ombygning og udvidelse af en bevaringsværdig bygning til stor gene for naboerne. Det nævnes i den forbindelse, at sagen er en gentagelse af lovliggørelsen af Nordtårnet, hvor forvaltningen også ved en fejl havde givet tilladelse til at bygge større end byggefeltet og bygge karnapper uden dispensation.

Der opfordres til, at ansvarlige politikere går ind i den aktuelle sag og ser på hele forløbet af sagsbehandlingen. Det nævnes, at politikerne allerede i marts 2015 har tilkendegivet, at man ikke ønsker dispensationer fra lokalplanen. Det nævnes også, at der igen rettes fejl med tilbagevirkende kraft på bekostning af naboer og lokalplan, og at tilliden til lokalplanen på den baggrund endnu engang har fået et knæk. Det nævnes endvidere, at politikerne føres bag lyset af forvaltningen, som påstår at ændringerne ingen betydning har for naboerne. Det nævnes, at der ikke er overensstemmelse mellem det af forvaltningen oplyste til Planklagenævnet og det oplyste i naboorienteringen, om hvilke bestemmelser forvaltningen har anvendt, ligesom der stilles spørgsmålstegn ved, at lokalplanen ikke regulerer påbygning af karnapper, tilbygninger og tagterrasser.

Forvaltningens bemærkninger

Det er altid meget beklageligt, når det er nødvendigt at foretage naboorientering efter der, som her, er givet byggetilladelse. Vurderingen af de indkomne bemærkninger er dog som udgangspunkt den samme og en efterfølgende dispensation/lovliggørelse skal i lige så høj grad være planmæssig begrundet. Se forvaltningens bemærkninger under ad D, E og F i forhold til begrundelse for forvaltningens anbefaling af dispensation.

Lovliggørelsen af Nordtårnet vedrørte ligeledes overskridelse af byggefeltet, hvor der var givet byggetilladelse til en forskydelse af fodaftrykket udover byggefeltet og karnapper over 6. etage uden en dispensation fra lokalplanen. Ved Nordtårnet var der også tale om, at bebyggelsesprocent og krav til størrelsen af friareal mv. var overholdt som i denne sag.

Forvaltningen har på baggrund af de begåede fejl i byggesagen vedr. Amager Strandvej 122, foretaget en nærmere gennemgang af lokalplanen. Konklusionerne fremgår af bilag 5.

Forvaltningen er opmærksom på, at Teknik- og Miljøudvalget ikke ønsker, at der dispenseres fra lokalplanen, Da lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdige bygninger er kompetencenormer, hvor tilladelse efter bestemmelserne skal ske som en dispensation,

uanset om der er tale om en fravigelse af lokalplanens bestemmelser, burde planlovens dispensationsprocedure under alle omstændigheder have været fulgt ved godkendelsen af ændringerne af den bevaringsværdige bygning.

I forlængelse af Planklagenævnets hjemvisning af forvaltningens indirekte afgørelse i byggetilladelsen om, at ombygning af ejendommen er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, har forvaltningen foretaget en fornyet vurdering af lokalplanens bestemmelser om ombygning af bevaringsværdig og eksisterende bebyggelse samt påbygninger. Der er desværre ikke fuld overensstemmelse mellem ordlyden i § 5, stk. 3 og ordlyden på tegning nr. 1. Det er forvaltningens vurdering efter den fornyede gennemgang, at Amager Strandvej 122 er omfattet af § 6, stk. 15, jf. § 5, stk. 3 som angivet i byggetilladelsen og naboorienteringen, og ikke af § 6, stk. 3, som angivet i forvaltningens bemærkninger til Planklagenævnet. Udformningen af påbygninger er dog omfattet af § 6, stk. 3.

I nyere lokalplaner vil størrelsen af karnapper og altaner samt placering af tagterrasser ofte være nærmere reguleret. Når en lokalplan ikke indeholder bestemmelser herom, tager forvaltningens vurdering af karnapper og altaner udgangspunkt i sikring af gode lysforhold i omkringliggende lejligheder og ensartethed i størrelsen i forhold til øvrige byggerier i området. Hvis placering og størrelse af tagterrasser ikke er reguleret, kan tagterrasser placeres, hvor betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.