



15-05-2017

Sagsnr.
2017-0211565

Dokumentnr.
2017-0211565-2

BILAG 1

Pligt til lovliggørelse af ulovlige forhold – Amager Strandvej 122

Regelgrundlag

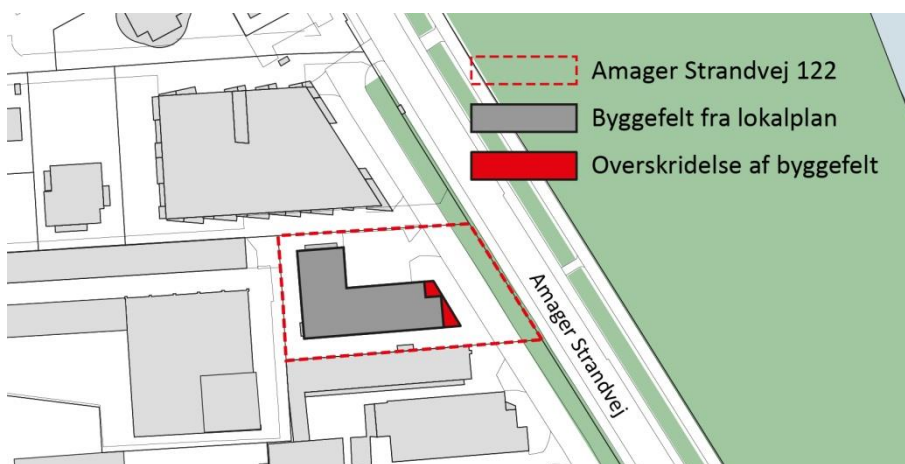
Efter planlovens § 51, stk. 1 påser kommunalbestyrelsen overholdelsen af planloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, samt af bestemmelser i lokalplaner mv.

Efter planlovens § 51, stk. 5 skal tilsynsmyndigheden foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, med mindre forholdet er af underordnet betydning. Tilsynsmyndigheden er her kommunalbestyrelsen, som har kompetencen i 1. instans.

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 det almindelige proportionalitetsprincip 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 retshåndhævelsessenssyn). Værdispild tillægges alene begrænset betydning som et selvstændigt argument for retlig lovliggørelse. Hvis retlig lovliggørelse sker ved en lovliggørende plan, skal denne være planmæssigt begrundet.



Figur 1: Placering af boligprojektet Amager Strandvej 122

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

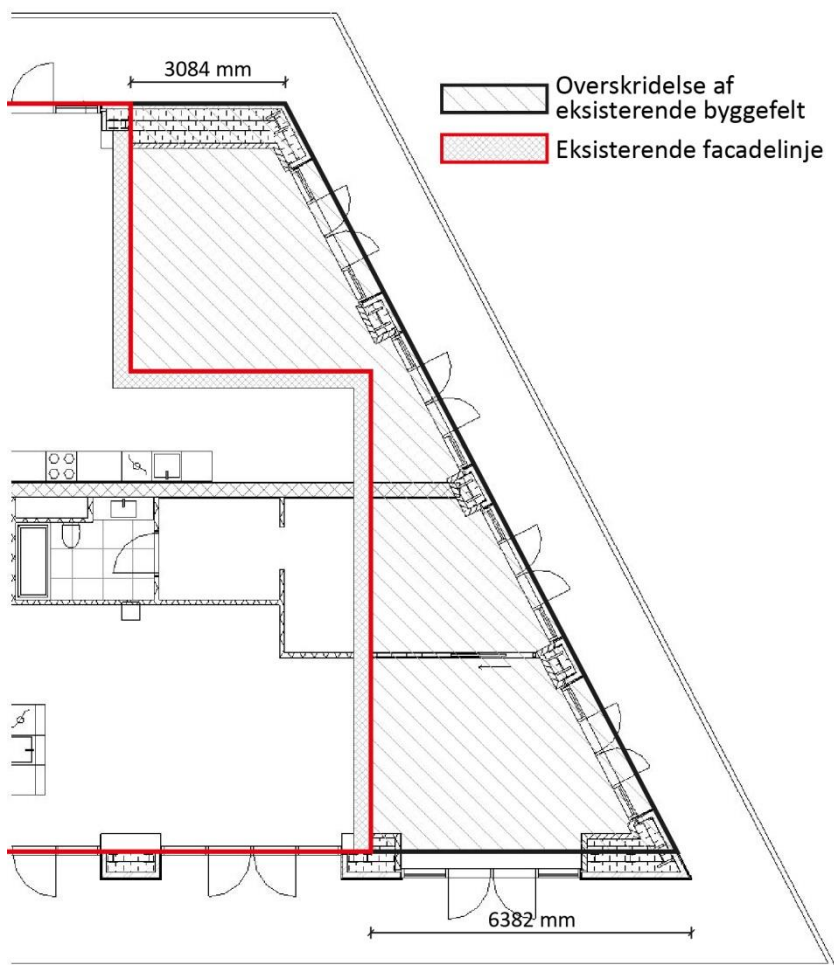
Direkte telefon
2974 0532

E-mail
FQ7Q@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Boligprojektet Amager Strandvej 122

Bygherres ansøgning om byggetilladelse af 17. august 2015 indeholdt ingen ansøgning om dispensation til det projekt, som er ved at blive opført.



Figur 2: Overskridelse af oprindeligt byggefelt

Ved en fejl overså forvaltningen, at det ansøgte projekt overskred lokalplanens byggefelt, og forvaltningen meddelte den 9. juni 2016 byggetilladelse til det ansøgte projekt. Det bemærkes i den forbindelse, at projekttegninger, som viser overskridelsen af byggefeltet, har været fremlagt og drøftet med forvaltningen på samtlige møder i den løbende dialog mellem bygherre og forvaltningen om det ansøgte projekt.

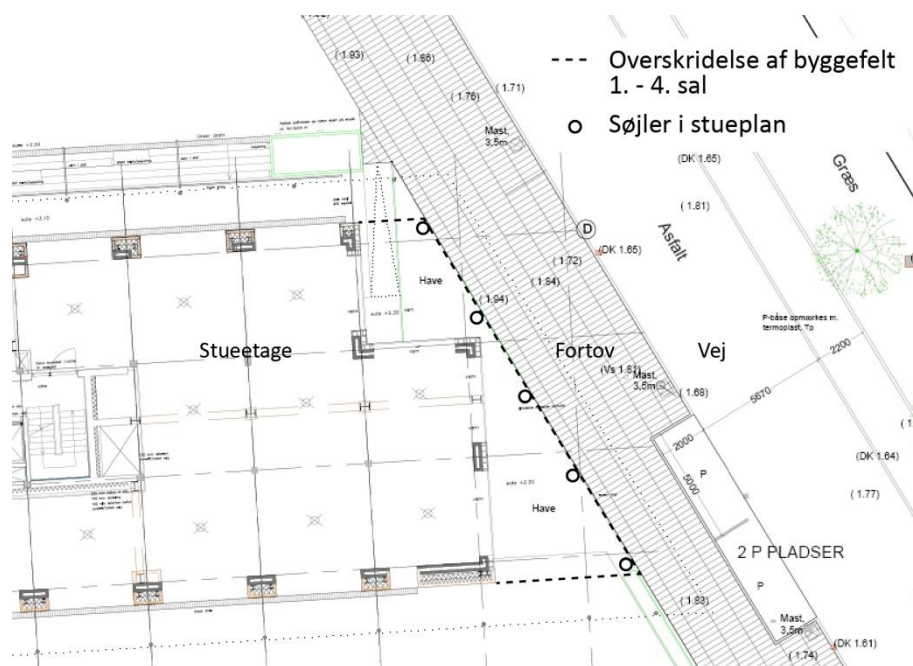
Forvaltningen blev først opmærksom på fejlen den 17. april 2017 i forbindelse med opfølgende dialog med bygherre om byggeriet.

Der er således tale om en sagsbehandlingsfejl begået af forvaltningen.

Byggetilladelsen er en begunstigende forvaltningsakt, som bygherre har indrettet sig i tillid til.

Forvaltningen finder, at byggeriet bør søges retligt lovliggjort, idet der er tale om en overskridelse af den eksisterende bygnings fodaftryk, hvor den nye facadelinje matcher med vinklen på facadelinjen for nabobyggeriet mod nord, Amager Strandvej 112.

Udvidelsen af bygningsvolumenet med i alt ca. 232 m² ligger fra 1.-4. sal (ca. 58 m² på hver etage) og hviler på en enkelt søjlerække langs med det kommende fortov, 'Promenaden'. Fortovet er ca. 5,5 m bredt på dette sted og støder op til det østligste hjørne på den eksisterende bygning. Udstrækningen af fortovet er dermed uændret af overskridelsen, og offentlige ganglinjer og tilgængelighed påvirkes ikke (se figur 3).



Figur 3: Stueetage og promenade

Forvaltningen vurderer, at skyggevirkningerne af det udvidede bygningsvolumen er minimale for omgivelserne, idet der ikke ligger bygninger nordøst for Amager Strandvej 122. Der er i forbindelse med dispensationsansøgningen fremsendt skyggediagrammer, som viser at nabobygninger er upåvirkede af overskridelsen. Der er en minimal skyggepåvirkning af tværvej 3, som ligger nord for ejendommen.

Lokalplanens krav til bebyggelsesprocent og friarealer er overholdt.

Byggeriet er igangsat og på nuværende tidspunkt opført med bærende konstruktioner i 3 etager mod Amager Strandvej. En fysisk

lovliggørelse vil betyde, at de allerede etablerede stålkonstruktioner skal fjernes, at der skal foretages en omprojektering og bekostes nye konstruktioner såvel som nye ændrede bygningsdele. Desuden formindskes otte lejligheder, som allerede er solgt. På hver etage vil to lejligheder blive berørt og miste i gennemsnit ca. 29 m² bruttoetageareal pr. lejlighed (se figur 2). De økonomiske omkostninger vurderes på baggrund af ovenstående at ligge i niveauet 20 mio. kr.

Der er ikke foretaget standsning af byggeriet, da det efter forvaltningens skøn vil være at påføre bygherre en yderligere omkostning. Ved en standsning vil entreprenøren ikke kunne fortsætte arbejdet på pladsen og bygherre vil være tvunget til at kompensere for dette. Bygherre er gjort bekendt med at overskridelsen af byggefeltet skal fysisk eller retligt lovliggøres.

Efter forvaltningens vurdering bør der foretages en retlig lovliggørelse af boligprojektet Amager Strandvej 122.

Forvaltningen har ved vurderingen lagt vægt på, at det vil være i strid med proportionalitetsprincippet at kræve fysisk lovliggørelse af det ulovlige forhold, idet der er tale om en mindre overskridelse af byggefeltet af minimal betydning for naboer mv., og projektet i øvrigt overholder lokalplanens krav til bebyggelsesprocent, friareal mv. samt at lovliggørelsesomkostningerne vil stå i misforhold hertil.

Forvaltningen har endvidere lagt vægt på, at byggetilladelsen er en begunstigende forvaltningsakt, som bygherre berettiget har indrettet sig i tillid til. Bygherre burde have søgt om dispensation i byggeansøgningen, men forvaltningen burde have opdaget overskridelsen af byggefeltet ved behandlingen af byggeansøgningen, særligt henset til at udvidelsen har fremgået af samtlige tegninger fremlagt på møder i den løbende dialog op til byggetilladelsen, og i forbindelse med selve byggeansøgningen.

Bygherre er mundtligt og skriftligt orienteret om, at forvaltningen vil søge at lovliggøre det ulovlige forhold retligt.

Efter forvaltningens vurdering er der ikke grundlag for at kræve en fysisk lovliggørelse af projektet.